20220711141584

ÅRSREDOVISNING

för

Gulddalen Holding AB

Org.nr. 556950-2437

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Gulddalen Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 9 juni 2022.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2022-06-10

John Sjölund

20220711141585

ÅRSREDOVISNING

för

Gulddalen Holding AB

Org.nr. 556950-2437

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7
- underskrifter 8

Transaktion 09222115557469432394 Signerat JA, LE, JS, IB

Gulddalen Holding AB
Org.nr. 556950-2437

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier och fastigheter och därmed förenlig verksamhet.
Företagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Företaget har sålt aktier i Gulddalen Holding 4 AB org.nr.556950-2585 till Avut Förvaltning AB, org.nr 559274-5680.

Den pågående pandemin Covid 19s slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Den kommer påverka alla på ett eller annat sätt. Bolagets effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade och fram till upprättande av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på bolagets omsättning, resultat eller kassaflöde. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följdeffekter detta i sin tur får för bolaget.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	16 129 297	12 941 456	-4 229 696	-143 442
Soliditet (%)	97,58	72,75	45,20	60,30

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	41 761 718	12 941 456	54 703 174
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		12 941 456	-12 941 456	0
Årets resultat			16 129 297	16 129 297
Belopp vid årets utgång	100 000	54 703 174	16 129 297	70 832 471

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	54 703 174
Årets resultat	16 129 297
	70 832 471
Förslag till disposition:	
Utdelning	68 000 000
Balanseras i ny räkning	2 832 471
	70 832 471

Förslag till beslut om vinstutdelning
Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 68 000 000,00 kr. vilket motsvarar 68 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Transaktion 09222115557469432394 Signerat JA, LE, JS, IB

Styrelsen har i sitt förslag till utdelning beaktat de investeringar, de försäljningar och den avveckling som planeras.

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

20220711141587

Transaktion 09222115557469432394 Signerat JA, LE, JS, IB

Gulddalen Holding AB
Org.nr. 556950-2437

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-2 675 176	0
Övriga externa kostnader		-121 949	-116 249
Summa rörelsekostnader		-2 797 125	-116 249
Rörelseresultat		-2 797 125	-116 249
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		18 926 919	13 237 692
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-179 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497	0
Summa finansiella poster		18 926 422	13 057 705
Resultat efter finansiella poster		16 129 297	12 941 456
Resultat före skatt		16 129 297	12 941 456
Årets resultat		**16 129 297**	**12 941 456**

Transaktion 09222115557469432394 Signerat JA, LE, JS, IB

20220711141589

Gulddalen Holding AB
Org.nr. 556950-2437

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	100 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		100 000	150 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		72 584 478	75 179 665
Summa kortfristiga fordringar		72 584 478	75 179 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		622	1
Summa kassa och bank		622	1
Summa omsättningstillgångar		72 585 100	75 179 666
SUMMA TILLGÅNGAR		**72 685 100**	**75 329 666**

Transaktion 09222115557469432394 Signerat JA, LE, JS, IB

Gulddalen Holding AB
Org.nr. 556950-2437

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		54 703 174	41 761 718
Årets resultat		16 129 297	12 941 456
Summa fritt eget kapital		70 832 471	54 703 174
Summa eget kapital		70 932 471	54 803 174
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 813	0
Skulder till koncernföretag		1 463 812	20 455 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 004	70 501
Summa kortfristiga skulder		1 752 629	20 526 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**72 685 100**	**75 329 666**

20220711141590

Transaktion 09222115557469432394 Signerat JA, LE, JS, IB

Gulddalen Holding AB
Org.nr. 556950-2437

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.

Värderingsprinciper

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Noter till balansräkningen

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 436 181	4 366 288
Inköp*	0	174 940
Försäljningar	-50 000	-105 047
Utgående anskaffningsvärden	4 386 181	4 436 181
Ingående nedskrivningar	-4 286 181	-4 111 241
Årets nedskrivningar	0	-174 940
Utgående nedskrivningar	-4 286 181	-4 286 181
Redovisat värde	100 000	150 000

Övriga noter

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pandemin och osäkerheten kring dess slutliga effekter kvarstår, likaså styrelsens arbete med att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärdshantering för att begränsa misstänkta effekter på bolaget och dess verksamhet. Inga väsentliga följdeffekter har identifierats vid underskriften av denna årsredovisning.

Not 5 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterföretag till ALM Småa Bostad AB, Org. nr 559158-4361, säte Stockholm.
Bolaget är moderbolag, 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 6 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Transaktion 09222115557469432394 Signerat JA, LE, JS, IB

Gulddalen Holding AB
Org.nr. 556950-2437

Stockholm

20220711141592

Joakim Alm
Styrelseledamot
Ordförande
Verkställande direktör

Louise Eklund
Styrelseledamot

John Sjölund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557469432394 Signerat JA, LE, JS, IB

Verifikat

Transaktion 09222115557469432394

20220711141393

Dokument

Gulddalen Holding AB 2021 ÅR
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2022-05-17 07:47:57 CEST (+0200) av ALM Equity Ekonomi (AEE)
Färdigställt 2022-06-03 17:23:20 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ALM"
Signerade 2022-05-25 23:08:59 CEST (+0200)

Louise Eklund (LE)
Personnummer 800125-0409
louise.eklund@alm-smaa.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Louise Eklund"
Signerade 2022-05-30 15:25:06 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN SJÖLUND"
Signerade 2022-05-25 13:55:21 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)
Personnummer 831101-0261
ida.brandt@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA BRANDT"
Signerade 2022-06-03 17:23:20 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557469432394

20220711415 94

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

20220711141595

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gulddalen Holding AB, org.nr 556950-2437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gulddalen Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gulddalen Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Gulddalen Holding 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens 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: 7LYGE-KX6PO-LVA8K-8EACL-AEO7M-SGM1Z

20220711141596

EY

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 direktören förvaltning av Gulddalen Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Gulddalen Holding 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 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 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. Den 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 full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvalt-ningen 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 7LYGE-KX6PO-LVA8K-8EACL-AEO7M-SGM1Z

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."

IDA BRANDT
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19831101xxxx
IP: 147.161.xxx.xxx
2022-06-03 15:11:19 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 7LYGE-KX6PO-LVA8K-8EACL-AEO7M-SGM1Z

20220711141597

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/validate**

2021

ÅRSREDOVISNING

ALM EQUITY

Innehåll

3 Introduktion

3 Vi är ALM Equity

4 Året i korthet

5 VD-ord

7 Vision, affärsidé, mål & strategi

8 ALM Equitys värdegrund

9 Från bostadsutvecklare till bolagsutvecklare

11 Marknad

12 Fastighetsmarknaden

14 Bostadsmarknaden i Stockholm

17 Drivkrafter & trender

18 Affärsområden

21 Affärsområde Förvaltning

24 Affärsområde Projektutveckling

27 Affärsområde Entreprenad

29 Affärsområde Digitala tjänster

31 Hållbarhetsrapport

43 Bolagsstyrningsrapport

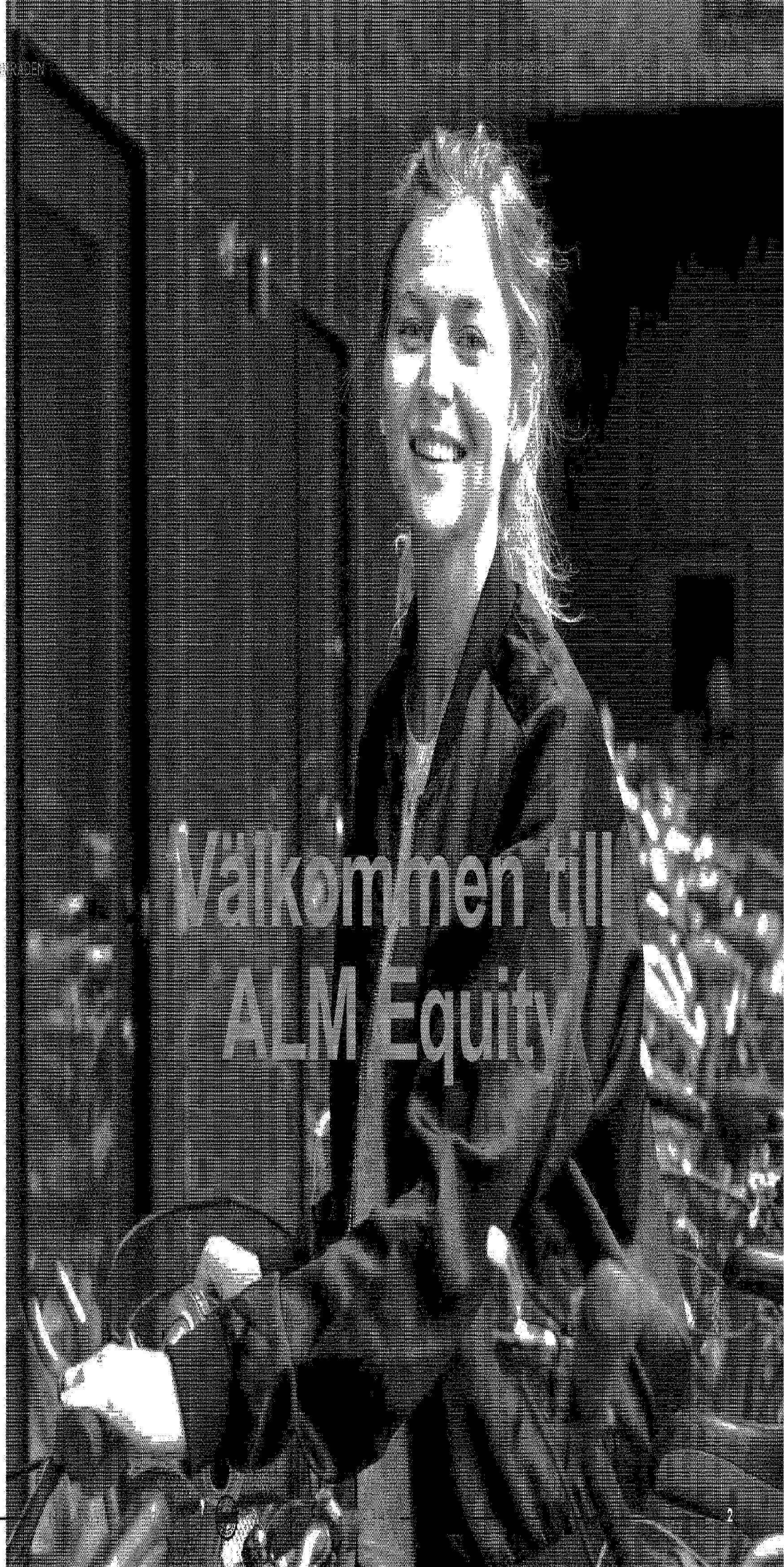
44 Styrelse & revisor

45 Koncernledning

52 Risker & riskhantering

60 Finansiell information

110 Aktieägarinformation



Vi är ALM Equity

Vi är en aktiv ägare av självständiga bolag som utvecklar fastighetsbranschen med hållbara boendekoncept för framtiden.

VI ÄR ENTREPRENÖRER SOM TÄNKER ANNORLUNDA OCH VÅGAR UTMANA FASTIGHETSBRANSCHEN

Vi vill leda branschen framåt genom att äga och bygga upp självständiga bolag som kan driva en hållbar och innovativ utveckling av fastighetsbranschen.

Vi skapar värde till våra aktieägare genom att driva utveckling och tillväxt i våra verksamheter för att leverera hög riskjusterad avkastning på investerat kapital.

VÅR BOLAGSPORTFÖLJ

Genom våra fyra affärsområden äger och förvaltar vi en bolagsportfölj som fokuserar på olika delar av värdekedjan i fastighetsbranschen. Våra bolag är tillsammans en drivande kraft i utvecklingen av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen.

Våra affärsområden och bolag förenas i en gemensam hållbar idé om framtidens boendekoncept med ett yteffektivt och kommunikationsnära boende.

2,1 Mdkr Nettoomsättning

3,4 Mdkr Resultat efter skatt

13,1 Mdkr Tillgångsvärde

54% Avkastning på Eget kapital



Transaktion 09222115337467847142 Sig

Året i korthet

12 APRIL – ALM EQUITYS DOTTERBOLAG ALM SMÅA BOSTAD SLÅR DUBBLA REKORD EFTER BYGGSTART AV 474 ENHETER

Den enskilt största byggstarten hittills om totalt 474 enheter i The BRICK-området, Telefonplan. ALM Småa Bostad uppnådde en rekordhög nivå med totalt 2 203 enheter i produktion varav 96 procent mot förvaltningsmarknaden.

29 MAJ – ALM EQUITY TILLFÖRS 342 MKR GENOM EN RIKTAD NYEMISSION

Styrelsen i ALM Equity beslutade efter bemyndigande från årsstämman om en riktad nyemission om totalt 3 000 000 preferensaktier.

1 JUNI – ALM EQUITY FÖRVÄRVAR JÄRNTORGET BYGGINTRESSENTER

ALM Equity förvärvar samtliga aktier i Järntorget Byggintressenter AB (publ) till ett värde om 1,7 Mdkr vilket tillförde både byggrätter och organisation till koncernen. Förvärvet finansierades via emission av obligation om 1 Mdkr med löptid på 5 år, cirka 0,4 Mdkr via riktade emissioner av preferensaktieägare och en riktad emission av stamaktier på cirka 0,3 Mdkr till tidigare ägare av Järntorget Byggintressenter AB.

10 JUNI – ALM EQUITY EMITTERAR ICKE SÄKERSTÄLLDA FÖRETAGSOBLIGATIONER

Emissionen omfattar 1 Mdkr inom ett ramverk om totalt 1,25 Mdkr. Obligationerna har en löptid om 5 år och en rörlig ränta motsvarande 6,50 procent över 3-månaders STIBOR.

30 JUNI – ALM EQUITY TILLFÖRS 371 MKR GENOM RIKTAD NYEMISSION

Styrelsen i ALM Equity beslutade efter bemyndigande från extra bolagsstämma 21 juni 2021 om en riktad nyemission av 50 350 preferensaktier och 422 272 stamaktier. Betalning av teckningslikviden om totalt 313 Mkr sker genom kvittning av fordringar. Styrelsen har även beslutat om en riktad nyemission om totalt 509 770 preferensaktier vilken medför ett kontant tillskott om totalt 58 Mkr.

23 NOVEMBER – ALM EQUITY OCH COREM PROPERTY GROUP TECKNAR AVSIKTSFÖRKLARING OM ATT BILDA GEMENSAMT FÖRVALTNINGSBOLAG

Visionen att bilda ett gemensamt bolag vartill parterna tillför en initial byggrättsportfölj om 24 000 byggrätter i Stockholmsområdet och Mälardalen.

30 NOVEMBER – ALM EQUITY OFFICIELL MEDLEM I UN GLOBAL COMPACT

Genom medlemskapet förbinder sig ALM Equity att arbeta aktivt med grundläggande hållbarhetsfrågor.

9 DECEMBER – MINSKAR INNEHAVET I SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

ALM Equity minskar innehavet till 45 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna. I samband med det omklassificeras innehavet till intressebolag vilket ger resultatpåverkan om 3,1 Mdkr.

Händelser efter periodens slut

25 FEBRUARI – ALM EQUITY OCH COREM PROPERTY GROUP TECKNAR AVTAL

Bildande av gemensamt förvaltningsbolag med varumärket Klövern. Affären omfattar cirka 24 000 byggrätter varav cirka 11 000 från ALM Equity.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2021	2020
Nettoomsättning, Mkr	2 096	1 759
Periodens resultat, Mkr	3 423	229
Avkastning på EK, stamaktie %	54	4
Soliditet, %	54	40
Likvida medel, Mkr	1 954	722
Eget kapital, Mkr	7 154	3 790
Balansomslutning, Mkr	13 132	9 465
Nyckeltal per aktie		
Börskurs på bokslutsdagen, kr	986	700
Justerat substansvärde per stamaktie, kr	986	N/A
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	314,42	10,53

Andel av justerat substansvärde*, Mdkr



*Marknadsvärderingen är genomförd av PWC, definition på sidan 107. I affärsområde Förvaltning har innehavet i Svenska Nyttobostäder värderats till aktiekursen per 31 december 2021. Inget värde har lagts till för den förvaltningsaffär som finns i affärsområdets andra del där avtal finns om förvärv av cirka 1 000 förvaltningsbostäder. Inget värde har heller satts på affärsområde Digitala tjänster.

Transaktion 09222115557467847142 Signerat MW, GV, JW, JJ, AA, FH

VD-ORD

Ett framgångsrikt recept för värdeskapande

ALM Equity har ett framgångsrikt recept för värdeskapande bolagsbyggande. Allt utgår ifrån vår framtidsvision och idén om de smarta boendelösningarna.

ÅRET DÅ VI LA I NÄSTA VÄXEL

För ett år sedan hade vi precis sett resultatet av den framgångsrika noteringen av Svenska Nyttobostäder. Vi hade visat hur vi skapar värde genom att förvärva, utveckla och synliggöra tillgångar. Det var en viktig milstolpe för ALM Equity.

Under 2021 la vi in nästa växel. Vi har genomfört ett förvärv som vi har integrerat i våra affärsområden, fördubblat vår byggrättsportfölj mot förvaltning och inlett arbetet med att bygga ett nytt förvaltningsbolag som inom tio år kan bli en av Sveriges största förvaltare av bostäder. Genom utdelning och försäljning av aktier i Svenska Nyttobostäder har vi också minskat vårt ägande till under 50 procent vilket medförde ett resultat på över 3 Mdkr i fjärde kvartalet. Så när jag för ett år sen sa att vi skulle fortsätta göra det vi var bra på så var det precis det här jag menade.

RECEPT PÅ VÄRDESKAPANDE

I juni förvärvade vi Järntorget för 1,7 Mdkr. Det var en viktig pusselbit för att bygga upp nästa stora förvaltningsbolag. Järntorgets verksamhet hade en mycket bra match med vår egen, både kulturellt och kompletterande till våra affärsområden. Vi identifierade snabbt potentialen i Järntorgets byggrättsportfölj och under hösten gjorde vi en noggrann inventering av vår totala portfölj. Det resulterade i sammanlagt 11 000 byggrätter lämpade för förvaltning av yteffektiva bostäder, nästan en fördubbling mot de 6 000 vi hade identifierat efter förvärvet av Järntorget.

Vi har sedan tidigare ett framgångsrikt samarbete med Klövern och har nu tillsammans med deras ägare Corem Property Group startat ett nytt förvaltningsbolag där vi tar tillvara på varumärket Klövern. Inledningsvis kommer vi att äga 49 procent av bolaget tillsammans med Corem Property Group som äger resterande andel. Under första halvåret 2022 kommer vi att synliggöra vi ett övervärde på cirka 2 Mdkr för överlåtelsen av byggrätterna. Med startportföljen på 24 000 byggrätter och potentiellt kompletterande bestånd kommer Klövern att bli en av Sveriges största bostadsförvaltare. Förutom byggrätter och en kapitalinsats på



900 Mkr, ingår delar av vår organisation i affärsområde Projektutveckling i affären. Det borgar för att detta blir en succé.

TYDLIGARE SEGMENTERING AV VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Det nya bolaget Klövern kommer att ingå i affärsområde Förvaltnings portfölj, som huvudsakligen kommer att bestå av ägandet i två förvaltningsbolag med helt olika affärsmodell och potential. Sedan tidigare finns Svenska Nyttobostäder i portföljen med närmare 5 800 förvärvade bostäder, säkrad finansiering och löpande tillträde fram till och med 2025. Bygg- och utvecklingsrisken är därmed minimal. I Klövern lägger vi in utvecklingsaffären och därmed hela utvecklingsvinsten. Därtill kommer förvaltningsresultat och värderingsresultat. I Klövern blir därför både potential och risk högre.

För affärsområde Projektutveckling kommer fokus att ligga på två områden; leveranser av de kvarvarande fastigheterna till Svenska Nyttobostäder och att utveckla de cirka 2 000 byggrätter till privatmarknaden som finns kvar i portföljen, dvs bostadsrätter. Men eftersom vi tycker om att skapa och synliggöra värden ser jag större potential här än det som syns. Det kommer jag att återkomma till under 2022.

Affärsområde Entreprenad har med förvärvet i juni kompletterats med Järntorgets byggverksamhet och trämodulstillverkaren Bomodul. Det är inte bara en viktig del i vårt arbete att utveckla bolag utan kommer också vara utgångspunkten för att utveckla entreprenadaffären. Det här är verksamheter som har stordriftsfördelar och tydliga integrationsvinster med rätt förvärv.

HÅLLBARA VERKSAMHETER

Vi tror på det hållbara, smarta och sociala boendet – det är koncernens boendeidé och utgör grunden för vårt värdeskapande. Under 2021 har vi lagt grunden för en övergripande hållbarhetsstrategi för hela koncernen. ALM Equity har under de senaste två åren förtydligat ägarrollen i förhållande till affärsområdenas verksamheter. Som ägare ställer vi krav på alla våra bolag att agera ansvarsfullt, kortsiktigt och långsiktigt, oavsett om det handlar om miljö, människor eller pengar. Vi gör det för att hållbarhet är en del av vår affär och i slutänden vår överlevnad.

OMVÄRLDEN PÅVERKAR OSS ALLA

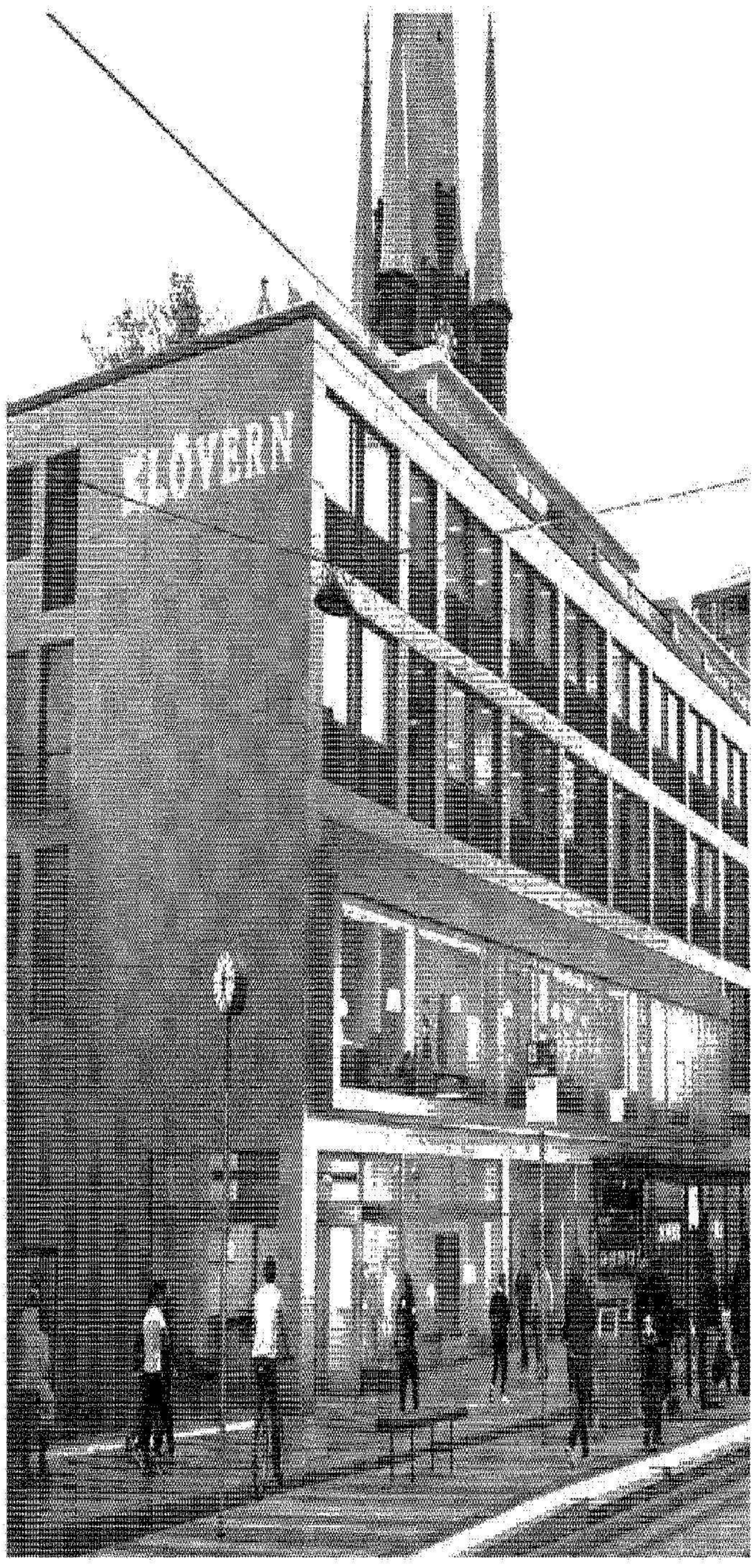
Läget i omvärlden med det pågående kriget i Ukraina kommer att påverka hela samhället och ställa det globala säkerhetsperspektivet på sin spets. De direkta effekterna bedöms vara begränsade då ALM Equity inte har någon direkt exponering mot vare sig Ryssland eller Ukraina. Indirekt påverkas dock tillgång och pris på vissa insatsvaror där relationer längre bak i kedjan påverkas av kriget. Beroende på hur övriga makrofaktorer utvecklas kommer det få effekter på våra affärsområdens kostnader. Vi ser risker i framförallt högre produktionskostnader samt ökade upplåningskostnader till följd av högre räntenivåer och allmänt sämre i förutsättningar att finansiera sig på förmånliga villkor på kapitalmarknaden både för ALM Equity och våra bolag. Vi följer utvecklingen och arbetar för att minimera påverkan för våra aktieägare.

VI GÖR DET VI HAR SAGT

Vi gör inte saker av en slump. Jag har ibland liknat det vi gör i ALM Equity med att odla växter eller att trolla, men allt handlar om en idé om vad som finns bakom hörnet och att se potential att förnera och synliggöra värde i befintliga eller framtida tillgångar. Det här året har vi växlat upp och lagt grunden för flera nya verksamheter, varav en kan bli en av Sveriges största förvaltare av bostäder. Vi gör det vi har sagt att vi ska göra – bygger och utvecklar bolag och ser sedan till att synliggöra värden.

Joakim Alm
VD ALM Equity

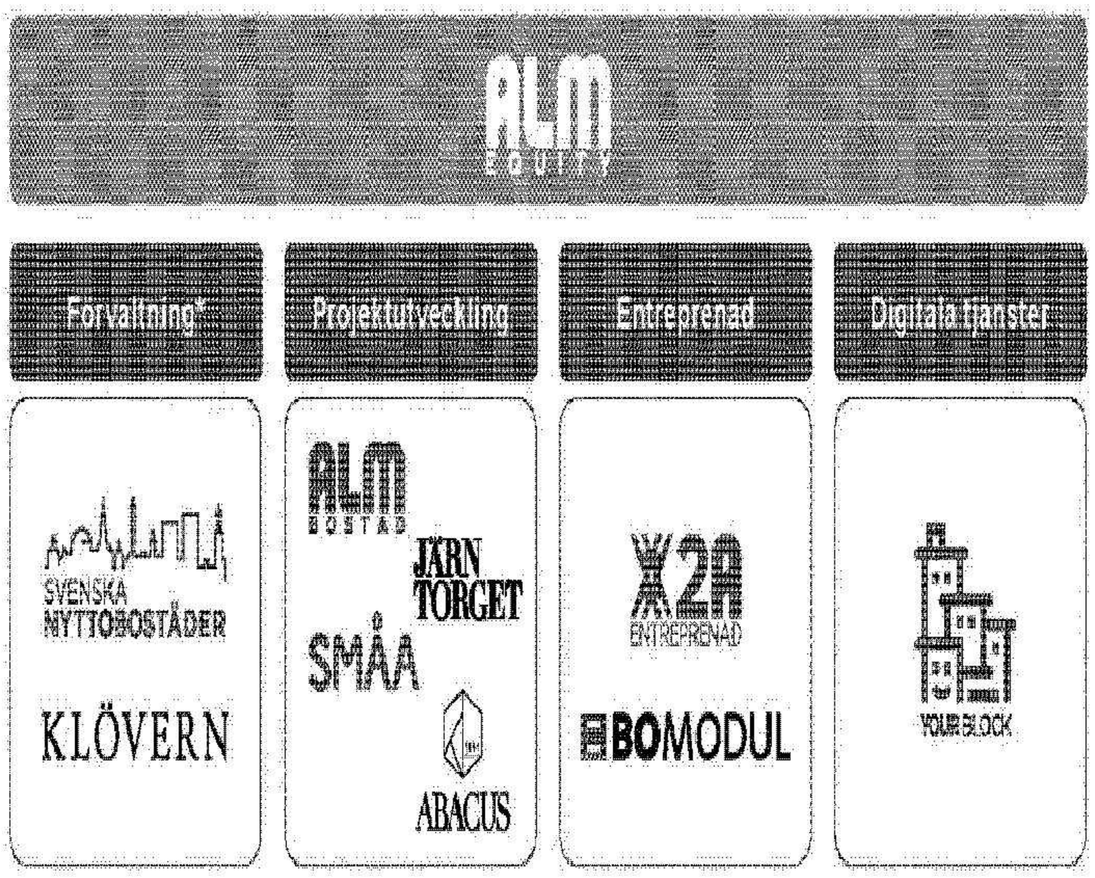
”Vi gör det vi har sagt att vi ska göra – bygger och utvecklar bolag och ser sedan till att synliggöra värden.”



Vision, affärsidé, mål och strategi

VISION

ALM Equity ska vara den mest lönsamma och innovativa koncernen inom utvalda delar av den svenska fastighetsbranschen.



AFFÄRSIDÉ

ALM Equity ska investera och utveckla bolag inom fastighetsbranschen i Sverige utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktivt ägarskap driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst riskjusterad avkastning på eget kapital för varje enskild verksamhet och i nästa led skapar maximal riskjusterad avkastning på eget kapital för aktieägare.

AKTIEÄGARMÅL

Maximera riskjusterad avkastning på eget kapital inom varje verksamhet genom en flexibel affärsmodell med en anpassningsbar finansieringsmodell och med en hållbar investeringsstrategi.

INVESTERINGSSTRATEGI

Utveckla och komplettera verksamheter som bidrar till koncernens utveckling inom fastighetsbranschen för fortsatt tillväxt med god riskjusterad avkastning.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

Genom ett ansvarsfullt företagande och ett engagerat ägande av bolag, säkerställer vi att vi fokuserar på de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna utifrån koncernens påverkan och som bidrar till att vi uppnår våra övergripande affärsmål såväl som ett hållbart samhälle.

AFFÄRSMODELL

Utvecklingen av bolagsportföljen sker genom affärsområden som representerar olika delar av värdekedjan inom fastighetsbranschen.

Affärsmodellen innebär att varje bolag i portföljen ska drivas på ett kostnadseffektivt och hållbart sätt utifrån sina förutsättningar och vara fristående genom en egen bolagsstruktur och finansiering.

Varje bolag byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR, IT, hållbarhet och marknad.

FINANSIERINGSMODELL

ALM Equitys bolag ska vara fullfinansierade och arbeta för att uppnå god riskjusterad avkastning. Inga säkerheter eller lån får ställas mellan affärsområden och deras bolag. Löpande identifiering och realisering av potentiella finansieringsmöjligheter.

MÅL FÖR VÅRA BOLAG

Målet är att varje bolag når maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

*Innehavet i det gemensamt ägda bolaget Klövern tillsammans med Corem tillkommer först under 2022.

Transaktion 09222115557465434647 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH



ALM Equitys värdegrund

ALM Equitys värdegrund består av fyra värdeord som tillsammans ska vägleda vårt beslutsfattande och dagliga arbete med syfte att skapa långsiktiga värden för ALM Equity-koncernen och för samhället i stort.

Schyssthet

Vi ska värna om våra relationer genom att bemöta andra med respekt, omtanke och ärlighet både inom bolaget och externt med våra affärspartners och leverantörer. Schyssthet handlar också om att bedriva våra verksamheter utan negativa konsekvenser för samhället.

Resultatfokus

Ett tydligt resultatfokus ska genomsyra alla delar av koncernens verksamhet och vår affär. Vi prioriterar de frågor där vi kan uppnå bästa resultat och som samtidigt gör en verklig skillnad för ett mer hållbart samhälle.

Utveckling

Vi ska söka nya lösningar och alltid sträva mot att bli bättre och bäst i både stora som små frågor. Det är genom ett nyfiket förhållningssätt och att vara anpassningsbar inför nya situationer som vi kan utveckla nya affärsmöjligheter och arbetssätt.

Engagemang

En förutsättning för att kunna utveckla våra verksamheter och leverera bästa resultat för både bolaget och samhället är att det finns ett engagemang på alla nivåer. Engagemang ska genomsyra vår ägarfilosofi liksom medarbetarfilosofin.

Från bostads-utvecklare till bolagsutvecklare

ALM Equity har tagit stora steg mot visionen att vara den mest lönsamma och innovativa koncernen inom utvalda delar av den svenska fastighetsbranschen.

Från att för 16 år sedan vara en bostadsutvecklare med bostadsrättsaffären i fokus är vi idag en bolagsutvecklare med fokus på utvalda delar inom fastighetsbranschen för att möta behoven på den moderna bostadsmarknaden. På vägen har vi skapat stora värden tillsammans med dem som investerat i våra projekt och i vår koncern. ALM Equity har etablerat ett starkt och framtidsinriktat koncept på bostadsmarknaden med ett hållbart fastighetsbestånd som är anpassat för att möta efterfrågan på yteffektiva och kommunikationsnära boenden.

SÅ SKAPAR VI VÄRDE

Resan började 2006 med sex bostadsutvecklingsprojekt som lade grunden till det bolag som ALM Equity är idag. Koncernen har steg för steg expanderat, etablerat flera verksamheter och noterats. Vid en marknadsvärdering av de viktigaste innehaven i ALM Equitys bolagsportfölj vid årsskiftet 2021/22 värderades de till sammanlagt 12,2 Mdkr av extern värderingsfirma, PwC.

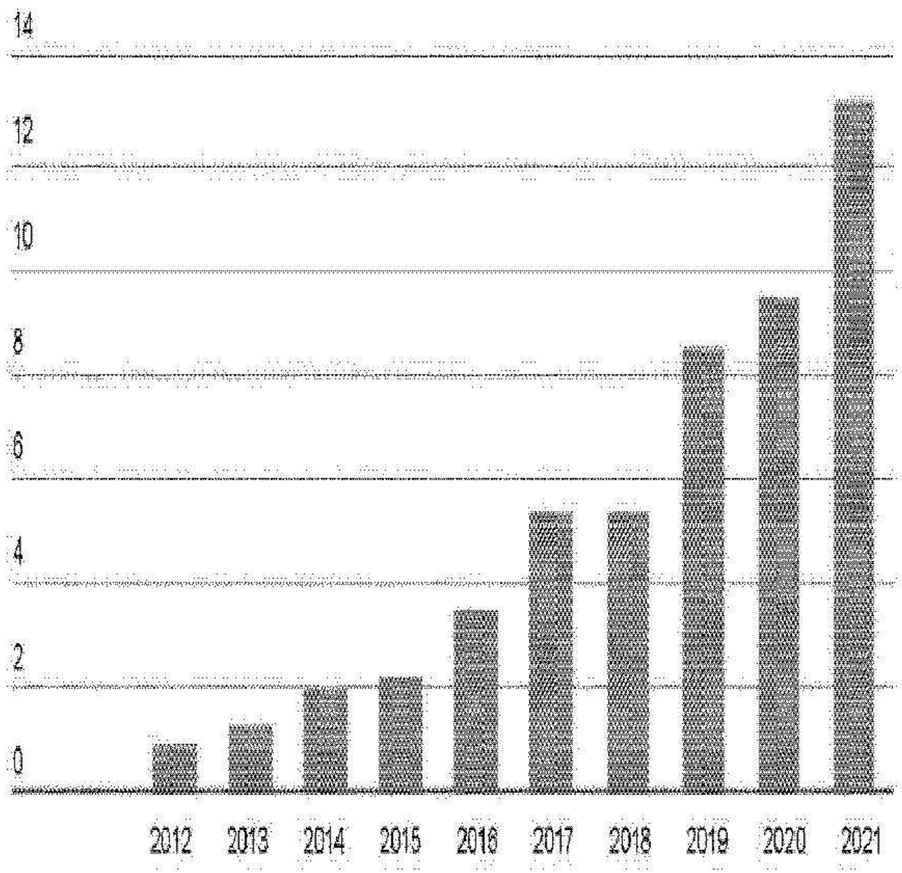
Initialt fokus var privatbostäder och mindre bostadsrättsföreningar. 2011 utvecklades bolagets första förvaltningsaffär då investerare togs in i ett större bostadsprojekt. 2012 noterades ALM Equity på First North.

Genom förvärvet av Småa 2017, förstärktes projektutvecklingskompetensen och deras byggledningsverksamhet lade grunden till det som idag är 2A Entreprenad. Samma år hade vi grunden på plats för att forma det ALM Equity vi ser idag med verksamheten strukturerad i affärsområden som har fokus på olika delar av vår värdekedja. Affärsområdenas uppdrag är att utveckla egna portföljer av livskraftiga och självständiga bolag inom fastighetsbranschen.

INVESTERINGAR I DET VI TROR PÅ

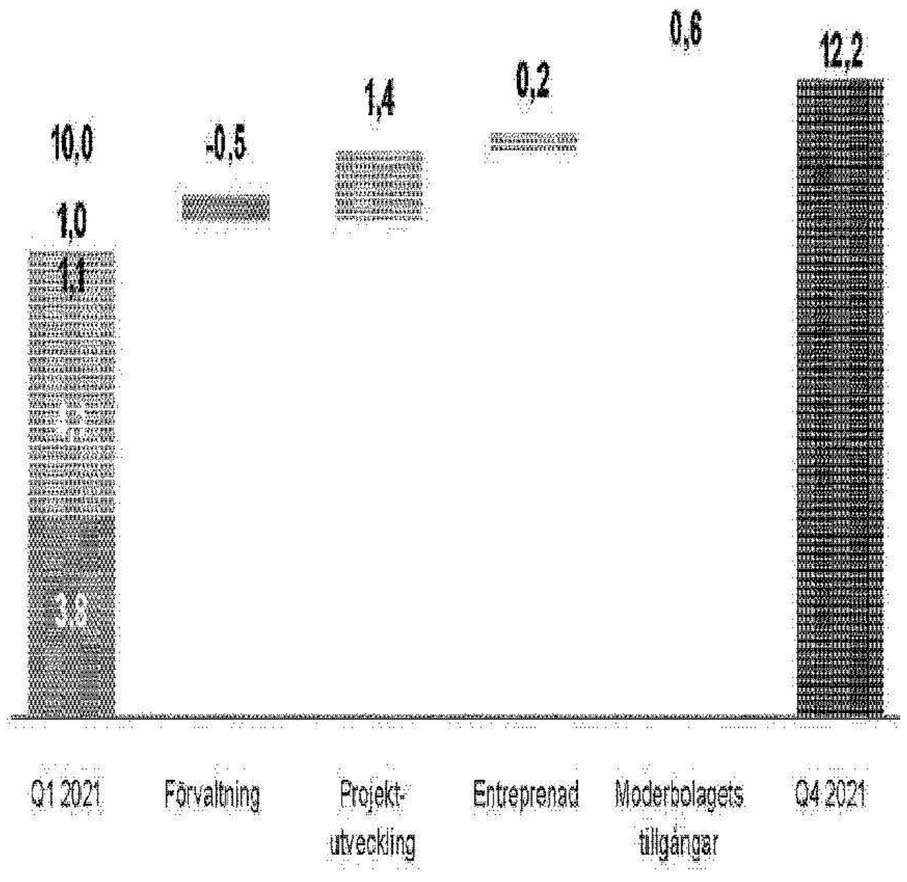
Som aktiva ägare tar vi ett stort ansvar att styra koncernen och dess innehav utifrån vår syn på hur samhället och omvärlden utvecklas och hur det påverkar vår bolagsportfölj. Vi anpassar portföljen, agerar och ställer om snabbt vid förändringar, det är vår styrka. ALM Equitys bolagsportfölj har utvecklats baserat på vår syn på stora makrotrender som till exempel den demografiska utvecklingen. Vi har i vår framtidsspaning sett att vi behöver gå mot att bygga mer yteffektiva bostäder och leverera med ökade krav på gemensamma funktioner, förändrade

Bokfört tillgångsvärde, Mdkr



I takt med att ALM Equity utvecklat sina verksamheter och arbetat för att bygga upp en bolagsportfölj så har tillgångsvärdet i koncernens balansräkning växt.

Utveckling av justerat substansvärde* 2021, Mdkr



Förvaltning
Projektutveckling
Entreprenad
Moderbolagets tillgångar
Totalt

*Värdering är genomförd kvartalsvis av PwC, för definition se sidan 107.

Under 2021 ökade ALM Equitys substansvärde med 2,2 Mdkr. Orealiserade värdeförändringar från verksamheterna bidrog med en total värdeförändring om 1,5 Mdkr. Resterande värdeförändring härrör från nyemissioner med ca 0,3 Mdkr i stamaktiekapital och 0,4 Mdkr i preferensaktiekapital.

Transaktion 09222115557467384 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

resemönster där färre människor åker till city för att arbeta liksom ett ökat behov av närservice där människor bor. Den digitala utvecklingen har snabbt flyttat in i våra byggnader och kraven på hållbara bostäder ökar. Tillsammans utgör dessa faktorer grunden till vår boendeidé och hur vi utvecklar bostäder.

2017 var vi tidiga att förutse en minskad efterfrågan på bostadsrätter till förmån för hyresrätter. Då ökade vi upp vår förvaltningsaffär inom våra affärsområden Projektutveckling och Förvaltning. ALM Småa Bostad ökade snabbt andelen förvaltningsbostäder och förvaltningsbolaget Svenska Nyttobostäder fick en stark tillväxt. Idag utgör förvaltningskunder cirka 95 procent av de bostäder koncernen utvecklar, från att ha varit 30 procent 2019.

Vår ägarroll handlar om att se och utvärdera möjligheter som kan skapa nya värden. Vi arbetar tillsammans med våra affärsområden för att stödja fortsatt tillväxt och värdeskapande. Tillsammans bygger vi nytt, vi knoppar av, stuvar om och låter växa. Småa-affären, Svenska Nyttobostäders utveckling och notering, förvärvet och omstöpningen av Järntorget samt senaste affären med Corem (2022) där vi under varumärket Klövern bygger ett nytt förvaltningsbolag, är alla viktiga exempel på det.

MÖJLIGHETER TILL FINANSIERING

Tillgång till eget kapital kombinerat med extern finansiering har varit en förutsättning för att driva tillväxten i våra bolag och projekt. Under åren har vi byggt upp ett stort nätverk av investerare som bidragit till finansiering av eget kapital i våra projekt vid sidan av traditionell finansiering via bankerna. Förtroendet vi fått på vägen har varit en viktig framgångsfaktor. I takt med att vår verksamhet mognat och efter noteringarna av ALM Equity och Svenska Nyttobostäder, har vårt finansiella varumärke stärkts vilket även ökat tillgången till andra delar kapitalmarknaden.

2022 profilerar sig ALM Equity som en bolagsbyggare på den svenska fastighetsmarknad. En investering i dagens ALM Equity erbjuder en bred bolagsportfölj med allt från större noterade och onoterade bolag till mindre start-up projekt inom digitalisering, allt baserat på en gemensam idé om att bygga hållbara och yteffektiva bostäder och skapa framtidens boendekoncept.



Från bostadsutvecklare till bolagsutvecklare 2006–2022

2006
ALM Equity grundas

2011
Etablering av förvaltningsaffären

2012
ALM Equity noteras på NASDAQ First North Growth Market

2017
Fem fristående affärsområden

Småa förvärvas

SMÅA

2018
Skifte från bostadsrätter till hyresrätter

2020
Svenska Nyttobostäder noteras på NASDAQ First North Growth Market

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

2021
Svenska Nyttobostäder blir intressebolag

Järntorget förvärvas

JÄRNTORGET

2022
Nya Klövern grundas – ALM Equity tillför 11 000 byggrätter samt projektutvecklingskompetens

KLÖVERN

Transaktion 09222115554746784047 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

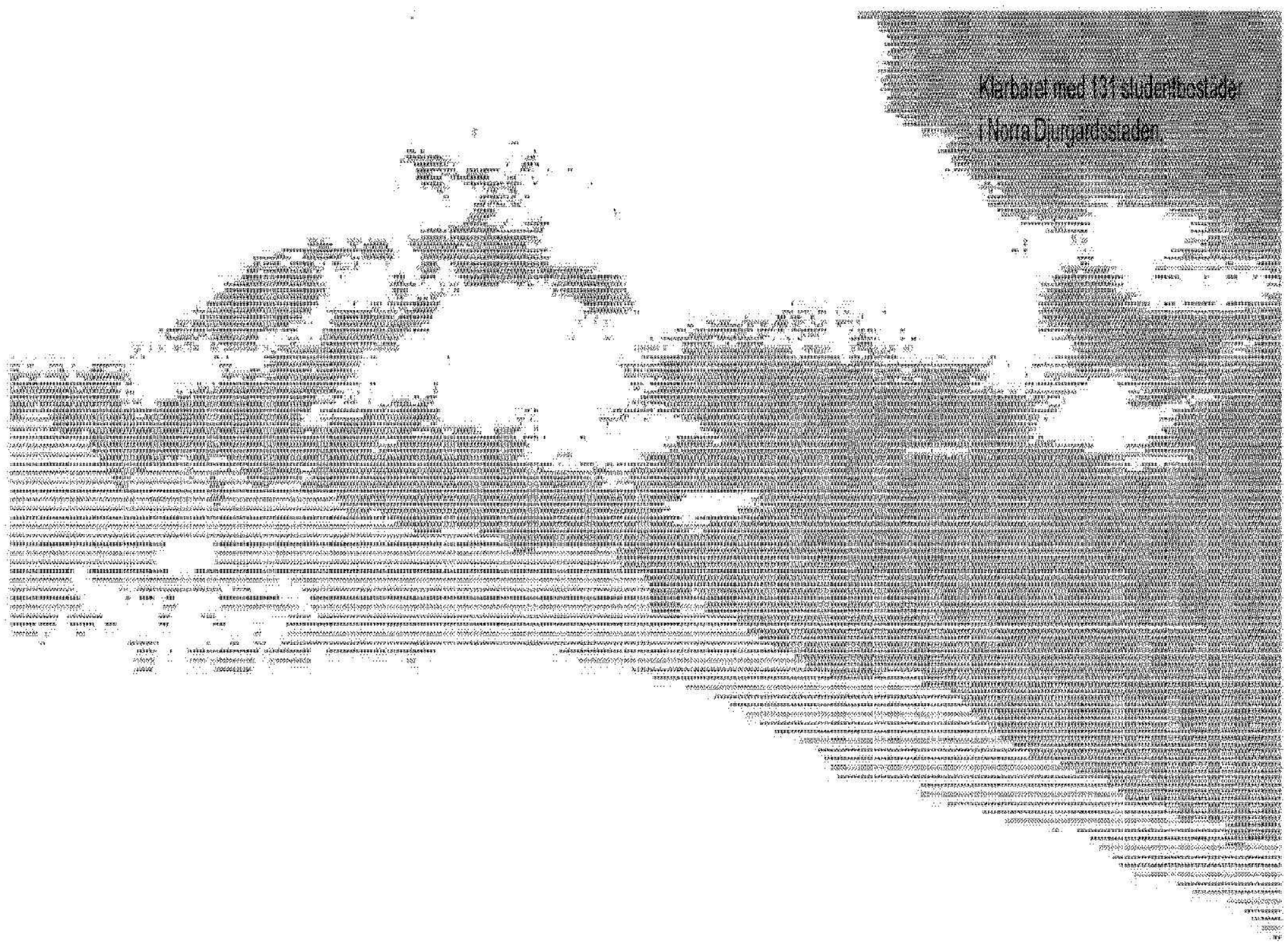
Marknad

MittCafé och MittGym skapar gemenskap på hemmaplan

Kvartersliket MittCafé skapar grannkänsla och gemenskap vid fastigheten Skalden i Falun och har också hyresgästerna nära till träningskedjan Mitt Gym. Verksamheterna MittGym och MittCafé ägs till 50 procent av ATM Equity.

Fastighets-marknaden

Transaktionerna på den svenska fastighetsmarknaden har under 2021 slagit nya rekord, långt över 2020 års nivå. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 350 miljarder kronor. Fortsatt låga räntenivåer och en återhämtning efter osäkerheten runt den globala pandemin drev under 2021 upp efterfrågan på fastigheter generellt. Trots ett antal mindre bakslag har 2021 generellt sett varit ett starkt år av återhämtning för svensk ekonomi. Den ekonomiska tillväxten har varit betydande och slutade på cirka +4,5 procent för året som helhet.



Klarbärat med 131 studentbostäder i Norra Djurgårdsstaden.

350 Mdkr

Transaktionsvolym på fastighetsmarknaden 2021

26%

Bostadsmarknadens andel av transaktionsvolymen 2021

Källa: Savills



Transaktion 09222115554E84 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

Inflationen har stigit under slutet av 2021 och under de första månaderna 2022 ligger inflationen över Riksbankens mål om 2 procent, vilket ökar sannolikheten för höjningar av reporäntan i närtid. El- och drivmedelspriser fortsätter att driva upp inflationen samtidigt som världsläget och situationen i Ukraina ytterligare spär på risken för ökad inflation och även påverkar den ekonomiska återhämtningen.

Parallellt med en stark ekonomisk utveckling i Sverige har den svenska fastighetsmarknaden utvecklats mycket väl under 2021. På per capitanivå är den svenska fastighetsmarknaden den överlägset starkaste i Europa just nu, och på global nivå är det bara länder som Singapore och Hong Kong som är starkare. Volymökningen under året är driven både av stora M&A-transaktioner och en stark efterfrågan i alla fastighetssegment enligt Newsecs Marknadsrapport 2021.

Branschens kapitalintensivitet gör fastighetsbolag drivande i utvecklingen av hållbara finansmarknader. Marknaden för gröna lån och obligationer har växt starkt de senaste åren, och under 2021 var mer än hälften av de obligationer inom fastighetssektorn som noterades på Nasdaq gröna, sociala eller hållbara. Den främsta drivkraften är lönsamhet eftersom räntekostnaderna sänks, fastigheternas värde ökar och bolagets varumärke stärks.

TRENDER PÅ DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN 2021

Under 2021 uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till cirka 350 miljarder kronor. Avtalade M&As har, sett till både antal och volym, varit mycket stora och stod i september för cirka 35 procent av den totala transaktionsvolymen. Bostadsmarknaden fortsätter att vara det starkaste segmentet, med cirka 26 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Region Stockholm stod för den största andelen av de svenska transaktionerna och svarade för 47 procent av den totala volymen inom segmentet enligt Newsecs Marknadsrapport 2021.

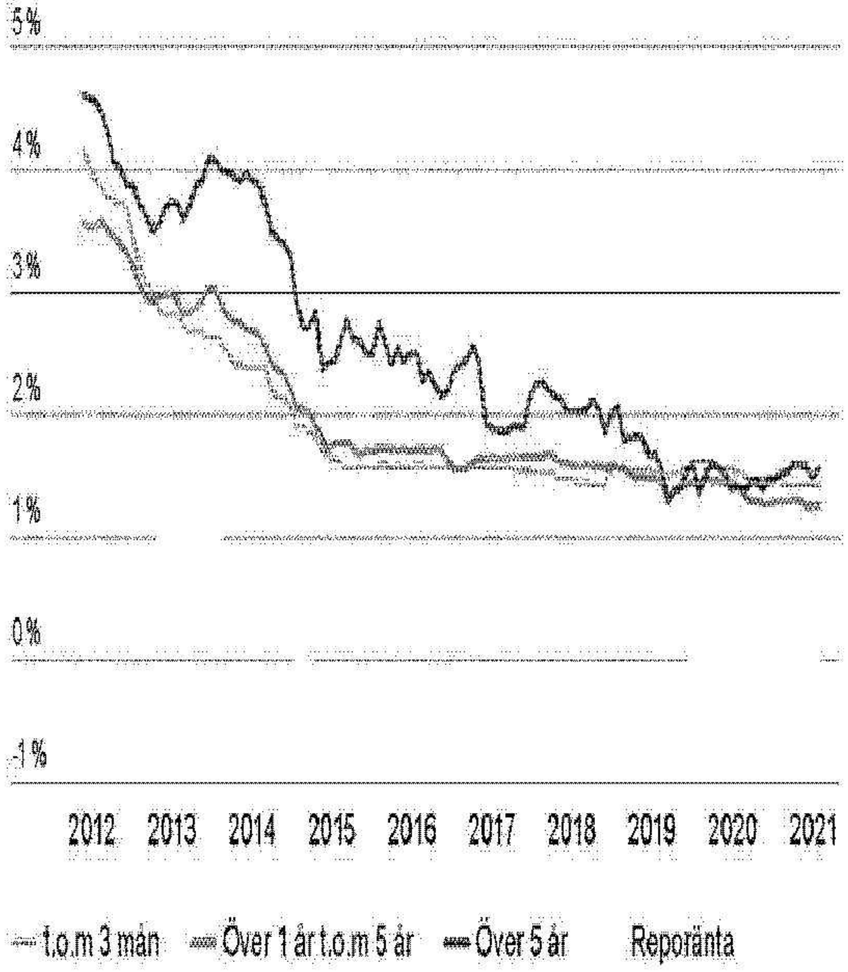
Prisutvecklingen på bostadsrätter har fortsatt och ökade med 7 procent under 2021. I region Storstockholm var prisutvecklingen på bostadsrätter ännu högre och slutade på +11 procent enligt Svensk Mäklarstatistik.

Byggandet är drivet av en stark efterfrågan på bostäder under de senaste åren. Enligt Boverket ökade byggtakten under året med cirka 15 procent då 66 000 nya bostäder påbörjades. Antalet påbörjade hyresrätter ökade med cirka 10 procent, och utgjorde nära hälften av produktionen. Vidare bedömer Boverket att byggtakten kommer öka marginellt nästa år och att byggandet av hyresrätter minskar samtidigt som byggandet av bostadsrätter och småhus ökar. Den beslutade avvecklingen av investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder förväntas vara en påverkande faktor.

Under perioden med restriktioner på grund av pandemin har verktyg och acceptans för distansarbete ökat. Det har påverkat efterfrågan på större ytor för boende och längre pendlingsavstånd har accepterats till förmån för större boendeyta. Hur trenden står sig efter pandemin är ännu tidigt att förutspå, men troligt är att möjligheten till att få tillgång till arbetsytor i anslutning till bostaden kommer bli allt viktigare framöver.

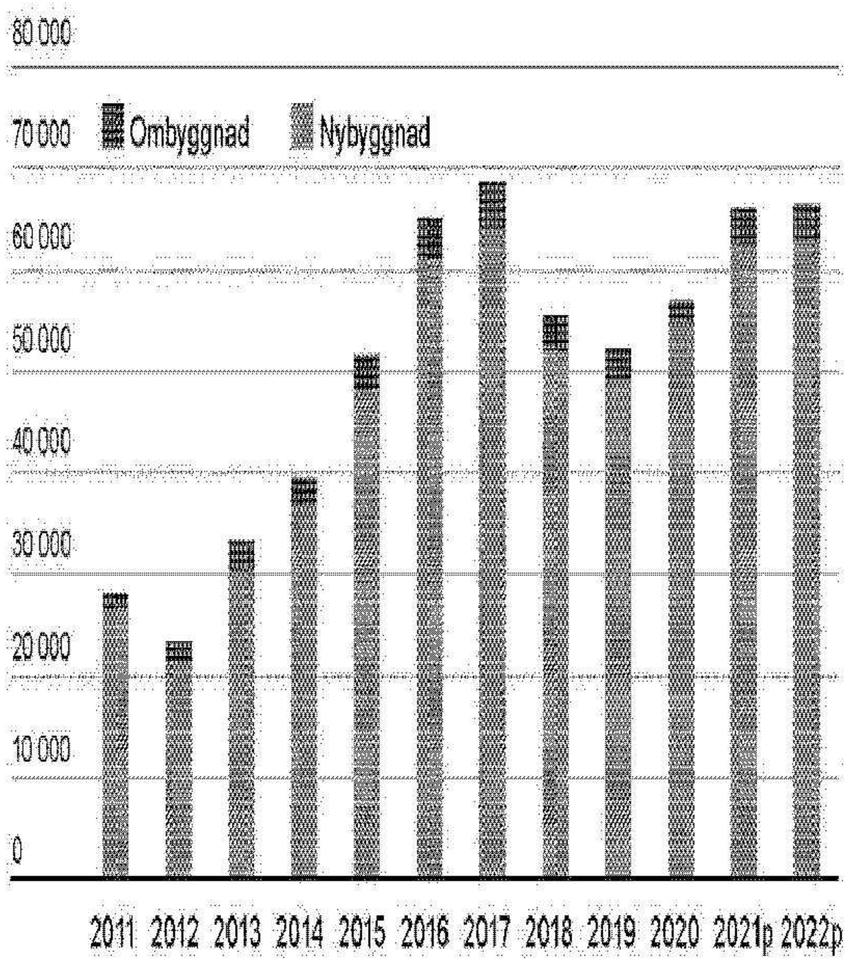
En förväntat högre inflation och högre räntor påverkar givetvis förutsättningarna på marknaden, där hyresbostäder generellt sätt har en stark motståndskraft mot dessa faktorer genom indexreglerade hyror. I en miljö där realräntorna förväntas vara negativa torde hyresbostäder även fortsatt ses som en mycket attraktiv investering relativt andra tillgångar. Prisökningar och brist på material inom entreprenadsidan förväntas ha en dämpande effekt på antalet byggstartade bostäder under 2022. Brist på material och komponenter hänförligt till produktionsbortfall kopplat till pandemin har förvärrats ytterligare av kriget i Ukraina som även det skapar en bristsituation för vissa typer av byggmaterial.

Bolåneräntor och reporänta



Källa: SCB och Riksbanken

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Källa: SCB och Boverkets prognos

Transaktion 09222115554E784047 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

Bostads-marknaden i Stockholm

ALM Equitys bolag verkar främst på bostadsmarknaden i Storstockholmsområdet. Prognoser visar att folkmängden i Stockholms län kommer att fortsätt öka med i genomsnitt med 33 500 personer per år fram till år 2028. Bostadsförsörjningen är en av de största utmaningarna och tillskottet av bostäder motsvarar inte befolkningsökningen. Situationen är särskilt utmanande för människor med lägre inkomster eller tillfälliga anställningar. En fungerande bostadsmarknad är viktig för en god livsmiljö för länets invånare och för att främja tillväxt och attraktionskraft.

736 560

Personer i bostadskö

9,2 år

Genomsnittlig kötid för bostad i Stockholm 2021

Källa: Stockholms Bostadsförmedling



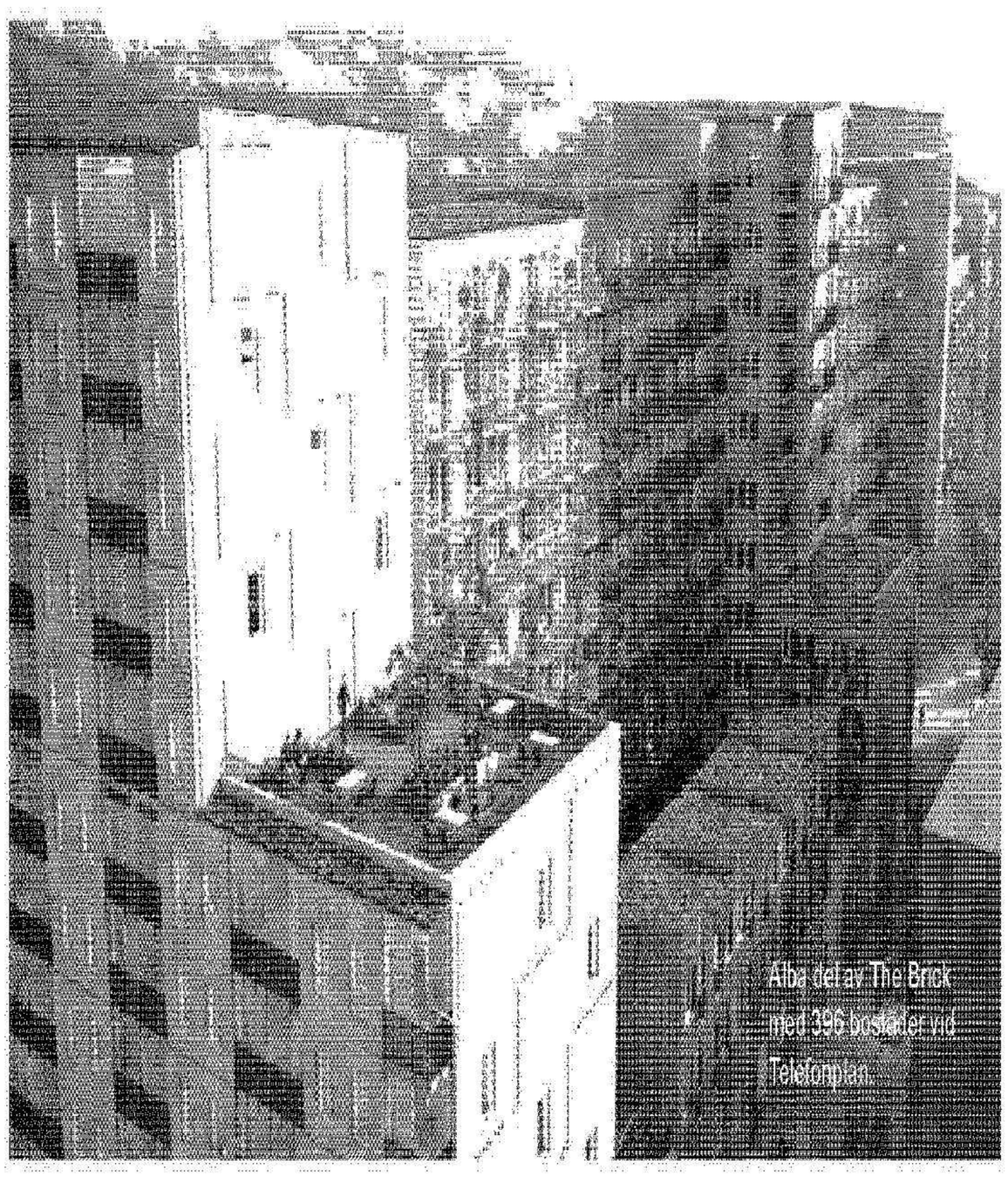
Transaktion 09222115554618414 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

Mycket pekade på ett minskat byggande av bostäder i Stockholm under 2021 men antalet påbörjade byggnationer har i stort sett varit oförändrat, samtidigt som bostadspriserna har stigit. Bostadsbyggandet har även ändrat inriktning och fler hyresrätter än bostadsrätter har påbörjats.

Boendet i Stockholm har blivit för dyrt och en växande andel människor har svårt att hitta bostad på den marknad som råder. Det gäller ungdomar och studenter men även barnfamiljer och människor i yrkesför ålder. En del väljer därför alternativa lösningar och söker ett boende i andra län med pendlingsavstånd. Möjligheten att ordna en bostad till en rimlig kostnad tillsammans med utbildning och arbete utgör grunden för social stabilitet i ett samhälle. Stockholms Handelskammare liksom Länsstyrelsens rapport om läget i Stockholms län 2021 pekar på att regionen riskerar att stå utan behövd arbetskraft på grund av bostadsbrist. Det är extra problematiskt när det kommer till den samhällsnödvändiga arbetskraften liksom regionens attraktionsförmåga för behövd arbetskraft. Bristen på bostäder leder också till stigande priser vilket ökar skuldsättningen och skapar ojämlikhet i möjligheten att köpa bostad för länets invånare. Sammantaget kan en dåligt fungerande bostadsmarknad leda till en försämrad tillväxt i regionen. En kombination av högre energipriser, inflation och ökade räntor framöver kommer får effekt på boendekostnaderna. Hur detta påverkar bostadsmarknaden i Stockholm är ännu svårt att förutspå. Dock förde preferensen styras mot ytefektiva bostäder som innebär lägre faktisk kostnad för de boende ha en fördel i en sådan marknad.

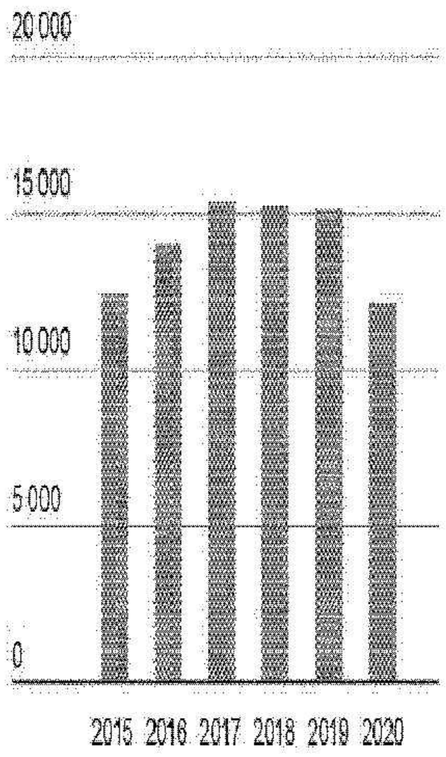
INFLYTTNINGEN TILL STOCKHOLMS LÄN

Befolkningen i regionen förväntas enligt SCB att öka fram till 2030 då länet beräknas ha 2,6 miljoner invånare. Ökningen är högst i åldersgruppen äldre över 80 år och bland barn och unga. Den vanligaste boendeformen i Stockholm är bostadsrätt och därefter kommer boende i hyresrätt. Stockholm skiljer sig från andra regioner i



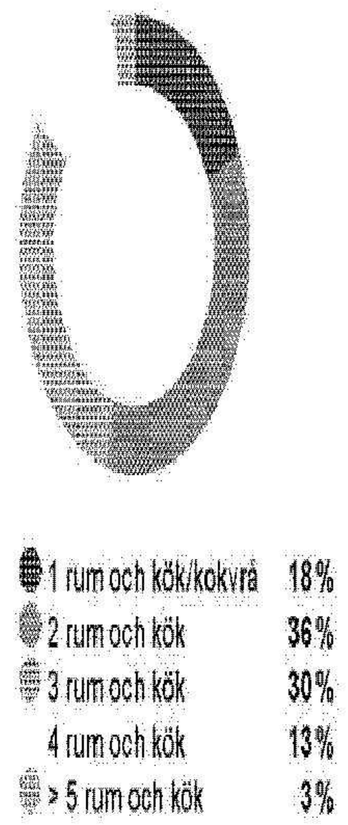
Alba del av The Brick med 396 bostäder vid Telefonplan

Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Stockholms län



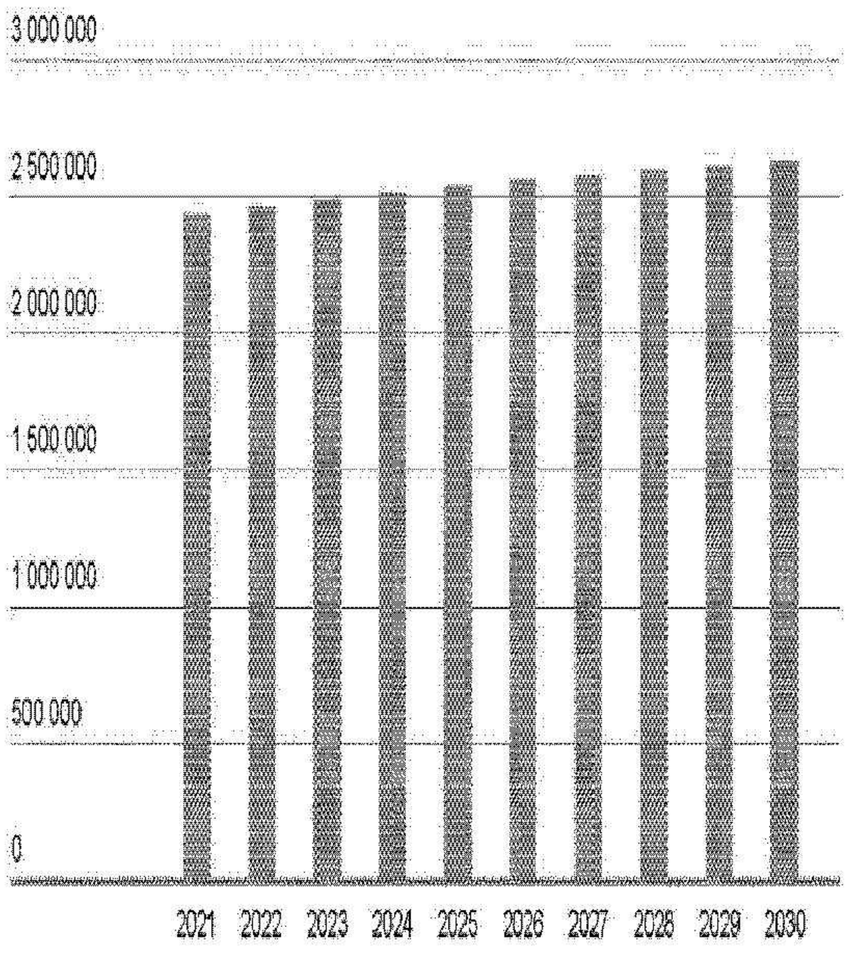
Källa: SCB

Bostadsstorlek i Stockholms län 2020



Källa: SCB

Befolkningsutveckling Stockholms län, prognos



Källa: Tillväxtverket och SCB

Sverige då flerbostadshus är den dominerande boendeformen.

De flesta kommuner i Stockholms län bedömer att de har ett underskott på bostäder. Under 2021 påbörjades enligt länsstyrelsens beräkningar nybyggnation av cirka 14 000 bostäder vilket var något fler än 2020. Under 2022 förväntas byggandet öka ytterligare och uppgå till cirka 15 000 påbörjade bostäder. Utöver den påbörjade nyproduktionen beräknar Boverket även att det kan tillkomma ett nettotillskott av bostäder genom ombyggnad av befintliga byggnader. Den förväntade ökningen fram till 2022 är i stort sett hänförlig till bostadsrätter. Det totala antalet bostäder som påbörjats de senaste åren är dock för lågt i förhållande till det faktiska demografiska behovet och avvecklingen av investeringsstödet kommer påverka byggandet av hyresrätter framåt.

ETT UTBUD SOM INTE MATCHAR EFTERFRÅGAN

De flesta lägenheter i Stockholm är idag 70–100 kvm. Andelen lägenheter som är mindre än 30 kvm utgör cirka 5 procent av lägenheterna i flerbostadshus enligt statistik från SCB. Efterfrågan är idag störst på lägenheter om 1 ROK. I slutet av 2021 var 736 560 personer registrerade hos Stockholms bostadsförmedling och den genomsnittliga kötiden för att få en hyresrätt genom bostadskön under 2021 var 9,2 år. Antalet förmedlade lägenheter ökade under året men efterfrågan är fortfarande mycket stor. Jämfört med landet i övrigt har länet en ung befolkning, nästan hälften är under 35 år. I Bostadsmarknadsenkäten 2021 uppger i stort sett samtliga länets kommuner att de har underskott på bostäder för ungdomar mellan 19 och 25 år. Underskottet beror framför allt på att det finns för få små lediga lägenheter. Bristen på hyresrätter gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats. Unga har ofta litet eller inget sparkapital, låga inkomster och ofta osäkra anställningsformer.

REGIONENS BEHOV KRÄVER NYA LÖSNINGAR

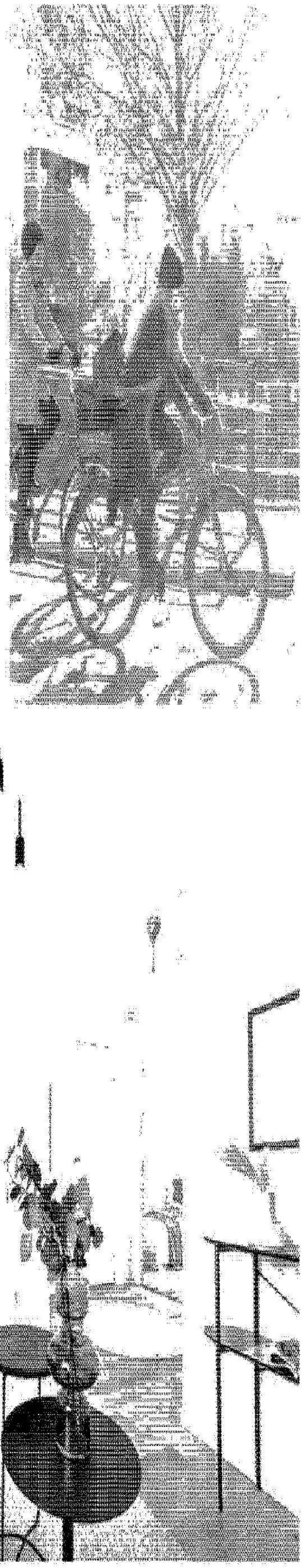
Länsstyrelsen i Stockholm pekar på behovet av nya modeller för att bygga bostäder som matchar det faktiska behov som finns i olika inkomstgrupper och åldrar. Länsstyrelsen ser bland annat att kommunerna behöver förändra både rutiner och arbetssätt något som ligger i linje med uttalanden från Stockholms Handelskammare. De har i en nyligen genomförd utredning bland annat lagt fram förslag på ökad flexibilitet i kommunernas detaljplanering i ett tidigt skede. Det skulle kunna göra det enklare att ändra en fastighets användning, exempelvis från kontor till bostäder. Länsstyrelsen ser även att kommunernas arbete med markfrågor kan göras mer transparent och påskynda processen för markanvisningar. En markanvisning ger en byggherre ensamrätt att under en viss tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. En ökad transparens och tydligare riktlinjer skulle bidra till att fler aktörer kan komma in på marknaden och därmed öka byggandet.

Det finns även stor effektiviseringspotential i själva byggprocessen vilket bör ske redan i detaljplaneringen. Efterfrågan på mindre och billigare lägenheter är stor i Stockholmsområdet samtidigt som det är dyrare per kvadratmeter att bygga. Det kräver en genomtänkt process från start till slut. En ökad andel prefabricering minskar kostnader och ökar standardiseringen liksom genomtänkta materialval och nyttjande av olika digitala processer som kan öka takten och flexibiliteten i byggandet. För att hålla nere både driftskostnader och hyresnivåer bör fokus även ligga på att skapa energieffektiva lösningar.

Effekter av pandemin och kriget i Ukraina har ökat priset och skapat brist på vissa komponenter vilket troligtvis kommer minska antalet byggstartade projekt under 2022.

EN ÖKNING AV NYA BOENDEFORMER

Den bostadsbrist som under lång tid varit i regionen har lett till att nya alternativa boendelösningar och tankesätt kring boende har uppstått. Long-stay-lösningar erbjuds idag av flera aktörer liksom olika former av kort- eller långtidsboende. Andra aktörer har riktat in sig på så kallade delningslägenheter där gemensamhetsytor ingår i hyran kombinerat med egen mindre yta för den privata sfären ofta kompletterat med möjligheter att delta i olika sociala evenemang, regelbunden städhjälp, och samordnade tjänster som matleveranser.



Drivkrafter och trender

Det är många drivkrafter och faktorer som påverkar vår bransch. Befolkningen växer och inflyttningen till storstäder fortsätter. Samtidigt rullar digitaliseringen vidare i allt snabbare takt med krav på ny lösningar både från hyresgäster, bostadsköpare, aktieägare och andra intressenter, vilket driver en fortsatt utveckling av våra processer. Att agera hållbart är en självklarhet för de flesta i vår bransch då vi står för en stor del av den globala miljöpåverkan samtidigt som det ställer många krav och utmanar oss på nya sätt.

Demografi

Sveriges befolkning som helhet fortsätter att växa om än i något långsammare takt än tidigare enligt SCB. Under 2021 ökade Sveriges befolkning med drygt 70 000 personer och fram till år 2030 beräknas Sverige ha drygt 11 miljoner invånare, en ökning som främst beror på att invandringen är större än utvandringen. Utmärkande för ökningen i landet som helhet är att den äldre delen av befolkningen, personer i åldrarna 50–70 år och personer i åldern 20–25 kommer att utgöra en större andel av befolkningen än idag. Antalsmässigt väntas den största ökningen ske i Stockholms län med ökning på 257 000 personer. Prognoser framåt pekar på att storstadskommuner liksom kommuner med pendlingsavstånd till storstäder förväntas öka sin folkmängd med nära 11 procent fram till år 2030. Det innebär att 63 procent av Sveriges befolkning beräknas bo i någon av dessa kommuntyper år 2030, vilket är en ökning med 2 procentenheter från 2019.

Urbanisering

Ungefär 85 procent av Sveriges befolkning bor på 1,3 procent av landets totala yta enligt SCB. Det ställer höga krav på de växande städerna med ökat tryck på infrastruktur, skolor och tillgång till bostäder. År 2012 gjorde Boverket i "Vision för Sverige 2025" ett antal antaganden om den framtida urbaniseringen. Bedömningen är att utvecklingen kommer att fortsätta mot en förtätning snarare än utbredning vilket betyder att användningen av mark och byggande behöver effektiviseras och vara yteffektiv. Stockholm är det län som beräknas öka mest fram till år 2040, både procentuellt (16 procent) och sett till antal människor.

Hållbarhet och klimatpåverkan

Klimatfrågan är fundamental för fastighetssektorn med ökade krav från kunder och finansiärer. Både svenska och europeiska regelverk skärps successivt. Som svar på detta har många bolag definierat mer ambitiösa klimatmål, till exempel inom ramen för Science Based Targets Initiative (SBTi). För att kunna utvärdera investeringar ur ett hållbarhetsperspektiv samt styra om kapital till hållbara investeringar, har EU lanserat taxonomin. De definierade tröskelvärdena för energiförbrukning leder till att de femton bästa procenten av byggnaderna i Sverige klassas som hållbara. EU-kommissionen har också föreslagit att alla nya byggnader ska ha nollutsläpp från och med 2030. Det kommer att ställa höga krav på energiförbrukning och tillförsel av egenproducerad förnybar energi. Även för befintliga bestånd höjs kraven, vilket belyser vikten av optimerad drift och förvaltning.

Digitalisering och nya affärsmodeller

Fastighetsbranschen befinner sig liksom många andra branscher i en omställning till mer automatiserade och digitala processer. Datadrivna processer förändrar på vilka grunder beslut tas kring utbyggnad av städer och planering av bostadsområden. Kraven på fastighetsägare har ökat och idag ses innovation och digitala lösningar som en naturlig del i erbjudandet till boende, såsom till exempel digitala tjänster för smidig access till olika gemensamhetsytor och laddstationer för elbilar. Smarta lösningar bidrar även till enklare dialog mellan fastighetsägare och boende vilket skapar ökad kunskap om de boendes behov och en mer proaktiv förvaltning av fastigheter. Plattformar och samarbetsverktyg för optimerad drift, energiförbrukning och förvaltning utvecklas löpande inom fastighetsbranschen liksom olika former av samarbetsverktyg för effektivisering av till exempel resurs- och materialanvändning. Det ökar transparensen och kan bidra till en mer hållbar verksamhet för byggnation och fastigheter.

Transaktion 09222115557465484 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

Affärsområden

Lägenhetsnyckeln i mobilen

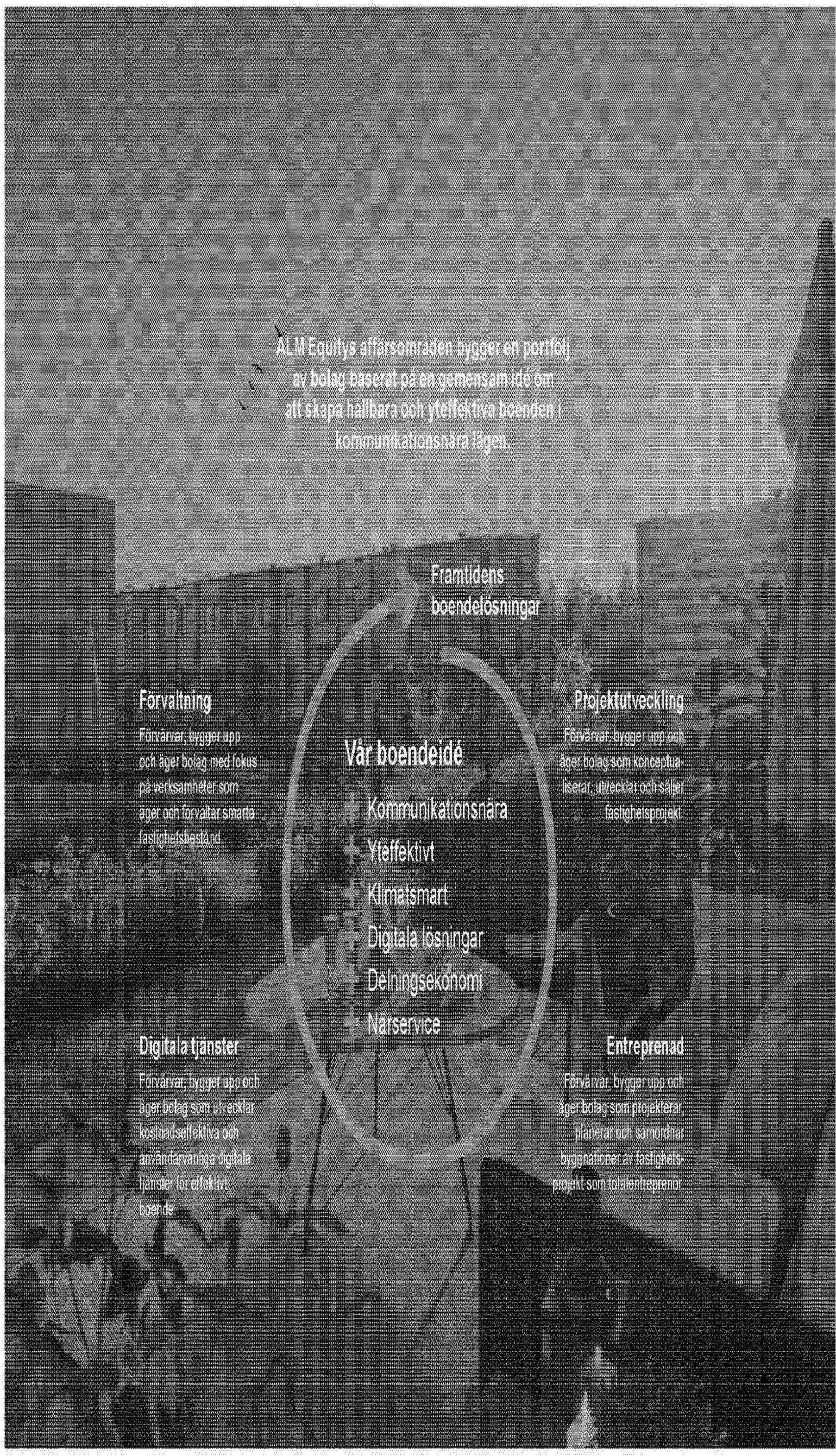
Fastigheterna låser och öppnar hyresgästerna dörrarna med digitala fas. Redan vid inflyttningen kommer en automatisk inbjudan till tjänsten Your Block. Där aktivera hyresgästen sina digitala nycklar till sin lägenhet, förråd, entré, garage och miljörum. Hyresgästen kan sedan dela ut digitala nycklar till familjemedlemmar och andra närstående som ska ha access.

En gemensam boendeidé förenar bolagen i portföljen

ALM Equity investerar i och utvecklar bolag inom fastighetsbranschen och skapar affärsmöjligheter i olika delar av värdekedjan.

Med utgångspunkt i en gemensam idé om ett yteffektivt bestånd av attraktiva bostäder i kommunikationsnära lägen har ALM Equitys affärsområden och deras bolag både vuxit sig starkare och genomfört goda affärer i sina respektive delar av värdekedjan.

ALM Equity utgör en grogrund där nya verksamheter och tjänster kan växa fram och bilda självständiga bolag med kunder och samarbetspartners både inom och utanför koncernen.



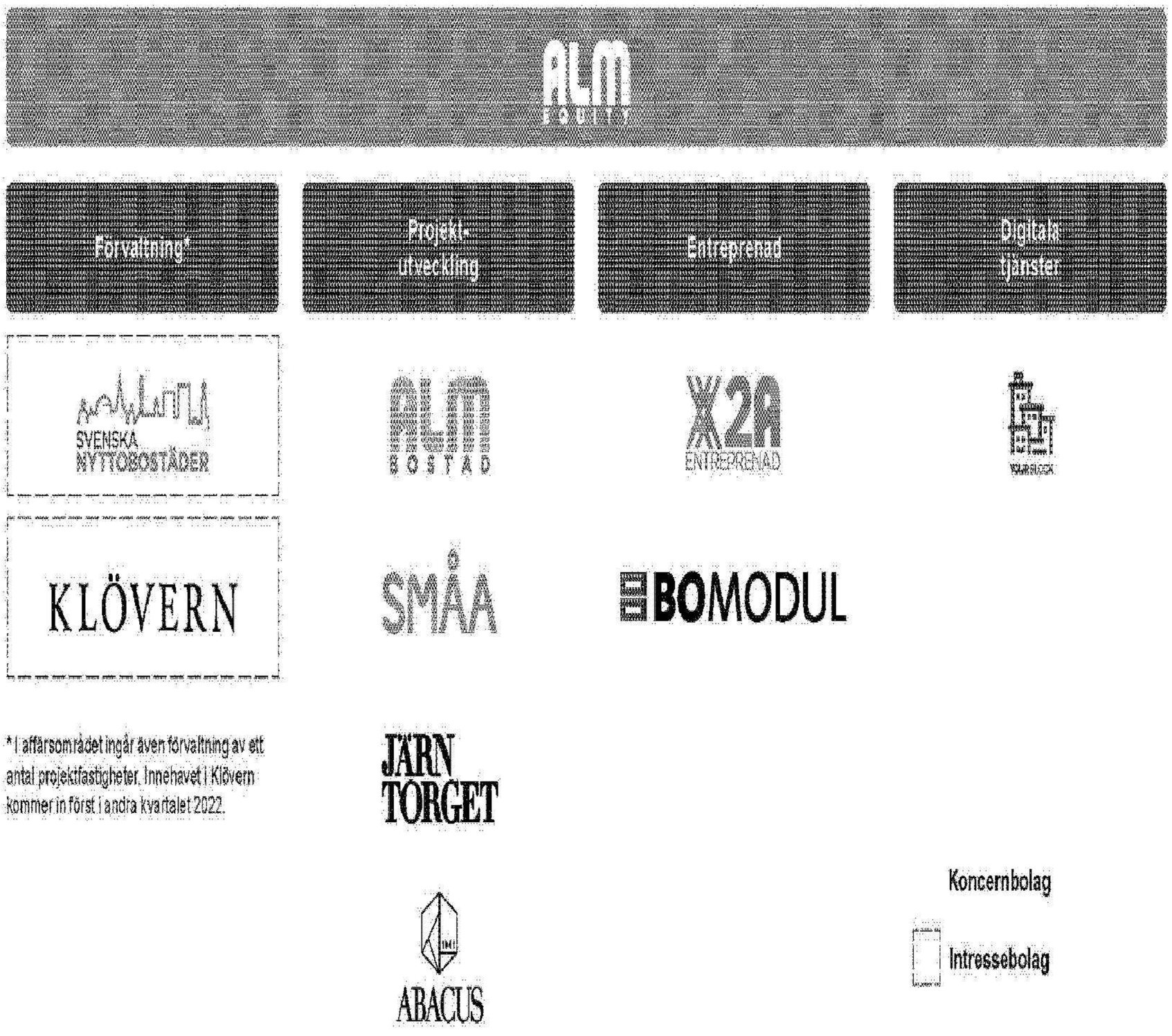
Transaktion 09222115557461784 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

Översikt över våra affärs-områden och deras portföljer

Vår bolagsportfölj är strukturerad i fyra affärsområden med fristående bolag och varumärken inom förvaltning, projektutveckling, entreprenad och digitala tjänster.

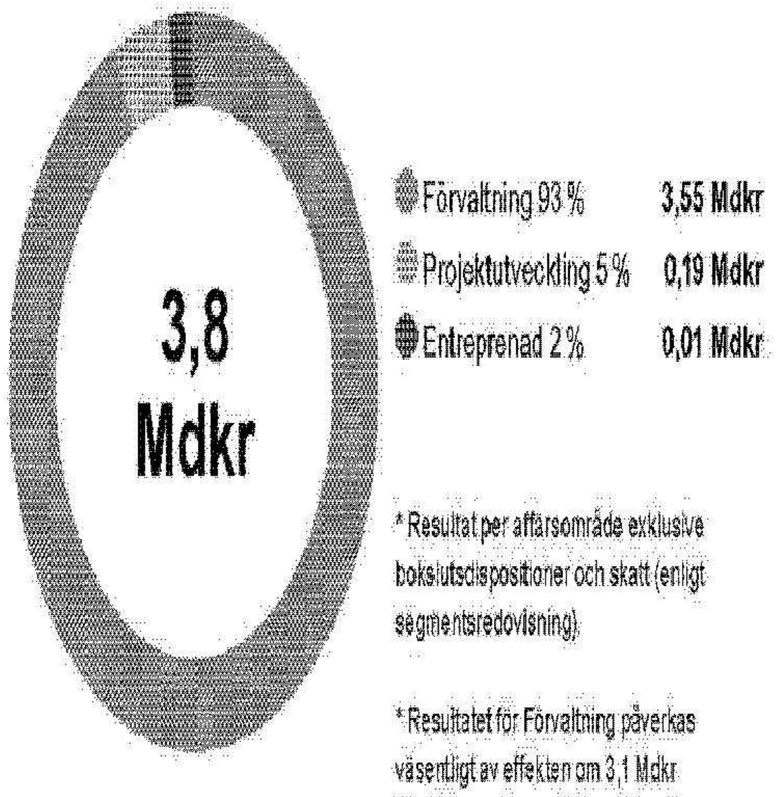
För att synliggöra de värden som affärsområdenas bolag skapar genomförs en löpande marknadsvärdering varje kvartal. Värderingen av affärsområdena Projektutveckling och Entreprenad genomförs av en extern part. Innehavet i Svenska Nyttobostäder värderas utifrån börskursen den 31 december 2021. Affärsområde Digitala Tjänster och förvaltningsaffären i affärsområde Förvaltnings verksamhet vid sidan av Svenska Nyttobostäder, ingår inte i värderingen.

I den värdering som genomfördes av PWC vid årsskiftet uppskattades värdet av ALM Equitys portfölj till 12,2 Mdkr. Mer information om marknadsvärderingen finns i ALM Equitys kvartalsrapporter.



* I affärsområdet ingår även förvaltning av ett antal projektfastigheter. Innehavet i Klövern kommer in först i andra kvartalet 2022.

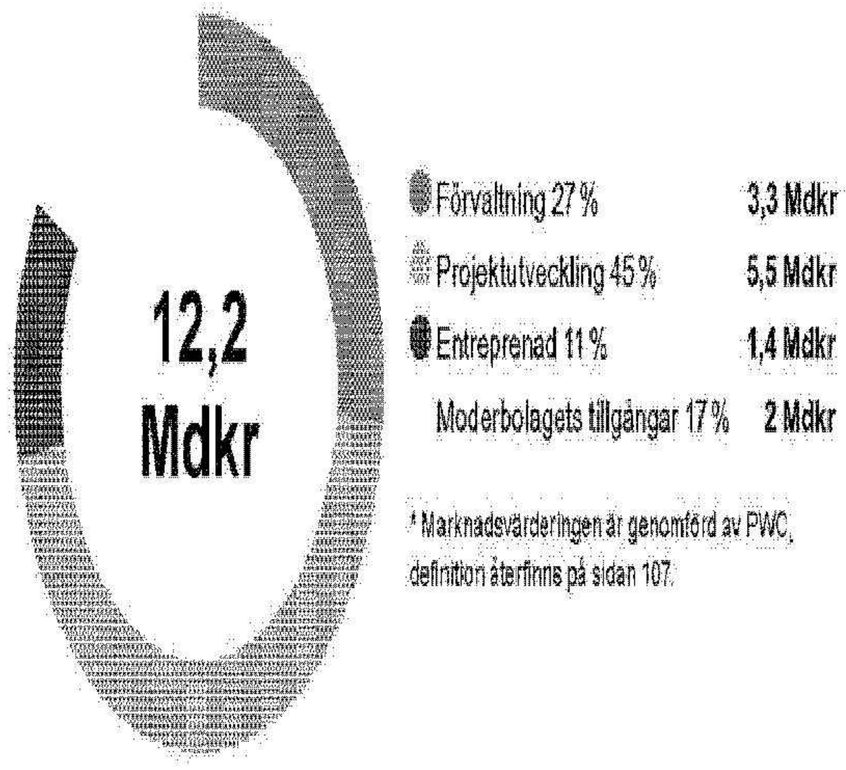
Resultat per affärsområde 2021*, Mdkr



* Resultat per affärsområde exklusive bokslutsdispositioner och skatt (enligt segmentsredovisning).

* Resultatet för Förvaltning påverkas väsentligt av effekten om 3,1 Mdkr vid omklassificeringen av Svenska Nyttobostäder.

Andel av justerat substansvärde*, Mdkr



* Marknadsvärderingen är genomförd av PWC, definition återfinns på sidan 107.

Transaktion 09222115557467847142 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

Affärsområde Förvaltning

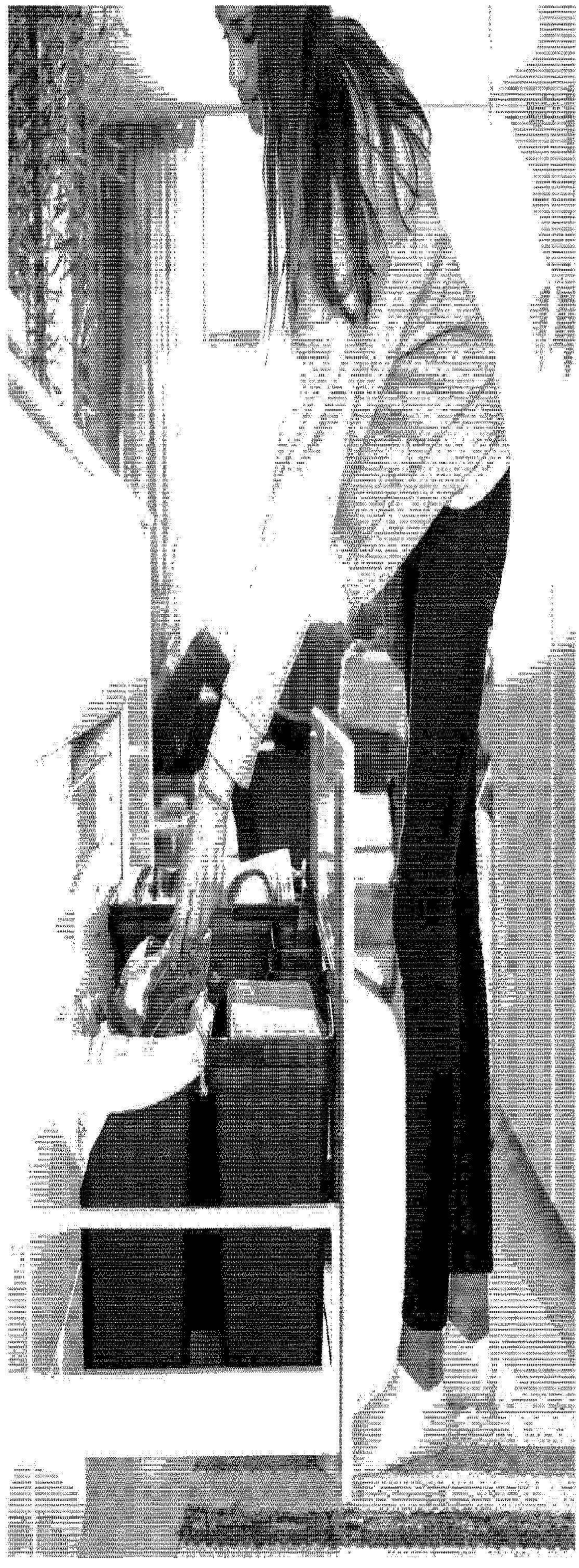
Affärsområde Förvaltning investerar i och utvecklar bolag som förvaltar yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Storstockholm. Affärsområdet äger andelar i det noterade bolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ).

Bolagens kärnkompetens är att utveckla hyresgästanpassade koncept och arbeta för effektiv och smart förvaltning av moderna hyresfastigheter. Bolagens kunder är såväl privatpersoner som företag, institutioner eller offentliga verksamheter som efterfrågar boende till anställda eller andra personer i behov av boende.

Övergripande strategi

Bolagen i affärsområdets portfölj förvaltar fastigheter i kommunikationsnära lägen inom Storstockholm. Fastighetsbestånden består av yt- och energieffektiva bostäder med möjligheter till delningsekonomi såsom bilpooler och gemensamma mötesplatser. Genom smarta och digitala tjänster i fastigheterna erbjuds hyresgästerna attraktiva och hållbara koncept samtidigt som det skapar möjligheter till en effektiv förvaltning.

Förvaltningen ska drivas på ett kostnadseffektivt sätt med goda marginaler för hög riskjusterad avkastning.



Intressebolag

Svenska Nyttobostäder. Förvaltar hyresbostäder riktade till företagsmarknaden med fokus på Stockholmsområdet.

Klövern. Utvecklar och förvaltar hyresbostäder riktade till privatmarknaden med fokus på Stockholm och Mälardalen. Ingår i affärsområdet från 2022.

Huvudsaklig marknad – kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet.

27%
Andel av justerat substansvärde*

3 Mdkr
Justerat substansvärde*

93%
Andel av resultat

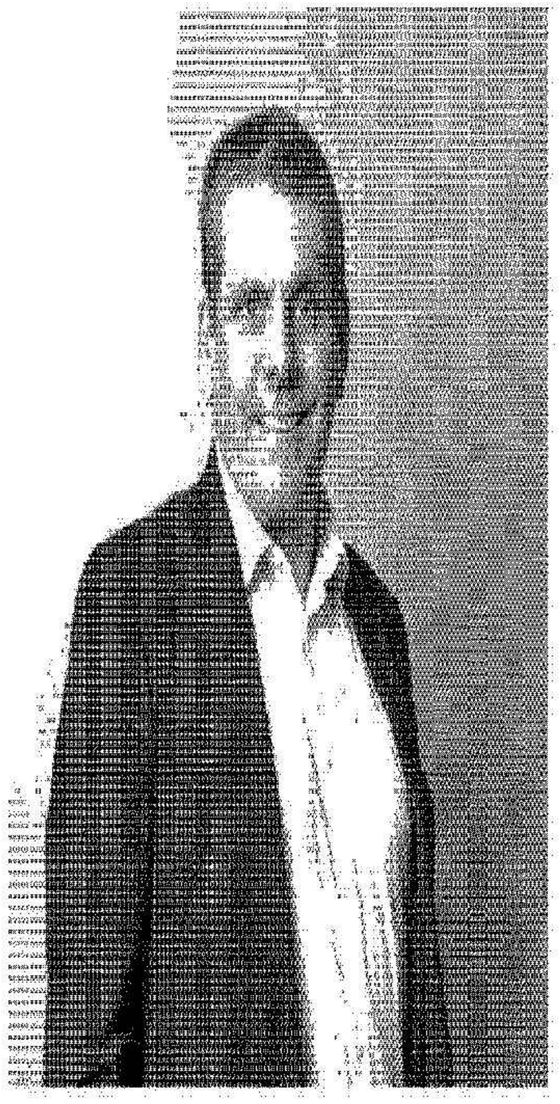
3,5 Mdkr
Årets resultat

*Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity. Siffrorna avser 31 december 2021 och innefattar därmed inte Klöverns verksamhet.

Transaktion 09222115554654844 Signerat MW, CV, JW, JU, A, EH

AFFÄRSOMRÅDESCHEFEN HAR ORDET

”Vi skapar värde för både våra kunder och samhället”



Affärsområdet Förvaltning fick under året en ny chef, Fredrik Arpe, tidigare VD på Järntorget som förvärvades av ALM Equity under året. I november tecknades ett intentionsavtal med Corem Property Group för att gemensamt bygga upp ett förvaltningsbolag, en affär som rör både affärsområde Förvaltning och Projektutveckling.

Vi har en klar bild av vårt värdeskapande

Vi tror starkt på vår vision att äga yteffektiva bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen för långsiktig förvaltning. Våra bolag satsar på att skapa attraktiva bostadsområden med service, gemensamhetsytor, gym och förvaringsytor så att de som bor i bostäderna kan dela på vissa funktioner.

Det är även en form av socialt ansvarstagande vilket skapar värde för både våra bolags kunder och samhället i stort.

Olika bolag med en gemensam idé

Tillsammans med de övriga affärsområdena i koncernen har vi skapat ett starkt nätverk som levererar på vår hållbara idé om det yteffektiva och kommunikationsnära boendet. Varje affärsområde utvecklar och skapar tillväxt i bolag som med tiden blivit allt vassare på att leverera sin del i kedjan. Samtidigt fortsätter vi att utveckla vårt ägande och vår bolagsportfölj. Svenska Nyttobostäder har under 2021 vuxit i rollen som självständigt noterat bolag. I december minskade vi vårt innehav i bolaget för att sprida ägandet och därmed tydliggöra att de är fristående från ALM Equity och inte ska landa under koncernparaplyet.

Nytt förvaltningsbolag tillsammans med Corem Property Group

I november tecknade ALM Equity en avsiktsförklaring om bildande av förvaltningsbolag tillsammans med Corem Property Group och i februari 2022 blev affären avtalad och klar. Affären påverkar både affärsområde Förvaltning och Projektutveckling. Bolaget kommer att verka under namnet Klövern och affären är ett tydligt steg i vår ambition att bli en ledande aktör på hyresmarknaden, en inriktning vi påbörjade redan 2017. Svenska Nyttobostäder fokuserar idag främst på ägande av fastigheter med inriktning mot bostäder till företagsmarknaden. Klövern kommer att vara en fastighetsägare som verkar i tidiga delar av värdekedjan och med ett fokus på hyresmarknaden för privatpersoner i Stockholm och Mälardalen.

Våra ambitioner kring hållbarhet

Vi vill vara en ansvarsfull aktör och nyttja resurser effektivt för att minimera vår påverkan på miljön. I grunden har vi en sund affärsmodell som bygger på att utveckla mindre, yteffektiva och energismarta bostäder, i kommunikationsnära lägen där digitalisering och delningsekonomi är centrala. Det ska vi bygga vidare på. Investeringar styrs idag mot en hållbar förvaltning och vi vill ha god tillgång till framtidens finansiering och kommer att arbeta strukturerat med hållbarhetsarbetet i våra bolag.

Framåtblick

Det viktigaste i närtid är att få i gång Klövern tillsammans med Corem och sjösätta det nya bolaget. Affärsområdet kommer i och med det att ha en tydlig ägarandel i ytterligare ett förvaltningsbolag med planen att det ska noteras i framtiden, vilket kommer att kräva både tid och resurser. Vi kommer också att arbeta vidare med de olika kringtjänster vi erbjuder för att utveckla servicen för våra boende.

Fredrik Arpe
Affärsområdeschef Förvaltning

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fredrik Arpe, tidigare VD för Järntorget utsågs i augusti till affärsområdeschef

ALM Equity och Corem tecknade i november en avsiktsförklaring om att skapa ett gemensamt förvaltningsbolag med en initial byggrättsportfölj om totalt cirka 24 000 byggrätter i Stockholmsområdet och Mälardalen där affärsområdet blir ägarrepresentant.

I november fattades beslut om att genom sakutdelning, baserat marknadsvärdet på stamaktien i Svenska Nyttobostäder, distribuera aktier i bolaget till ALM Equitys stamaktieägare.

ALM Equity sålde även 3 850 000 stamaktier i Svenska Nyttobostäder i december. Efter utdelning och försäljning har affärsområdet 45 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna.

NYCKELTAL MKR	2021	2020
Hyresintäkter	127	104
Driftnetto	91	70
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	76	80
Resultat från intressebolag	174	–
Antal anställda (st)	3	9

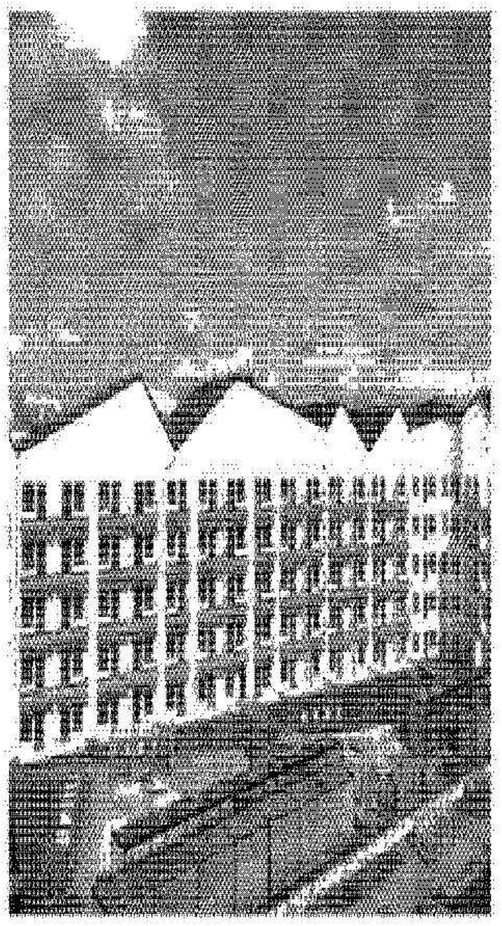
Transaktion 09222115557467844 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

FÖRVALTNING – ÖVERSIKT INNEHAV

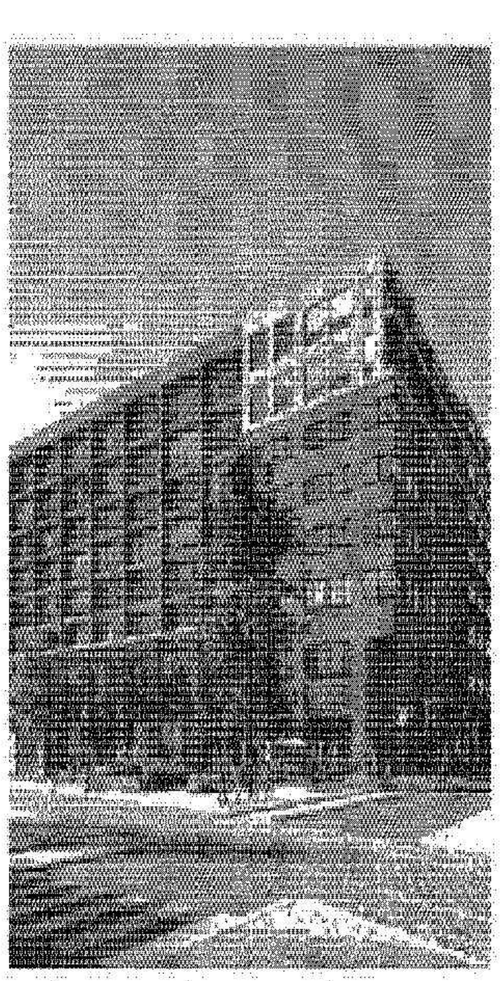
Sedan 2020 är intressebolaget Svenska Nyttobostäder noterat på NASDAQ First North Growth Market. Under fjärde kvartalet 2021 minskade ALM Equity sitt innehav i Svenska Nyttobostäder vilket per årsskiftet uppgick till 45 procent av kapitalet respektive 49 procent av rösterna. I samband med det bedömde ALM Equity att Svenska Nyttobostäder ska klassificeras om till intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificeringen till intressebolag innebär att innehavet vid tillfället värderades till verkligt värde. Det uppgick till 101 kr per stamaktie och 99 kr per preferensaktie vilket i förhållande till det ursprungliga anskaffningsvärdet om 4 öre per stamaktie och 100 kr per preferensaktie gav en resultateffekt på 3,1 Mdkr.

I februari 2022 tecknade affärsområdet ett avtal tillsammans med Corem Property Group om att bygga upp ett gemensamt förvaltningsbolag med varumärket Klövern. Affärsområdets ägarandel kommer inledningsvis uppgå till 49 procent. Bolagets byggrättsportfölj kommer bestå av ett flertal fastigheter med en sammanlagd potential om cirka 24 000 byggrätter främst i Stockholmsområdet, varav ca 11 000 byggrätter överlåts från ALM Equitys affärsområde Projektutveckling.

Utöver innehaven i Svenska Nyttobostäder och Klövern finns ett mindre antal enheter i affärsområdets egna förvaltning.



Fastigheten Kronan i Barkarby tillträddes av Svenska Nyttobostäder 2021; totalt 276 bostäder, 4 lokaler och en innergård för social integration med grillplats, utegym och odlingslådor.



Kista Square Garden består idag av kontor och handel som kommer genomgå en stor omvandling till cirka 1 000 lägenheter samt ytor för handel, kontor och gym om totalt 70 000 BTA. Byggstart beräknas under 2022 och kommer vara en del av Klövern.

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Intressebolag

Ägarandel: 45 % ALM Equity
Börsvärde: 5 675 Mkr

Svenska Nyttobostäder är ett noterat fastighetsbolag som äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm. Bolaget har en förvaltningsportfölj om cirka 5 750 lägenheter och ett mindre antal lokaler vilka tillträds löpande fram till 2025. Portföljen beräknas då generera ett driftnetto om cirka 600 Mkr. Hyresgästerna är privatpersoner, företag och myndigheter.

Korta fakta:

Fastighetsvärde: 12,5 Mdkr*
Antal lägenheter: 5 750
Antal tillträdda lägenheter: 1 348

* Beräknat värde vid färdigställande. Uppskattat fastighetsvärde för avtalade enheter och enheter under produktion.

KLÖVERN

Kommande Intressebolag

Ägarandel: 49 % ALM Equity
Ägarandel: 51 % Corem

I februari 2022 tecknades avtal om att etablera förvaltningsbolaget Klövern gemensamt med Corem Property Group. Målsättning är att på sikt sprida ägandet och notera bolaget på Nasdaq Stockholm. Verksamheten startar under andra kvartalet 2022 med fokus på att utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning.

Korta fakta:

Fastighetsvärde: 10 Mdkr*
Antal byggrätter: 24 000
Planerad börsnotering: 2022
Planerat tillträde: Q2 2022

*Baserat på fastighetsvärden i samband med avtalets tecknande 24 februari 2022.

Transaktion 09222115554644644 Signerat MW, CM, JW, JJ, A, FH

Affärsområde Projektutveckling

Affärsområde Projektutveckling förvärvar och utvecklar innehav i bolag som säljer kommunikationsnära fastigheter främst i Storstockholm. Bolagens mål är förvärva fastighetsprojekt för att utveckla och optimera fastigheternas byggrätter, innehåll och upplåtelseform för att maximera deras värde på fastighetsmarknaden.

Verksamheternas kunder är fastighetsförvaltande företag samt privatpersoner som köper i bostadsrättsföreningar och egna hem via fyra varumärken: ALM Bostad, Småa, Järntorget och Abacus. Inriktningen mot olika målgrupper skapar förutsättningar för att respektive affär kan drivas på ett effektivt och kvalitetssäkrat sätt.

Övergripande strategi

Affärsområdets bolag ska förvärva och utveckla projekt i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet överstigande 5000 kvm BTA (bruttototalarea). Byggrättsportföljen ska vara balanserad för att kunna anpassas efter utbud och efterfrågan.

De projekt bolagen driver ska vara fullfinansierade och kan med fördel finansieras med preferensaktiedelägare. Inga säkerheter/lån får ställas mellan projekten och bolagen inom affärsområdet. Projekten ska drivas kostnadseffektivt med goda marginaler för en hög riskjusterad avkastning. Identifiering och realisering av potentiella projektspecifika finansieringsmöjligheter görs löpande.

ALM Bostad. Utvecklar yteffektiva bostäder till fastighetsförvaltare och privatkunder.

Småa. Utvecklar primärt småhus och större bostäder till privatmarknaden.

Järntorget. Utvecklar bostäder till både fastighetsförvaltare och privatkunder.

Abacus. Utvecklar bostäder till fastighetsförvaltare och privatkunder i Stockholmsregionen.

Huvudsaklig marknad – kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet.

45%
Andel av justerat substansvärde*

5%
Andel av resultat

18 211
Antal enheter i byggrättsportföljen**

2 853
Antal enheter i produktion

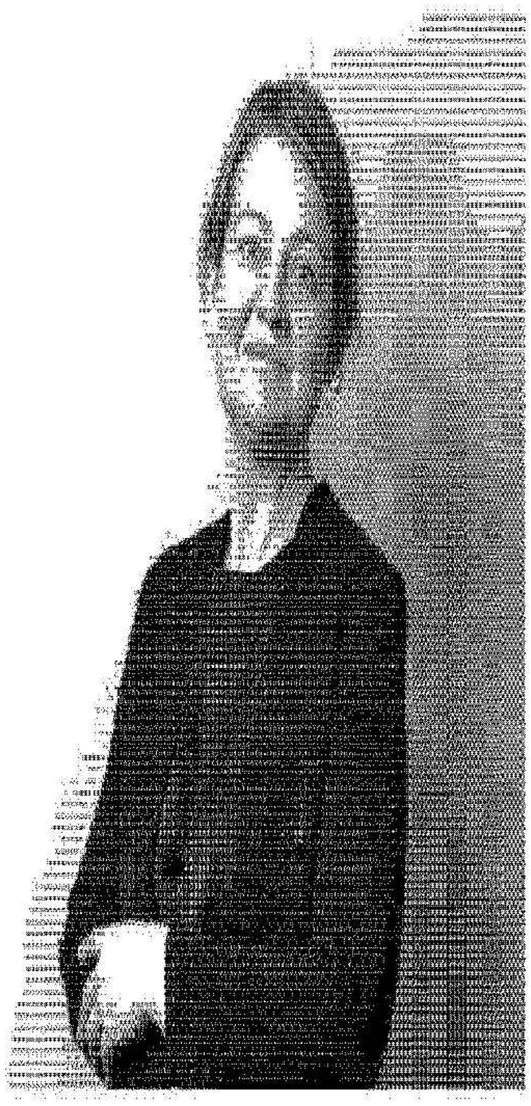
*Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.
**Varav 11 000 byggrätter övergår till Klövern under 2022, se mer information på sidan 26



Transaktion 09222115557465434617 Signerad MW, CV, JW, JU, A, FH

AFFÄRSOMRÅDESCHEFEN HAR ORDET

”Vi skapar bolag med olika identitet och syften”



En stor del av året har präglats förvärvet av Järntorget och avsiktsförklaringen mellan ALM Equity och Corem Property Group om bildande av Klövern, ett nytt gemensamt förvaltningsbolag där affärsområdet spelar en viktig roll. Affärsområdet har samtidigt arbetat vidare med att renodla verksamheten och skapa en tydlighet i erbjudandet. Under året har också arbetet fortsatt för att leverera på avtalet mot Svenska Nyttobostäder om att färdigställa cirka 5 700 bostäder till 2025.

Året har varit intensivt och det första halvåret handlade om att bygga upp och förstärka vår organisation för att leverera på vårt avtal med Svenska Nyttobostäder. Den affären har varit mycket lärorik och vi tar med oss erfarenhet, kunskap och förståelse för produkten. När ALM Equity nu startar upp ett nytt bolag tillsammans med Corem Property Group är vår stora projektutvecklingskompetens en viktig förutsättning och en värdefull komponent vi tar med oss i det nya bolaget.

Järntorget en viktig hävstång framåt

I juni förvärvade ALM Equity Järntorget och under hösten arbetade vi hårt för att integrera Järntorgets projekt och projektorganisation i vår egen. Från Järntorget tar vi med oss ett arbete och engagemang för hållbarhet där de har kommit långt och kan bidra till att lyfta våra processer i rätt riktning. Hållbarhet kommer fortsätta att vara en hjärtefråga för oss i framtiden och kräva ett större ansvar. Våra projekt kommer att arbeta med hållbarhet utifrån de områden som projekten aktualiserar och gör viktiga.

En viktig del i vårt värdeskapande har varit arbetet med att optimera vår byggrättsportfölj. Vi ser en fortsatt stor efterfrågan på mindre och yteffektiva bostäder generellt. I medier har det rapporterats ett större tryck och intresse för större bostäder, direkt kopplat till nya vanor som exempelvis hybridarbete – och där ser vi tydligt att 2021 stuckit ut och kan vara början på en trend. Vi ser dock inte att det påverkar det stora intresset för mindre bostäder och det underliggande behovet i framförallt storstadsregionerna bygger man inte bort i en handvändning.

Vi identifierade snabbt potentialen i Järntorgets byggrättsportfölj och under hösten gjorde vi en noggrann inventering av hela vår byggrättsportfölj inom affärsområdet. Detta resulterade i sammanlagt 11 000 byggrätter lämpade för förvaltning av yteffektiva bostäder, nästan en fördubbling mot de 6 000 vi hade identifierat initialt efter förvärvet av Järntorget.

De framtagna byggrätterna kommer att ingå i Klövern, det nya förvaltningsbolag som ALM Equity och Corem Property Group har beslutat att bilda. Delar av vår projektutvecklingsorganisation som fokuserar på hyresmarknaden kommer också att följa med till det nya bolaget.

Efter transaktionen har vi kvar cirka 7400 byggrätter varav 4 500 är öronmärkta för Svenska Nyttobostäder med en slutlig leverans 2025. De återstående byggrätterna kommer lägga grunden för vårt fortsatta arbete att etablera en verksamhet med fokus på utveckling av så kallade "mixed uses" det vill säga stadsutvecklingsprojekt med kommersiella inslag, bostäder och service.

Framåtblick

Vi kommer fortsätta den förflyttning som inletts under 2021 där vi skapar bolag med olika identitet och tydliga syften. Samtidigt behåller vi vårt fokus på att skapa värde och att kontinuerligt öka samhällets bestånd av mindre och yteffektiva bostäder. Åtagandet mot Svenska Nyttobostäder kommer fullföljas och vi ska också realisera samarbetet med Corem. Parallellt startar vi arbetet med att stärka vår position på ”mixed uses” och privatmarknaden.

Louise Eklund
Affärsområdeschef Projektutveckling

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

ALM Småa Bostad uppnår andra kvartalet dubbla rekord efter byggstart av 474 enheter i The Brick-området samt når en rekordhög nivå med 2 203 enheter i produktion varav 96 procent mot förvaltningsmarknaden.

Efter förvärvet av Järntorget har affärsområdet en portfölj med cirka 17 000 byggrätter.

ALM Equity och Corem Property Group tecknade i november en avsiktsförklaring i syfte att skapa ett gemensamt förvaltningsbolag. Avtalet undertecknades sedan i februari 2022. I det nya bolaget ingår 11 000 byggrätter från affärsområdet och delar av projetutvecklingsorganisationen samt byggrätter från Corem.

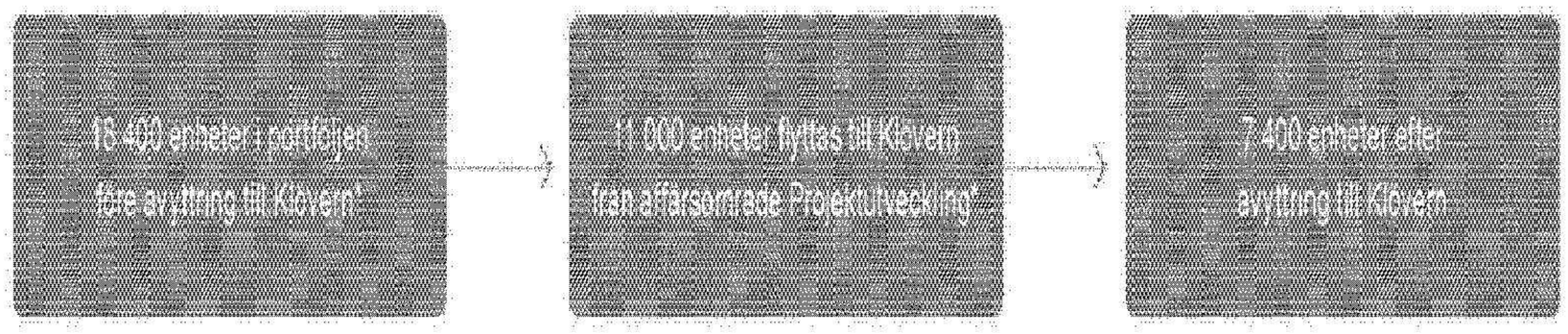
Affärsområdet har byggstartat 917 enheter varav 858 enheter mot förvaltningsmarknaden.

NYCKELTAL	2021	2020
Nettoomsättning, Mkr*	3 159	2 479
Rörelseresultat, Mkr**	190	192
Rörelsemarginal, %	6	8
Antal anställda	47	28

* Inkluderar Abecus och Järntorget som tillträddes under andra kvartalet 2021.
** Enligt segmentsredovisningen där affärsområdets projektresultat är omräknat till en successiv modell som följer värdeutvecklingen utifrån upparbetade kostnader och försäljning. Det fjärde kvartalet belörs av 59 Mkr i nedskrivningar av tre projekt till följd av högre produktionskostnader.

Transaktion 09222115554746784 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING – BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN*

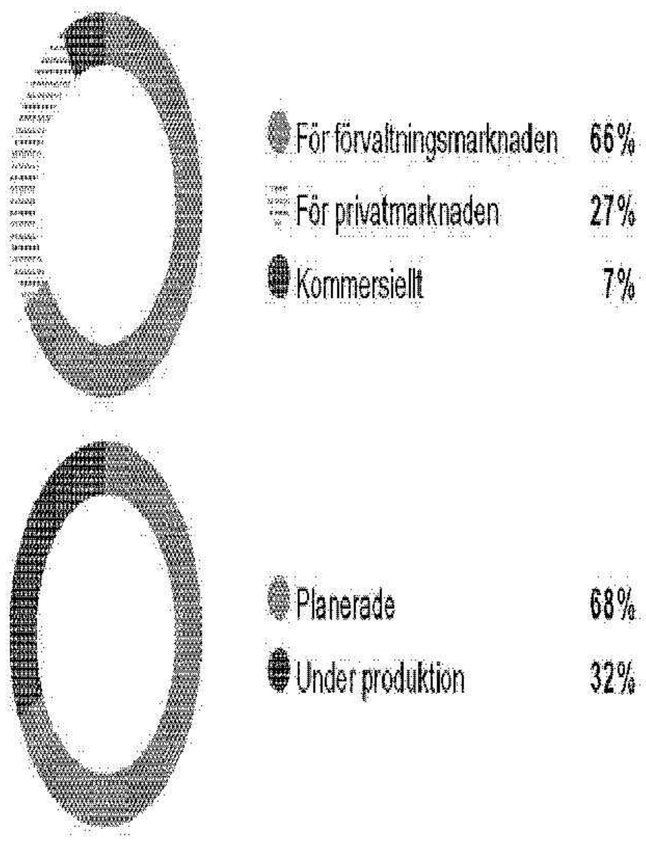


*Inkluderar cirka 200 enheter som tillkommit efter årsskiftet.

Under våren 2022 kommer cirka 11 000 enheter för förvaltning flyttas från affärsområdet till det nya bolaget Klövern, som kommer samägas med Corem Property Group. Även delar affärsområdets projektutvecklingsorganisation kommer övergå till Klövern.

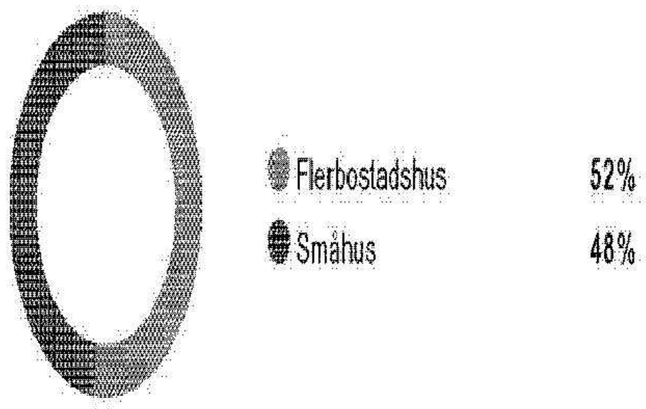
Affärsområdets portfölj efter avyttring till Klövern

7 400
enheter totalt i portföljen



2 000
bostäder till privatmarknaden

80%
av bostäder inom Stockholmsregionen



Affärsområde Projektutveckling kommer efter affären genomförts ha en kvarvarande portfölj om cirka 7 400 enheter, varav cirka 4 500 är sålda till Svenska Nyttobostäder. Resterande kommer säljas främst till privatmarknaden som bostadsrätter.

Affärsområdet kommer framgent fokusera på en högre affärsvolym mot både förvaltningsmarknaden och privatmarknaden samt mer komplexa och större projekt som också omfattar kommersiella fastigheter. Genom fyra varumärken med olika inriktning anpassas bostäderna till olika målgrupper och behov.

*Siffrorna är ungefärliga och baserade på portföljen per 2021-12-31.

Transaktion 09222115554654844347 Signerat MW, CV, JW, JU, JA, EH

Affärsområde Entreprenad

Affärsområde Entreprenad förvärvar, utvecklar och äger innehav i bolag som erbjuder totalentreprenader och utvecklar partnerskap med både fastighetsutvecklare och entreprenörer avseende specifika delar eller i hela projekt.

I affärsområdet ingår bolaget 2A Entreprenad som erbjuder totalentreprenad med fokus på ny, till eller ombyggnationer i spannet större flerbostadshus till småhusområden.

I affärsområdet ingår också Bomodul som framförallt tillverkar flexibla och Svanenmärkta trämoduler i form av underleverantör till 2A Entreprenad men även som leverantör till andra externa parter.

Övergripande strategi

Entreprenadverksamheterna ska generera ett positivt rörelsekapital och vara självfinansierad.

Affärsområdet har genom sina bolag etablerat en skalbar plattform med effektiva arbetssätt som gör verksamheterna anpassningsbar till olika volymer. Bolagen i portföljen utvecklar löpande relationer och samarbeten med underleverantörer i syfte att effektivisera och förbättra både leverans och produkt. Underentreprenörer med goda referenser minskar risken och optimerar leveransen. Genom integrationen av Bomodul har fokus på hållbarhet och en effektiv logistik ökat.



2xA Entreprenad. Totalentreprenör med fokus på ny, till- eller ombyggnationer av fastigheter.

Bomodul. Bolag som tillverkar flexibla och Svanenmärkta trämoduler.

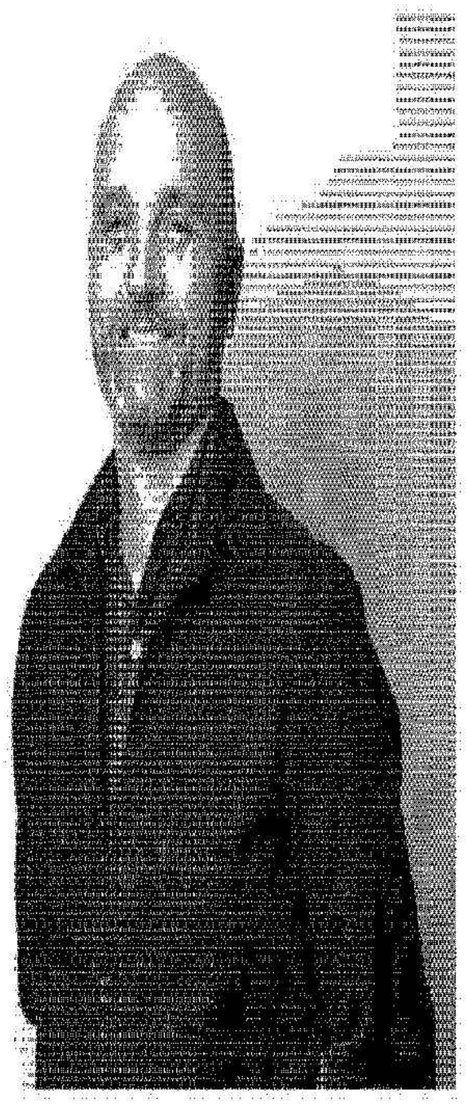
11% Andel av justerat substansvärde*	**2%** Andel av resultat
2 413 Antal enheter i produktion	**714** Antal färdigställda enheter

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

Transaktion 09222115554746784 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

AFFÄRSOMRÅDESCHEFEN HAR ORDET

”En lyckad integration av verksamheter”



Det har varit ett spännande år och affärsområdet har nästan fördubblat sin omsättning. I samband med att ALM Equity i juni förvärvade Järntorget integrerades deras byggverksamhet i affärsområdet. Mycket av arbetet under året har handlat om integrationen och att få in ny personal i ett gemensamt arbetssätt.

En skalbar entreprenadverksamhet

Vi gick in i 2021 med en stark orderportfölj till ALM Småa Bostad och vetskapen om att vi skulle växa under året. Vi hade också ett tydligt mål att göra det kontrollerat och få med oss kvalitén i alla led. I juni förvärvade ALM Equity Järntorget och då startades arbetet med att integrera Järntorgets byggverksamhet i affärsområdet. Vid tiden för förvärvet hade vi samtidigt ett stort antal entreprenader i drift men med en skalbar plattform och effektiva arbetssätt var vi redo. Vi fick också ett tydligt kvitto på att vi arbetar rätt då vi trots kraftigt ökade volymer vid årets slut kunde konstatera att vi bibehållit både ett bra resultat och hög kvalitet, vilket syntes i besiktningar och kvalitetsmätningar som genomförts under året.

Vår styrka – smarta samarbeten och riktning mot prefabricering

Affärsområdet bygger upp skalbara verksamheter som kan styras om vid ökade volymer och växa i takt med den övriga koncernens bolag. Bakom detta ligger en väl genomtänkt organisation. Vi samarbetar med underentreprenörer på ett smart sätt i kombination med att vi styr vår produktion mot en stor andel prefabricering och har standardiserade byggprocesser från ax-till-limpa. Affärsområdet har arkitekter in-house som ritar och bland annat tar fram alla bygglovsansökningar och därför enkelt kan återanvända olika boendekoncept. På så vis kan vi även justera olika koncept för att skapa fastigheter och bostäder med ett varierat uttryck.

Ett utökat erbjudande

Vid förvärvet av Järntorget integrerades även bolaget Bomodul i affärsområdet. Bomodul tillverkar byggmoduler helt i trä, ett koncept vi är mycket positiva till. Vi har arbetat med att integrera Bomoduls arbetssätt i affärsområdet och skapa en effektiv process tillsammans. Bomodul ger oss en möjlighet att utöka vårt erbjudande och de arbetar även på ett sätt som ligger väl i linje med vårt tänk kring hållbarhet. Deras tillverkning sker i en klimatkontrollerad miljö och med en effektiv logistik av färdigställda moduler till byggarbetsplatsen. De använder också lokala råvaror i form av högkvalitativ småländsk gran vilket minskar deras klimatpåverkan. Vi är i våra processer noga med materialval för att skapa sunda boendemiljöer och även här passar Bomoduls affärsmodell och tänk väl in.

Under 2022 kommer vår förmåga att anpassa oss sättas på prov. Tillgången och priset på olika material och insatsvaror har påverkats av effekter kopplade till pandemin. Till det har ytterligare riskfaktorer tillkommit i form av det osäkra beslutet gällande Cementas tillstånd att bryta kalksten på Gotland och kriget i Ukraina. Därför kommer val av byggsystem, material och underleverantörer och samarbete mellan underleverantör och kund ha extra stor betydelse.

Framåtblick

Vi ska fortsätta skapa tillväxt för affärsområdets bolag på ett kontrollerat sätt med bibehållen kvalitet och resultat i linje med vår vision. Vi är motorn i byggandet av yteffektiva bostäder och det konceptet håller vi oss till. Vi kommer att fortsätta att göra våra bolags processer ännu vassare och fokusera på att leverera. Vi är redo för 2022.

Thomas Carlsson
Affärsområdeschef Entreprenad

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Dubblerad volym från 1 709 enheter till 2 413 enheter.

Vid ALM Equitys förvärv av Järntorget i juni 2021 integrerades Järntorgets byggverksamhet med två pågående projekt i affärsområdet.

Integration av Järntorgets dotterbolag Bomodul med fokus på att samordna arbetssätt och processer.

Totalt startade affärsområdets bolag entreprenader omfattande 917 enheter.

Affärsområdets bolag har färdigställt entreprenader om totalt 714 enheter.

NYCKELTAL	2021	2020
Intäkter, Mkr	1 252	519
Rörelseresultat, Mkr*	91	47
Rörelsemarginal, %	7	9
Antal anställda	82	34

* Enligt segmentsredovisningen i not 3.

Transaktion 09222115557467844 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

Affärsområde Digitala tjänster

Affärsområdet utvecklar och äger bolag som arbetar för att ta fram kostnadseffektiva och användarvänliga tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i bostadsrättsföreningar, hyresfastigheter och stadskvarter.

Genom affärsområdets innehav i bolaget Your Block utvecklar och erbjuds mjukvaror som underlättar kommunikation, delning av information liksom olika resurser och tjänster inom bostads- och fastighetssegmentet. Målet är att erbjuda lösningar som effektiviserar fastighetsförvaltningen, ökar fastighetsägares driftnetto och samtidigt bidrar till ett mer hållbart boende.

Lösningarna bygger på användarvänliga och lätthanterade digitala plattformar som successivt sänker kostnader för kommunikation, ärendehantering, dokumentation, passersystem och hantering av fastigheters gemensamma resurser som förenklar vardagen för de boende.

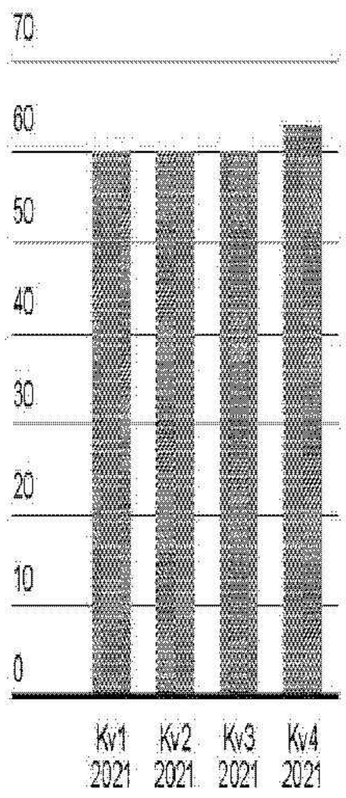
Kunderna är primärt fastighetsutvecklare och förvaltare men även bostadsrättsföreningar och andra typer av företag.



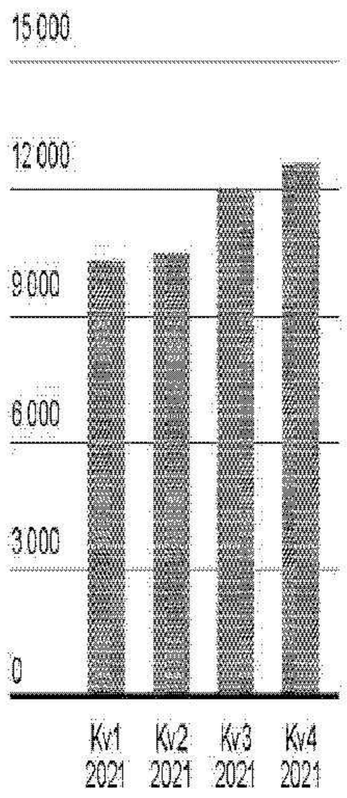
YOUR BLOCK

Your Block. Erbjuder en molntjänst för företag och föreningar som skapar en digital gemenskapsplattform med smarta funktioner.

Andel externa kunder, %



Antal uppkopplade I lägenheter i Your Block



Transaktion 09222115557467844 Signerat MW, CM, JW, JJ, A, FH

AFFÄRSOMRÅDESCHEFEN HAR ORDET

”Vi binder ihop ekosystemet mellan hyresgäster och förvaltning”



Affärsområdet har haft ett produktivt år och fortsatt utvecklingen av den molnbaserade plattformen i bolaget Your Block, som nu har över 12 000 användare. En pilot som genomförts för test av digitala lägenhetslås har fallit mycket väl ut. Tillsammans med samarbetspartners har en lösning tagits fram där en nyckelfri förvaltning kan erbjudas genom Your Block. I pipeline finns även att sjösätta en digital porttelefon.

När den digitala plattformen Your Block utvecklades var det främsta syftet att binda ihop ekosystemet mellan hyresgäster och förvaltning och att skapa förutsättningar för delningsekonomi och en god kommunikation. Utvecklingen ledde fram till att vi idag har en rad digitala funktioner på plats såsom digital vägg, gruppbokning av lokaler, gemensam aktivitetskalender och felanmälan direkt i hyresgästernas mobiler.

Vi har sedan start kontinuerligt utvecklat Your Blocks plattform till en digital gemenskap liknande öppna sociala nätverk, där hyresgästerna flyttar in i en Community. Plattformen har idag en rad användarvänliga funktioner som gör det enkelt att engagera sig, dela kunskaper och nå ut till alla andra hyresgäster. Vi bidrar genom detta till en ökad dialog och social samvaro mellan hyresgäster vilket skapar ett mer trivsamt och hållbart boende.

De digitala lösningarna som utvecklats utgör en viktig komponent i de fastigheter som bolagen i affärsområde Förvaltning tillträder.

Nästa steg – att erbjuda en nyckelfri förvaltning

Under året har vi drivit en framgångsrik pilot i samarbete med Accessy där vi etablerat över 150 digitala lås för 1 200 användare i olika fastigheter, inklusive 50 digitala lägenhetslås. Via Your Block Access kan vi nu erbjuda digitala nycklar till hyresgästerna direkt i Your Blocks app. Samtidigt kan fastighetsförvaltaren i en molnbaserad portal både aktivera digitala lås och konfigurera hyresgästers access och behörigheter. Den löpande administrationen under hyrestiden blir på detta sätt minimal. Förvaltaren får en överblick och kontroll över utdelade accesser i fastigheten både till hyresgäster, hantverkare och för teknisk förvaltning. Vid tillträdet får hyresgästerna automatiskt en inbjudan till Your Block och aktiverar sedan själva sina digitala nycklar till lägenhet, förråd, entré och miljörum. Hyresgästerna kan även själva dela ut digitala nycklar till familjemedlemmar och när de bokar en lokal får de automatisk access under sin bokade tid. Utvecklingen skapar nytta både för förvaltare genom väsentligt minskad administration samtidigt som hyresgästen inte behöver hålla reda på nycklar, kort och brickor.

Framåtblick

Vi kommer satsa på att nå ut bredare med Your Blocks erbjudande om smarta digitala accesser och nycklar. Vi har lärt oss mycket under piloten med Svenska Nyttobostäder som vi tar med oss framåt. Tillsammans med ALM Equity-koncernens andra affärsområden lägger vi grunden och kommer att fortsätta samarbeta för att nå fler användare. Under 2022 kommer vi att ge ut digitala nycklar i över 500 lägenheter. Vi kommer även att lansera en digital porttelefon via Your Block som helt hanteras i molnet via en app i hyresgästens mobiltelefon. Vi kommer också att arbeta vidare utifrån målet att skapa förutsättningar för fastighetsförvaltare att bedriva en mer effektiv och hållbar förvaltning genom att utveckla digitala lösningar för att mäta och följa upp resursanvändningen i fastigheter.

Erik Lindblom
Affärsområdeschef Digitala tjänster

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den molnbaserade plattformen Your Block får över 12 000 användare. Plattformen är en allt viktigare komponent i de bostäder ALM Equitys affärsområde Förvaltning tillträder framåt.

Framgångsrik pilot har genomförts i samarbete med Accessy för att etablera digitala lås i bostadsfastigheter. Piloten innebär en etablering av 150 lås för 1 200 användare, inklusive 50 digitala lås. Hyresgäster kan nu erbjudas digitala nycklar via appen Your Block.

”Vi har sedan start kontinuerligt utvecklat Your Blocks plattform till en digital gemenskap liknande öppna sociala nätverk, där hyresgästerna flyttar in i en Community.”

Transaktion 09222115534618414 Signerat MW, CM, JW, JJ, A, FH

Hållbarhets-rapport

Självförsörjande på fastighets- och hushållsel

När studenterna flyttar in i studentboendet Trilling kommer byggnaderna att vara självförsörjande på såväl fastighetsel som hushållsel. Under 2021 påbörjades produktionen av 363 studentbostäder där solpaneler installeras på taken. Det är en bra affär, där investeringen är betald redan efter några år. Husen byggs av ramoduler från Bomodul och projektet är Svanenmärkt.

ALM Equitys syn på hållbarhet

ALM Equity utvecklar och investerar i bolag inom fastighetsbranschen. Vi är engagerade ägare och stöttar våra affärsområdens portföljbolag genom att sätta tydliga ambitioner för hållbarhetsarbetet, det är så vi främst kan bidra till ett hållbart samhälle.

ALM Equitys ambition är att agera med god affärsetik, socialt ansvarstagande och ett målinriktat miljöarbete i alla led. Vi har ett proaktivt förhållningssätt till både dagens och framtidens utmaningar. Vårt ansvarstagande ska vara och uppfattas trovärdigt av organisationens intressenter och av branschen i stort.

Vårt hållbarhetsarbete ska även vara integrerat och målstyrt mot Agenda 2030. Tillsammans med andra etablerade ramverk är det vägledande för hantering av omvärldskrav och att styra mer effektivt mot våra övergripande affärs- och hållbarhetsmål.

DELTAGARE I UN GLOBAL COMPACT Under 2021 blev ALM Equity AB deltagare i UN Global Compact initiativet, ett globalt nätverk där företag och organisationer genom sitt deltagande arbetar aktivt med grundläggande hållbarhetsfrågor liksom att årligen rapportera sina framsteg till FN.

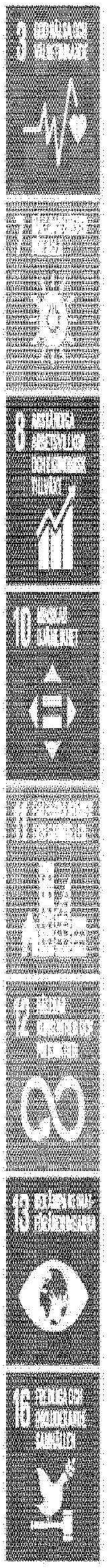
Arbetet bygger på tio principer som berör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. ALM Equitys uppförandekod är baserad på de tio principerna och förhållningssättet är väl förankrat i vår kultur. Genom vårt deltagande garanterar vi ett fortsatt och tydligt fokus på dessa frågor.

FN:S GLOBALA MÅL

Deltagandet i UN Global Compact inkluderar även ett ansvar att främja FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, även kända som Agenda 2030. De globala målen med tillhörande delmål skapar en karta för hur vi fram till år 2030 behöver arbeta för att minska vår klimatpåverkan, främja god affärssed, motarbeta alla former av mutor och korruption samt arbeta för att främja mångfald och likabehandling.

Under 2021 utvärderade vi på nytt de globala målen och i kartläggningen utgick vi från var ALM Equity och/eller vår bolagsportfölj som helhet har störst påverkan och bör fokusera sitt arbete. Totalt identifierade vi åtta mål som mest väsentliga för vår verksamhet och för våra intressenter och där vi kan ha störst påverkan på en positiv utveckling mot en hållbar framtid.

Vårt bidrag till FN:s globala mål för hållbar utveckling



God hälsa och välbefinnande
När våra bolag bygger och projekterar nya byggnader och fastighetsprojekt arbetar de med sunda materialval, liksom hållbara mobilitetslösningar och delningstjänster för att främja kundernas hälsa och välbefinnande.

Hållbar energi för alla
Inom koncernen vidtar vi olika åtgärder för att minska energianvändningen och verka för en mer effektiv energiförsörjning, exempelvis genom att investera i solceller, använda förnybar energi samt miljöcertifiera fastighetsprojekten.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Vi ska ha en långsiktig ekonomisk värdetillväxt som inte belastar naturen i onödan. En trygg och säker arbetsmiljö i koncernen är också en självklarhet, liksom att arbetsvillkoren för koncernens bolag och deras underentreprenörer är anständiga.

Minskad ojämlikhet
Inom koncernen jobbar vi med att främja diversifierade och jämlika arbetsplatser där vi tillvaratar varje medarbetares potential. Våra bolag bidrar också till mer inkluderande samhällen genom att erbjuda ekonomiskt tillgängliga bostäder och ett varierat bostadsutbud.

Hållbara städer och samhällen
Våra bolag arbetar aktivt med effektiv resursanvändning för att främja en mer hållbar produktion och vår målsättning är att samtliga bolag senast år 2030 ska implementerat cirkularitet i sin affär.

Hållbar konsumtion och produktion
Med koncernens boendeidé att skapa yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen, med möjlighet till delningsekonomi och kringservice, vill vi bidra till bostadsområden där människor kan leva klimatsmart och tryggt.

Bekämpa klimatförändringar
För att minimera vår klimatpåverkan och nå vårt övergripande utsläppsmål behöver klimatåtgärder integreras i hela verksamheten. Vi förväntar oss att våra bolag arbetar med klimatfrågan i sin värdekedja och sätter en klimatstrategi i linje med Parisavtalet.

Fredliga och inkluderade samhällen
Inom koncernen vidtas åtgärder för att säkerställa att etiska affärsmetoder upprätthålls internt och i relation till andra. Vi förväntar oss att våra bolag har uppförandekoder och bedriver ett ambitiöst antikorruptionsarbete för att säkerställa nolltollerans mot korruption.

Transaktion 09222115554674844 Signerat MH, GV, JW, JJ, JA, FH

Hållbarhetsstrategi 2021

Under våren 2021 har vi tillsammans med extern expertkompetens arbetat med vår hållbarhetsstrategi och integrerat den med vår affärsmodell. Hållbarhet ska beaktas i såväl utvärdering av nya affärsmöjligheter och bolagsförvärv som i den löpande utvecklingen av de bolag vi äger.

EN BRED VÄSENTLIGHETSANALYS

Både ALM Equity och omvärldens medvetenhet i hållbarhetsfrågor har utvecklats under de senaste åren. Därför genomförde vi en kompletterande väsentlighetsanalys under 2021. Resultatet gav en fördjupad bild av ALM Equitys mest väsentliga hållbarhetsfrågor, det vill säga där ALM Equity har störst påverkan som företag, som ägare av bolag inom fastighetsbranschen, och av det som är av största vikt för våra intressenter. Vår väsentlighetsalys utgör tillsammans med ALM Equitys värdegrund och affärsmodell basen för hållbarhetsstrategin.

OLIKA TYPER AV ÄGANDE

Vår hållbarhetsstrategi utgår från att ALM Equity arbetar med hållbarhetsstyrning på två nivåer; för moderbolaget och för bolagsportföljen som helhet. Som aktiva ägare har vi störst påverkan och möjlighet att skapa långsiktigt värde för bolagen och för samhället.

ALM Equitys hantering av hållbarhetsfrågor i bolagsportföljen ser olika ut beroende på typ av ägande. I helägda dotterbolag har ALM Equity en större påverkansgrad och direkt inflytande över hållbarhetsarbetet. I särnoterade portföljbolag är det främst genom styrelserepresentation ALM Equity kan påverka strategiska frågor och prioriteringar samt säkerställa bolagets hållbarhetsarbete.

VÅRT HÅLLBARHETSRAMVERK

För att tydliggöra hur ALM Equity i rollen som företag och ägare ska arbeta med de viktigaste hållbarhetsfrågorna är strategin konkretiserad i ett ramverk som omfattar både ALM Equity och portföljen. Ramverket består av tre hållbarhetsområden vilka utgår från vårt ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvarstagande (ESG); Miljö & Klimat, Samhälle & Medarbetare samt Affärsetik & Styrning.

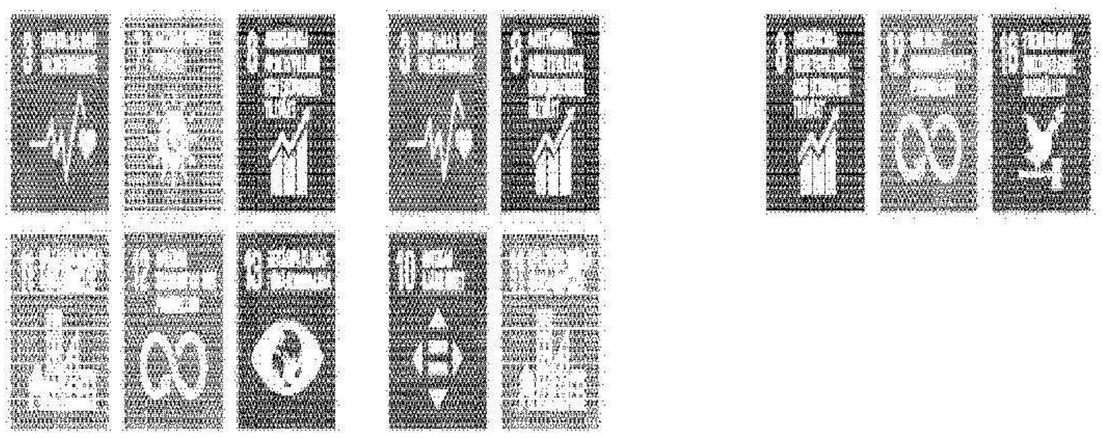
Kopplat till respektive hållbarhetsområde finns väsentliga frågor som identifierats i väsentlighetanalysen. De återspeglar de områden vi främst ska fokusera på i hållbarhetsarbetet och det är med utgångspunkt från dem och Agenda 2030 som de övergripande målen har utformats.

Ramverket innehåller även ett antal förväntningar på ALM Equity och våra bolag, vilka syftar till att säkra hållbarhetsarbetet i portföljen och möjliggöra att de övergripande hållbarhetsmålen uppnås. I vilken takt och på vilket sätt bolagen kan leva upp till förväntningarna beror på bolagens utvecklingsfas och typ av verksamhet. Utifrån sina förutsättningar sätter varje bolag egna mål och handlingsplaner som bidrar till att de övergripande målen uppfylls samt att de lever upp till sina övriga intressenters krav.

Strategin med tillhörande ramverk fastställdes av koncernledningen under första kvartalet 2022. Därefter har ett arbete påbörjats med implementering i organisationen samt för att sätta strukturer för rapportering och uppföljning för koncernens hållbarhetsarbete samt för respektive bolag.

Hållbarhetsramverk för ALM Equity och portföljen

Miljö & Klimat	Samhälle & Medarbetare	Affärsetik & Styrning
Väsentliga frågor	**Väsentliga frågor**	**Väsentliga frågor**
Klimatpåverkan	Mångfald och likabehandling	Ekonomisk balans
Resursanvändning	Hälsa och säkerhet	Antikorruption
		Riskhantering
Övergripande mål	**Övergripande mål**	**Övergripande mål**
Halvering av GHG-utsläppen från den löpande verksamheten till år 2030 (basår 2022)	Inga olyckor eller arbetsrelaterad ohälsa	Inga fall av korruption och mutor
Samtliga portföljbolag ska implementerat cirkularitet i sin affär	Ingen form av diskriminering eller särbehandling	Portföljbolagens verksamheter ska kunna finansieras grönt
	Samtliga portföljbolag ska uppnått minst ett eget socialt hållbarhetsmål knutet till en positiv samhällsutveckling	
Förväntningar på våra bolag	**Förväntningar på våra bolag**	**Förväntningar på våra bolag**
Upprätta en klimatstrategi i linje med Parisavtalet och årligen rapportera organisationens klimatutsläpp	Arbeta systematiskt för att främja mångfald och likabehandling inom bolaget	På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet
Jobba för en ökad cirkularitet i resursanvändandet	Bedriva ett proaktivt arbetsmiljöarbete för att främja medarbetarnas hälsa och säkerhet	Ha hållbarhetsfrågan integrerad i värdekedjan
	Aktivt arbeta för en hållbar och trygg stadsdelsutveckling	Arbeta strukturerat för att förebygga mutor och korruption inom organisationen
		Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet
		Ha en uppförandekod för bolaget och regelbundet granska att den efterlevs



Transaktion 09222115554618434 Signerad MW, CM, JW, JU, A, FH

Hållbarhetsområde:

Miljö & Klimat



Väsentliga frågor

Klimatpåverkan

Resursanvändning

Övergripande mål

Halvering av GHG-utsläppen från den löpande verksamheten till år 2030 (basår 2022)

Samtliga affärsområdes portföljbolag ska ha implementerat cirkularitet i sin affär

Förväntningar på våra bolag

Upprätta en klimatstrategi i linje med Parisavtalet och årligen rapportera organisationens klimatutsläpp

Jobba för en ökad cirkularitet i resursanvändandet

ALM Equity har ett ansvar, både som företag och som ägare av bolag, att bidra till den klimatomställning som pågår i världen. Det ansvaret tar vi gärna. Vi verkar inom en bransch som står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan, både vad gäller växthusgasutsläpp och resursanvändning. Bolagens kartläggning och sänkning av sina utsläpp, övergång till fler cirkulära flöden, minskning av avfall samt anpassning till klimatförändringarna är några av våra verktyg för att bidra till en hållbar utveckling.

HELHETSSYN FÖR MINSKAT KLIMATAVTRYCK

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar, därför måste vi snabbt gå mot ett samhälle som släpper ut mindre växthusgaser. Det sker bland annat genom att bli mer resurseffektiva, ställa om våra produktionsmetoder och basera våra samhällen på förnyelsebara energikällor. Samtidigt behöver vi anpassa miljön omkring oss till de förändringar som redan skett med ett varmare, blåsigare och mer regnigt klimat i Sverige. Som verksam i fastighetsbranschen har ALM Equity och våra bolag ett stort ansvar för vårt klimatavtryck och för de fastigheter och områden vi utvecklar.

ALM Equitys direkta klimatpåverkan är relativt begränsad i förhållande till portföljbolagens. Vår viktigaste insats är därför det arbete vi gör för att stötta och driva på utvecklingen i bolagen samtidigt som vi tar vårt ansvar och sätter ambitioner för vårt eget miljöarbete. Den största delen av koncernens påverkan kommer från våra bolag inom affärsområdena Entreprenad, Förvaltning och Projektutveckling. Bolaget Your Block inom affärsområde Digitala tjänster bedöms bidra positivt genom sin digitala plattform som implementerats i koncernens fastigheter med syfte att underlätta delningsekonomi bland de boende samt möjliggöra en mer hållbar livsstil.

För att minimera koncernens negativa klimatavtryck, men även hantera klimatrelaterade risker och tillvarata de möjligheter som den hållbara omställningen ger, krävs en helhetssyn på fastighetsutveckling och det efterföljande bruksskedet. En kartläggning av bolagens värdekedjor ur ett miljö- och klimatperspektiv visar hur varje länk i kedjan ska arbeta för en positiv utveckling.

CIRKULÄR RESURSANVÄNDNING

För att driva på en förändring till mer hållbara konsumtions- och produktionsmönster har vi satt ett koncerngemensamt mål att samtliga portföljbolag ska ha implementerat cirkularitet i sin affär senast år 2030. Vi förväntar oss att bolagen redan nu arbetar aktivt för en ökad cirkularitet i sin resursanvändning. Genom att kravställa att cirkularitet även är del av bolagets affär vill vi driva fram förändring i större skala. Med en effektiv och cirkulär resursanvändning bidrar vi till Agenda 2030:s mål 12 och 13 och skapar samtidigt affärsnytta då materialkostnaderna minskar, restflöden utnyttjas och mindre avfall skickas till förbränning och deponi.

Bolagen arbetar idag med cirkulära flöden på flera olika sätt, exempelvis genom att genomföra ombyggnads- och återbruksprojekt, hålla en hög

Transaktion 09222115554746784647 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

sorteringsgrad på byggarbetsplatserna och att erbjuda delningstjänster som underlättar för de boende att göra cirkulära val i vardagen. Många av bolagens fastighetsprojekt görs med modulbaserat byggande vilket bidrar till mindre spill och byggavfall liksom minskade utsläpp genom kortare färdigställandetid och färre transporter.

Med koncernens gemensamma fokus på yteffektiva bostäder med hög nyttjandegrad blir mark- och resursanvändningen mer effektiv. Påverkan per boende och nyttjare blir mindre som ett resultat av minskad materialåtgång samt lägre energiförbrukning per capita både vid produktion och under löpande förvaltning. Genom fastigheternas kommunikationsnära lägen och med genomtänkta mobilitetslösningar som till exempel cykelfrämjande åtgärder, möjliggör vi även ett hållbart resande.

Genom satsningar på att utveckla fastigheter med låg energiförbrukning och förse dem med energi och värme från förnyelsebara källor som exempelvis bergvärme, solceller och värmeåtervinning, minskar vi vår användning av icke förnyelsebara resurser och indirekta utsläpp av fossila bränslen.

VÅRT FÖRSTA KLIMATBOKSLUT

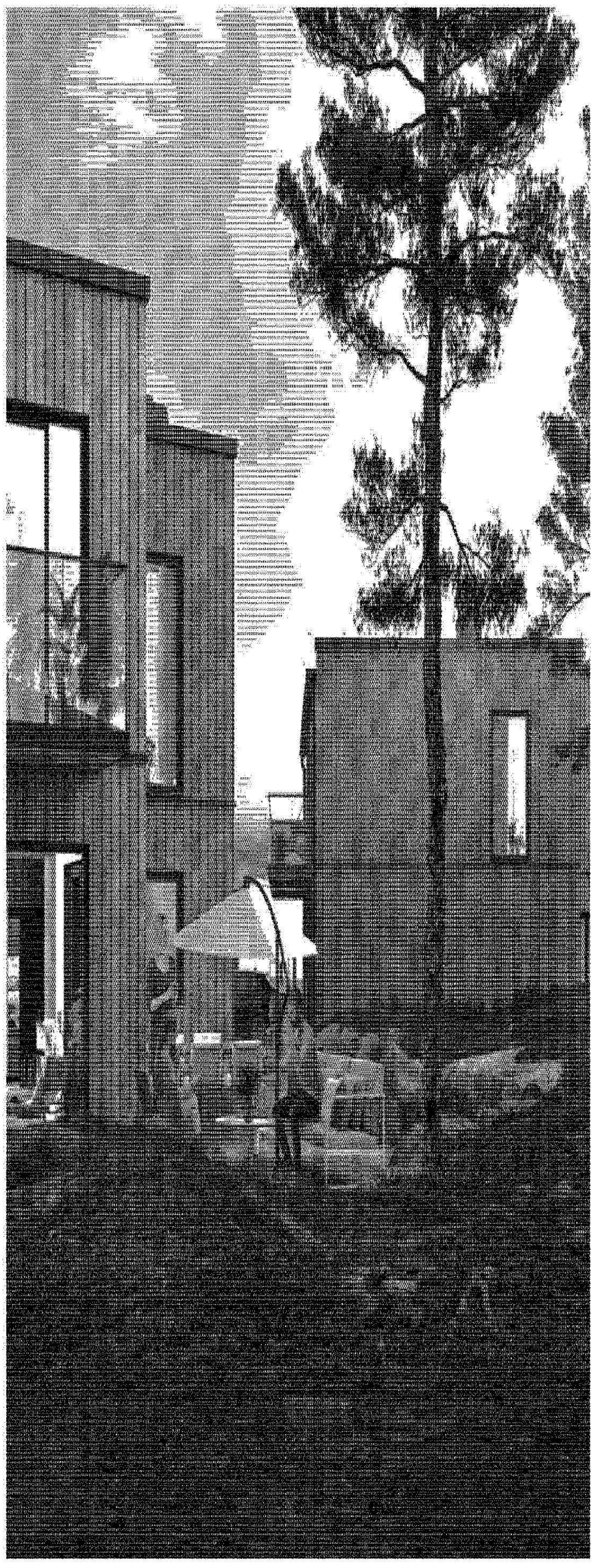
Under 2021 gjorde vi vårt första klimatbokslut för att identifiera vilka processer i koncernens värdekedjor som genererar störst utsläpp och hur vi bäst arbetar framåt för att minska vår klimatpåverkan. Ju tidigare i processen krav på reglering av klimatpåverkan ställs, desto större möjlighet att åstadkomma en förändring.

Klimatbokslutet, omfattade både moderbolaget och portföljbolagen, genomfördes i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Bokslutet redovisar utsläpp i scope 1 och scope 2 samt inom scope 3 byggprojekt, inköpt kontorsmaterial, tjänsteresor och hyresgästernas avfall under år 2020. Klimatbokslutet har givit oss en överblick över koncernens klimatpåverkande utsläpp samt påvisat vilken data som strukturerat bör samlas in för att vi ska kunna sätta relevanta koncernövergripande klimatmål samt följa upp dessa. Klimatbokslutet för 2022 kommer att utgöra basår för de övergripande klimatmål som nu har satts. Skälet till detta är att vi vill kunna utgå från kompletta beräkningar och kunna avge ett relevant måltal. Framåt förväntar vi oss att våra bolag gör sina egna och mer detaljerade klimatbokslut för att identifiera effektiva åtgärder för att minska sin klimatpåverkan samt kunna sätta delmål och handlingsplaner i linje med Parisavtalet.

AMBITIONEN FRAMÅT

Vår ambition är att koncernens bolag ska drivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan och bidra till en hållbar och trygg utveckling, både på kort och lång sikt och såväl globalt som i de närområden där bolagen bedriver verksamhet. Det kräver långsiktig planering och tydliga mål. I vår nya hållbarhetsstrategi har övergripande mål för koncernens miljöpåverkan fastställts i linje med Agenda 2030 och Parisavtalets 1,5-gradersambition.

Under 2022 kommer nyckeltal och strukturer för att mäta och följa upp vårt och bolagens miljöarbete tas fram och vi kommer stötta bolagen i deras arbete med att ta fram egna strategier, handlingsplaner och mål för miljömässigt ansvarstagande samt genomförande av egna klimatbokslut.



Transaktion 09222115554618417 Signerad MW, CV, JW, JU, A, FH



Vi utvecklar fastighetsbranschen

Fredriksstrand – Ekerö

Byggstart 2019
Färdigställt 2021
44 bostäder

- Byggt med trädmoduler och träfasad.
- Energieffektiva med frånluftsvärmepump.
- Dagvattendamm byggd för uppsamling och fördröjning av regnvatten. Bidrar till biologisk mångfald och hantering av klimatförändringar.

Case

Svanenmärkta trähus i portföljen

Med ALM Equitys förvärv av Järntorget kan affärsområdet Entreprenad integrera egna svenska trämoduler genom Bomoduls fabrik i Bodafors och därigenom öka både industrialiseringsgraden och det hållbara byggandet.

Att bygga bostadshus utifrån färdiga modeller har många fördelar; de byggs inomhus i en klimatanpassad miljö utan yttre påverkan. Det är är också många gånger ett billigare alternativ än att bygga från lösvirke.

Bomodul i Bodafors producerar svensktillverkade husmodeller i trä som kan användas inom många olika slags bostadsprojekt. Byggsättet är kostnadseffektivt, då byggtiden med moduler är mycket kortare än de traditionella byggsätten. Bomodul använder högkvalitativ småländsk gran i tillverkningen. Genom att använda lokala råvaror och en rationell logistik minimeras klimatpåverkan. Sunda och noga utvalda material ger också en sund boendemiljö.

Från och med 2020 Svanenmärks alla bostäder från Järntorget. Miljömärkningen innebär att Svanen granskar hela processen, från val av råvara till färdig byggnad. Det betyder bland annat att byggmaterialet är fritt från hälsofarliga ämnen, att hemmet är utrustat med energisnåla vitvaror, att bostaden har bra isolering och att det finns plats för återvinning.

”Svanen guidar oss i frågor om miljö och hälsa och är en mycket viktig del i helheten av vårt hållbarhetsarbete.”

Fredrik Arpe
Affärsområdeschef Förvaltning
och vVD ALM Equity

SVANENMÄRKT
Byggnad
3089 0120

Signerat MW, GV, JW, JJ, JÅ, FH

Hållbarhetsområde:

Samhälle och Medarbetare

Väsentliga frågor

Mångfald och likabehandling

Hälsa och säkerhet

Övergripande mål

Inga olyckor eller arbetsrelaterad ohälsa

Ingen form av diskriminering eller särbehandling

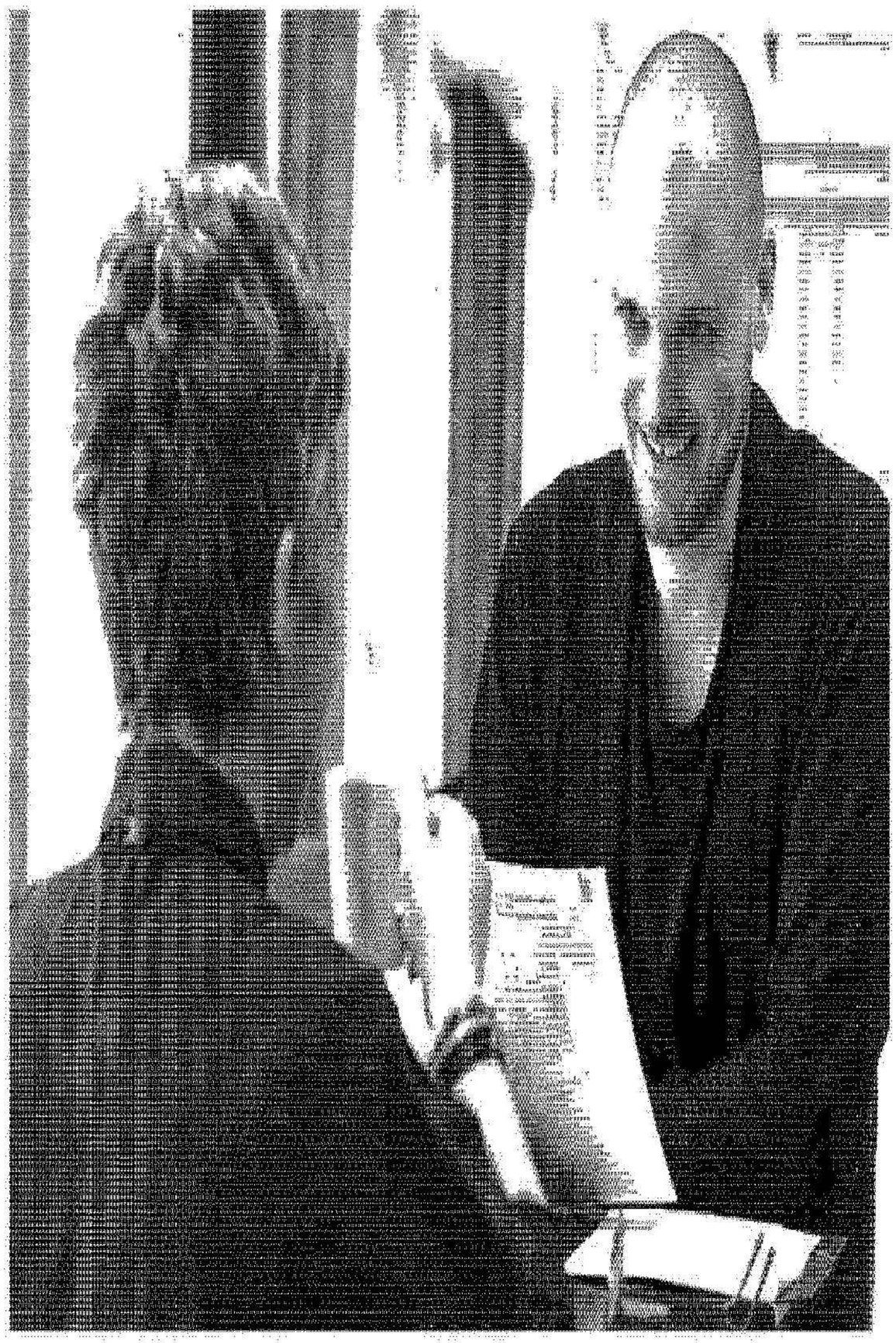
Samtliga portföljbolag ska ha uppnått minst ett eget socialt hållbarhetsmål knutet till en positiv samhällsutveckling

Förväntningar på våra bolag

Arbeta systematiskt för att främja mångfald och likabehandling inom bolaget

Bedriva ett proaktivt arbetsmiljöarbete för att främja medarbetarnas hälsa och säkerhet

Aktivt arbeta för en hållbar och trygg stadsdelsutveckling



För oss handlar det sociala ansvarstagandet om att vara en attraktiv arbetsgivare och en god samhällsaktör, vilket vi även ser som centralt för våra portföljbolag. För trygga och välmående medarbetare likväl som samhällen behövs ett aktivt arbete att förebygga olyckor samt främja god hälsa och mångfald.

VÄLMÅENDE STADSDELAR

När bolagen i koncernen bygger och projekterar nya byggnader arbetare de med goda materialval för att säkerställa kundernas hälsa och välbefinnande.

Genom att erbjuda ekonomiskt tillgängliga bostäder samt ett varierat bostadsbestånd kan vi öka graden av inkludering i de områdena vi verkar. Likaså främjar vi den sociala gemenskapen med delningstjänster för samutnyttjande, målgruppsanpassade gemensamhetsytor och levande bostadsområden med kringservice och grönområden.

INKLUDERANDE ARBETSPLATSER

Vi är övertygade att medarbetare trivs och presterar bättre på arbetsplatser som präglas av mångfald och likabehandling. Forskningen visar också tydligt att mångfald leder till bättre beslutsfattande och är nödvändigt för företags långsiktiga ekonomiska utveckling. Vi ser därför att ett systematiskt arbete med dessa frågor, tillsammans med möjligheter till personlig utveckling, skapar värde och är centralt för att attrahera och behålla de bästa medarbetarna.

Varje vår genomförs utvärderings- och utvecklingssamtal för samtliga medarbetare, med syfte att ge feedback på arbetsinsatser samt forma individuella utvecklingsplaner som är kopplade till organisationen övergripande mål. Dessa samtal är också ett viktigt verktyg för cheferna att följa upp arbetsmiljöförhållanden och fånga upp behov och önskemål kopplade till arbetsmiljö och hälsa. Utvecklingssamtalen följs upp under hösten för att säkerställa att medarbetaren är på rätt väg, får det stöd och hjälp som behövs samt att uppgifter och ansvarsområden är tydliga.

Under 2021 har vi jobbat efter den likabehandlingsplan som fastslogs under 2020. Planen består av riktlinjer för att säkerställa en jämlik behandling vid rekrytering, kompetensutveckling, lönefrågor och medarbetarnas arbetsförhållande. Till planen finns ett antal rutiner med syfte att stödja medarbetare och chefer i dessa frågor som exempelvis vår rutin för att genomföra en kompetensbaserad

Den ideella organisationen Hand i Hand arbetar för att utrota fattigdom och stödjer entreprenörskap för främst kvinnor i länder som Indien, Zimbabwe och Afghanistan. De ser människors idéer och vilja att förändra och utnyttja sin egen potential. Med tillgång till mikrolån skapar de förutsättningar för småskaligt entreprenörskap som långsiktigt bekämpar fattigdom. Vi på ALM Equity tror på människors kraft att förändra sin egen situation och bidrar till Hand i Hands verksamhet.

Transaktion 09222115557467844047 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

rekrytering med mallar och checklistor till hjälp i processens alla steg. Därtill förväntas våra bolag, utifrån sina respektive verksamheter och förutsättningar, driva egna initiativ och vidta bolagsspecifika åtgärder för att öka diversifieringen inom bolaget och säkerställa en jämlik arbetsplats.

INTEGRATIONEN AV JÄRNTORGET

En viktig faktor för en inkluderande och välmående arbetsplats är också ett lyckat integrationsarbete när vi förvärvar nya bolag. Under hösten har stort fokus lagts på att integrera Järntorgets verksamheter och medarbetare med ALM Equity-koncernen. Förutom digitala informationsträffar på koncern- och bolagsnivå, aktiviteter för att förena arbetssätt och andra former för samverkan har också en omstrukturering av våra arbetsplatser och kontor skett så vi kan sitta tillsammans. Vi tror att gemensamma kontor är en viktig förutsättning för en bra och effektiv integration och för att lära känna varandra bättre. Pandemin har dock begränsat våra fysiska kontakter men under de perioder pandemin varit under kontroll och det varit möjligt att träffas på ett ansvarsfullt sätt, har vi uppmuntrat det personliga mötet. Annars har koncernen strävat efter att möjliggöra hemarbete i så stor utsträckning som möjligt, men också att kontoren ska vara tillgängligt på ett säkert sätt för de som inte kan arbeta hemifrån.

HÄLSA OCH SÄKERHET I FOKUS

Våra medarbetare är centrala för koncernens positiva utveckling, varför deras hälsa och säkerhet är en strategisk fråga för oss. Vi följer löpande upp medarbetarnas sjukfrånvaro och under 2021 nådde vi en frisknärvaro på 97 procent. Under året rapporterades inte heller några arbetsrelaterade skador in.

För att stötta verksamheten i arbetet att främja god hälsa och i större utsträckning kunna möta koncernens olika behov kring dessa frågor har vi under 2021 har vi sett över vår företagshälsovård. Det resulterade i ett samarbete med en ny partner som bistår ALM Equity och våra bolag i olika typer av arbetsmiljö- och hälsofrågor. Vi har även gjort om upplägget för hälsoundersökningar, som nu är mer yrkesrollanpassat, samt upphandlat en tjänst för aktivt krisstöd dygnet runt som ALM Equity och de helägda bolagen i koncernen kan nyttja om det sker en olycka.

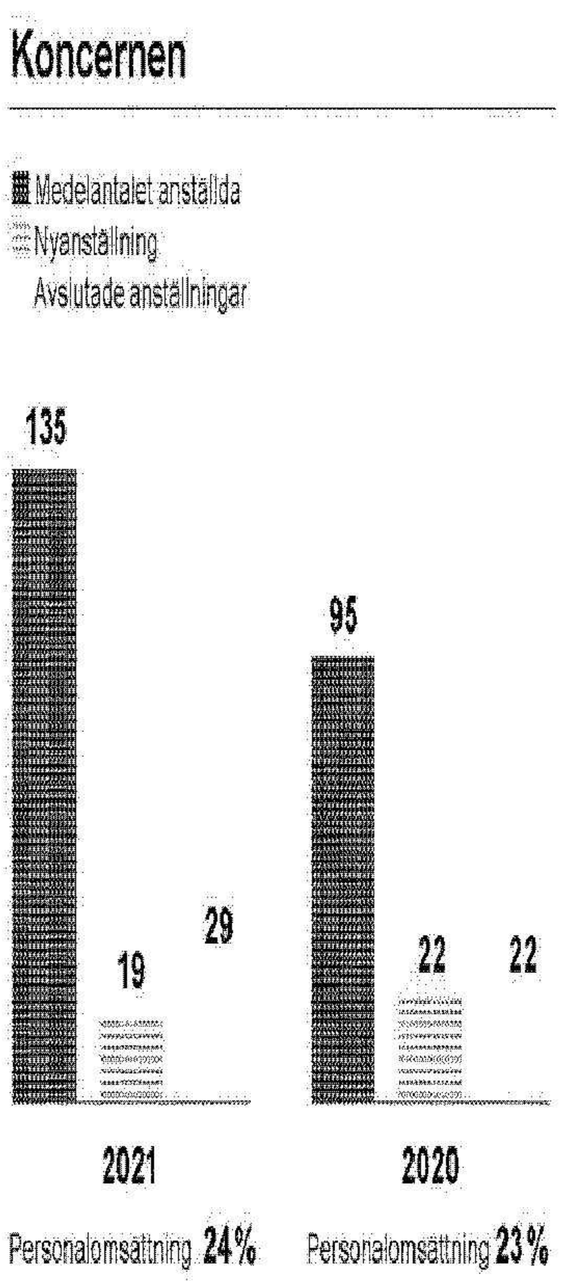
AMBITIONEN FRAMÅT

Med den nya hållbarhetsstrategin fastställdes övergripande mål inom det sociala ansvarstagandet för oss och vår portfölj; "*Inga olyckor eller arbetsrelaterad ohälsa*" samt "*Ingen form av diskriminering eller särbehandling*". Till målen finns ett antal förväntningar på vårt och bolagens arbete med dessa frågor som ska bidra till att målen kan uppfyllas varje år. Då våra bolag har en stor påverkan på samhället genom sina respektive kärnverksamheter ska de också uppnå minst ett eget socialt hållbarhetsmål knutet till positiv samhällsutveckling. Under 2022 kommer vi sätta strukturer för hur vi kan följa upp, säkerställa och rapportera koncernens arbete med det sociala ansvarstagandet och den årliga måluppfyllnaden.

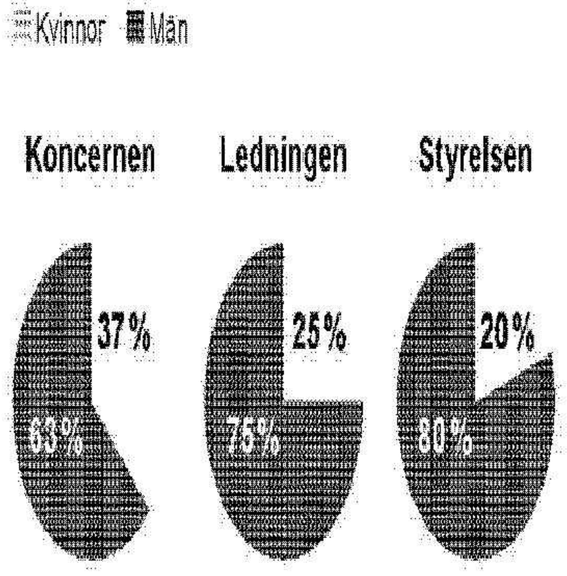
Medarbetarstatistik 2021

Antalet anställda i koncernen ökade med närmare 40 procent jämfört med 2020, främst beroende på förvärvet av Järntorget. Förvärvet har minskat andelen kvinnor då Järntorgets verksamheter är mansdominerade. Personalomsättningen är på ungefär samma nivå som 2020. Medelantalet anställda i koncernstaben har minskat något i jämförlse med föregående år, mycket på grund av interna förflyttningar. Det har också påverkat könsfördelningen där andelen kvinnor i staben har ökat under 2021. Personalomsättningen har dock inte påverkats i någon större grad, en minsking från 16 procent till 13 procent.

Koncernen



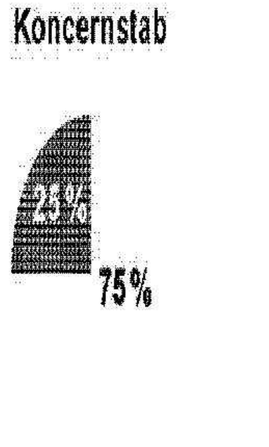
Fördelning kvinnor/män



Koncernstab



Fördelning kvinnor/män



Transaktion 09222115554576844 Signerat MW, CV, JW, JU, A, EH

Hållbarhetsområde:

Affärsetik & Styrning

Väsentliga frågor

Ekonomisk balans

Antikorruption

Riskhantering

Övergripande mål

Inga fall av korruption och mutor

Portföljbolagens verksamheter ska kunna finansieras grönt

Förväntningar på våra bolag

På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet

Ha hållbarhetsfrågan integrerad i värdekedjan

Arbeta strukturerat för att förebygga mutor och korruption inom organisationen

Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet

Ha en uppförandekod för bolaget och regelbundet granska att den efterlevs



Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsmodell och vi arbetar med hållbarhetsstyrning på två nivåer; för moderbolaget och för portföljen som helhet. Portföljbolagen är operativt ansvariga för sitt hållbarhetsarbete och ALM Equity ska genom ägarskapet säkerställa ett affärsetiskt företagande samt utveckla lönsamma och hållbara bolag.

ANSVARSFULLT ÄGANDE

ALM Equitys största påverkan sker genom våra portföljbolag och det är genom ett engagerat och ansvarsfullt ägarskap som vi främst kan bidra till ett hållbart samhälle. Vår målsättning är att varje bolag ska nå maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt. Tillväxt är också ett viktigt och resursskapande verktyg. Det är dock lika centralt för oss att denna tillväxt inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. ALM Equity ska därför genom sitt ägarskap säkerställa att portföljbolagen drivs på ett ansvarsfullt och hållbart sätt samt stötta bolagen i deras värdeskapande på kort och långsikt. Vi förväntar oss att våra bolag, utifrån sina förutsättningar och utvecklingsfas, redovisar sitt hållbarhetsarbete till sin ledning, styrelse och externa intressenter.

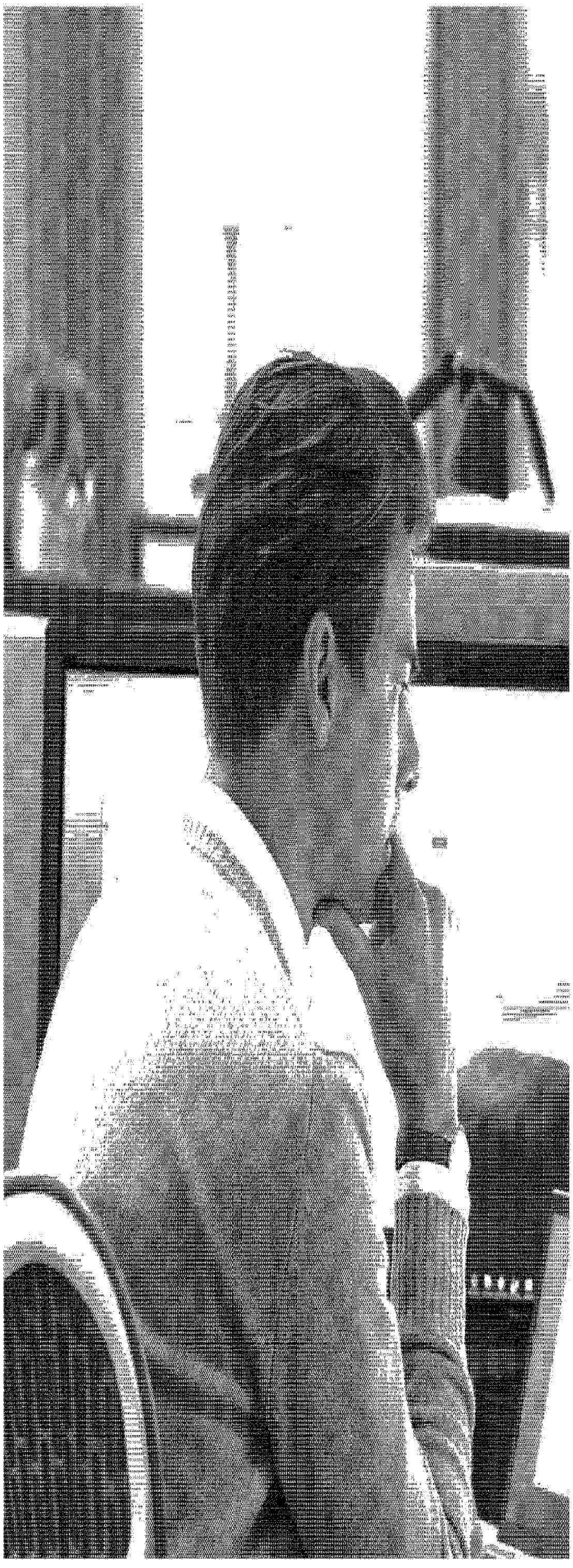
POLICYS INOM AFFÄRSETIK

Som grund för ALM Equitys affärsetiska agerande finns centrala policys, såsom vår insiderpolicy, informationspolicy och uppförandekod, vilka beskriver de krav som ska efterlevas. Dessa policys fastställs av ALM Equitys styrelse och innehåller riktlinjer och principer som omfattar alla medarbetare. Vår uppförandekod anger hur vi ska bedriva vår verksamhet på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt och bygger på de tio principerna i UN:s Global Compact. Tillsammans med vår värdegrund beskriver koden vårt företagsagerande och beteende gentemot anställda, affärspartners och andra intressenter. Vi kravställer att våra bolag har en uppförandekod. De kan antingen direkt anta ALM Equitys uppförandekod, eller upprätta en egen där principerna i vår kod inkluderas. Vi förväntar oss också att bolagen löpande säkerställer kodens efterlevnad bland sina medarbetare.

AKTIVT ANTIKORRUPTIONSARBETE

En god affärsetik är grundläggande för ALM Equity och koncernens framgång är beroende av goda relationer med en mängd olika aktörer, alltifrån myndigheter och kommuner till leverantörer, banker, entreprenörer och kunder. Det är av största vikt att ALM Equity och våra bolag uppfattas som en trovärdig, långsiktig och pålitlig aktör på marknaden. Misstankar om oegentligheter kan undergräva förtroendet och skapa en stor negativ påverkan. Det är därför en strategiskt viktig fråga för oss liksom för våra bolag att bedriva ett aktivt arbete för att förebygga och motverka alla former av korruption inom koncernen. Under 2021 handlade vi upp den digitala tjänsten WhistleB, som är en visselblåsarfunktion dit koncernens medarbetare och externa aktörer anonymt kan rapportera misstankar om oegentligheter. Under året har inga incidenter rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats.

Transaktion 09222115554746784647 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH



TRANSPARENT RISKHANTERING

En god och transparent hantering av operationella, strategiska och finansiella risker såväl som hållbarhetsrisker är en grundförutsättning för verksamheten och en nödvändighet för ett stabilt och lönsamt företag. Hållbarhetsriskerna kan antingen utgöra en risk i sig eller påverka andra risker, till exempel marknadsrisker, operativa risker, likviditetsrisker eller motpartsrisker.

ALM Equity har en systematisk och strukturerad process for att rapportera, analysera och göra riskbedömningar. Processen avser även åtgärder för hantering av identifierade risker liksom uppföljning av de risker som kan påverka koncernens affärsverksamhet. Syftet med processen är att förbättra affärsverksamheten och minimera kostnaderna for hanteringen av riskerna, och därigenom skydda och öka koncernens företagsvärde och tillgångar. Därutöver är respektive portföljbolag i koncernen ansvarig för sin egen riskhantering och rapporteringen av den. Detaljerade bedömningar kring hållbarhetsrisker görs även i varje specifikt fastighetsprojekt.

KRAV PÅ PARTNERS OCH LEVERANTÖRER

ALM Equitys och våra bolags organisatoriska uppbyggnad kännetecknas av en mindre kärnorganisation och en bred extern partnerorganisation, vilket innebär att det finns en stor indirekt påverkan via de leverantörer och andra partners som arbetar på uppdrag av koncernens verksamheter. Att så långt som möjligt säkerställa ansvarfullt agerande i hela värdekedjan är därför centralt för oss och vi förväntar oss att våra bolag integrerar hållbarhetsfrågan i sina respektive värdekedjor.

Krav ställs på leverantörer i samband med upphandling av tjänster och vid inköp av produkter och material. Det kan handla om generella krav avseende ekonomi, miljö och säkerhet, men även mer specifika krav utifrån varje unik fastighet och typ av tjänst eller produkt. Inom affärsområde Entreprenad biläggs en särskild uppförandekod vid varje upphandling. Likt ALM Equitys uppförandekod grundar sig även denna på de tio principerna i UN Global Compact, men även på Byggföretagens uppförandekod. Respektive affärsområdeschef ansvarar för att de stipulerade hållbarhetskraven uppfylls av leverantörer och samarbetspartners. Under året har inga negativa anmärkningar noterats.

AMBITIONEN FRAMÅT

I ALM Equitys nya hållbarhetsstrategi fastslogs de övergripande målen för oss och våra bolags affäretiska agerande, liksom de förväntningar vi har på bolagen i syfte att dessa mål uppnås och att säkerställa ett ansvarsfullt företagande. För att målet *"Inga fall av korruption och mutor"* ska kunna bibehållas varje år förutsätts ett strukturerat antikorruptionsarbete i alla led. Målet att samtliga portföljbolags verksamheter ska kunna finansieras grönt och hållbart fordrar strukturerade miljöåtgärder och gröna ramverk som är anpassade till respektive bolags verksamhet. ALM Equity ska stötta bolagen i detta arbete och tillsammans med bolagen se över hur hållbarhetsarbetet ska rapporteras på bästa sätt.

Under 2022 kommer arbetet med att inventera och linjera koncernens arbete med EU-taxonomin att fortsätta. Vår ambition är även att anpassa bolagets rapportering till TCFD:s ramverk gällande hur vi strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter.

Transaktion 09222115554618417 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

Case: The Brick – Terra

Cirkulärt byggande med lågt klimatavtryck

Ericssons gamla tegelborg har länge varit ett tydligt landmärke vid infarten till Stockholm. När de sista Ericsson-anställda flyttade ut 2013 var byggnadens framtid oklar. Byggnaden anses ha ett stort industrihistoriskt värde men idén om att göra om den till bostäder välkomnades och början till en ny stadsdel var ett faktum.

Många rivningar i Stockholm

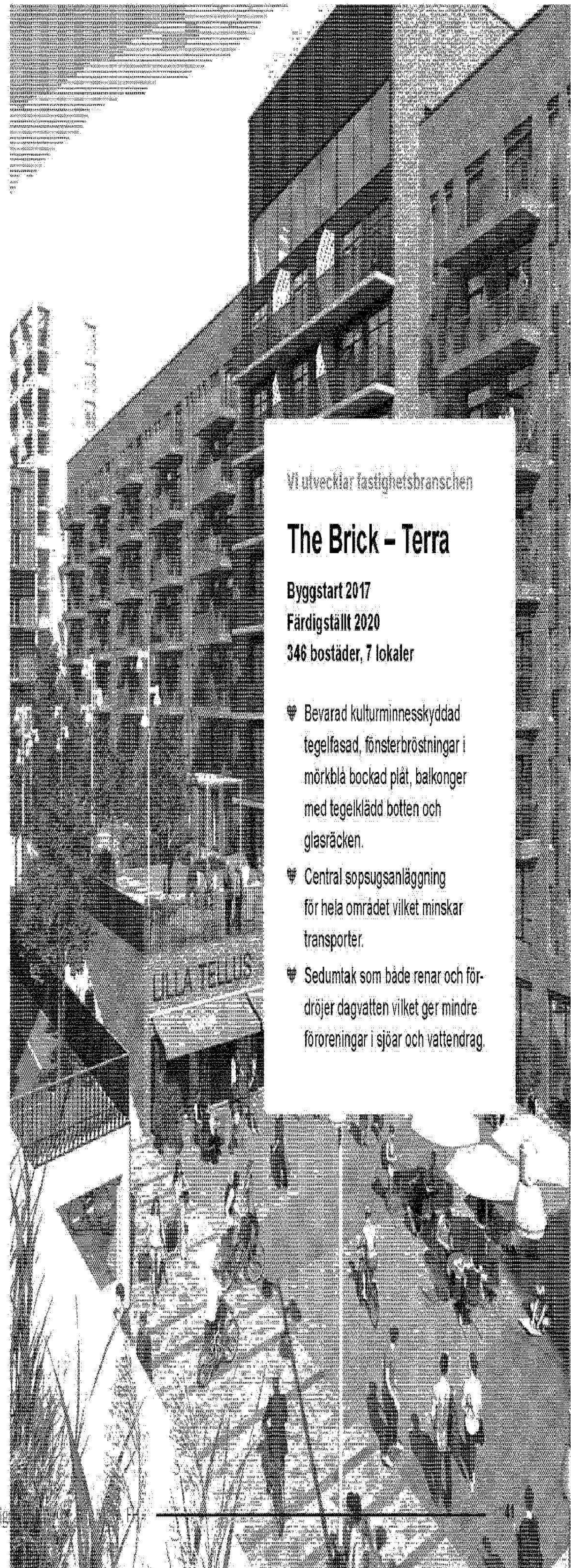
Under 2000-talet revs många kontorshus som ansågs omoderna i Stockholm. Ur ett klimatperspektiv är det negativt att byggnader inte används under längre tid. Det gäller specifikt byggnader med betongstomme då betongtillverkning orsakar stora koldioxidutsläpp. När ALM Småa Bostad valde att bygga om den gamla tegelbyggnaden till bostäder kunde stora utsläpp undvikas då den befintliga husstommen och tegelfasaden behölls. Resultatet blev bostäder med låga klimatavtryck.

En utmaning att omvandla till bostäder

Att bygga bostäder i en fastighet med en fasad som inte får förändras och som vetter mot en tungt trafikerad motorled är inte enkelt. Dels gällde det att säkerställa att bullernivån inte blev för hög i lägenheterna, dels fanns det en säkerhetsaspekt där boende måste skyddas mot exempelvis bränder på motorvägen. Det löstes genom att låta lägenheternas entréer ligga i loftgångar som löper längs insidan av fasaden mot E4:an och att alla fönster och balkonger låg mot gården. Fönsterkarmarna av trä har tagits till vara från den ursprungliga byggnaden. Balkongerna har integrerats i fasaden för att smälta in och plåtdetaljer har bytts ut och målats om i originalfärger. På så sätt har man bevarat byggnadens ursprungliga karaktär, samtidigt som man skapat en levande boendemiljö.

The Brick

De sista bostäderna i The Brick Terra togs i bruk i slutet av 2020 och inrymmer 346 lägenheter. Byggnaden är en första del av ett större projektet där ALM Småa Bostad just nu bygger ytterligare tre nyproducerade kvarter med totalt 670 nya bostäder. Ytterligare två kvarter finns i bygglovs- och planeringsskede och totalt ska cirka 1 400 bostäder byggas. Dessutom arbetar ALM Småa Bostad med utformningen av hela området.
En fin och cykelvänlig gatumiljö, attraktiva torg och gårdar och kommersiella lokaler för caféer, restauranger och butiker är viktiga delar för att skapa ett attraktivt bostadsområde.



Vi utvecklar fastighetsbranschen

The Brick – Terra

Byggstart 2017
Färdigställt 2020
346 bostäder, 7 lokaler

- Bevarad kulturminnesskyddad tegelfasad, fönsterbröstningar i mörkblå bockad plåt, balkonger med tegelklädd botten och glasräcken.
- Central sopsugsanläggning för hela området vilket minskar transporter.
- Sedumtak som både renar och fördröjer dagvatten vilket ger mindre föroreningar i sjöar och vattendrag.

Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten

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 2021 på sidorna 31–42 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 den 2022-04-25
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557426784047 Signerat MW, CV, JW, JJ, AJ, FH

Bolagsstyrnings-rapport

Styrelse & Revisor

Förmåga att se och utveckla fastighetsbranschens möjligheter

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

Vid årsstämman 2021 omvaldes Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Johan Wachtmeister och Gerard Versteegh. Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande.

Ernst & Young omvaldes med Fredrik Håvrén som huvudansvarig revisor till bolaget.



Maria Wideroth

Jur. kand. vid Stockholms Universitet. Advokat och delägare i Landahl Advokatbyrå. Verksam på advokatbyrå sedan 1998 och är specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner. Maria Wideroth är också styrelseordförande i bland annat fastighets- och entreprenadbolaget Frentab.

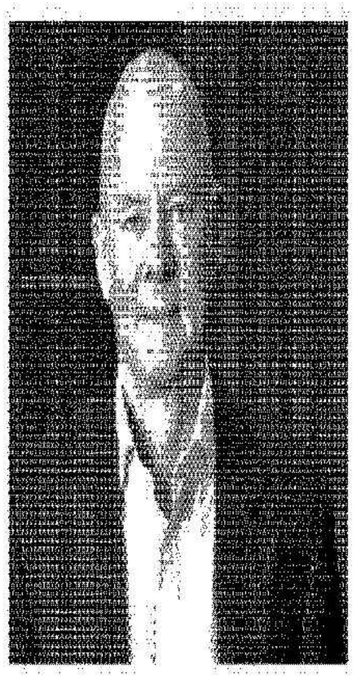
Innehav i ALM Equity privat/via familj:
8 700 stamaktier och 1 202 preferensaktier. Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Joakim Alm

Ekonomistudier vid Uppsala Universitet. Grundare av och VD för gratisannonstidningar: Bargain Pages Ltd i England, 1989–1995, Admag Holding i Indien samt Admag Holding i Australien, 1997–1999. Affärsutvecklare på Interline Phone, 1999–2002. VD för Skarnvest AB 2004–2006. Grundare av ALM Equity AB 2006.

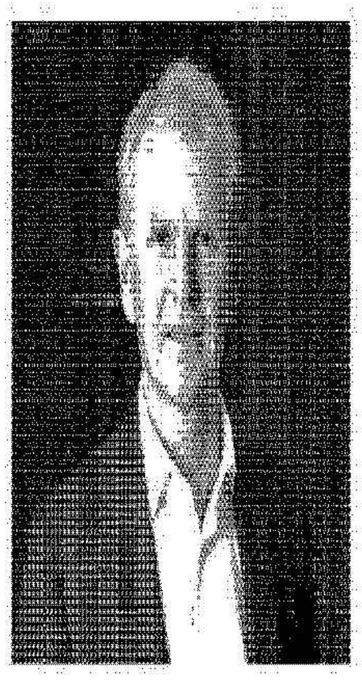
Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag:
6 047 623 stamaktier och 542 709 preferensaktier samt 9 000 teckningsoptioner. Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Gerard Versteegh

Civilekonom. Arbetande styrelseordförande, huvudägare och grundare 1989 av Commercial Estates Group Limited, London, samt ordförande/styrelseledamot i ett antal relaterade bolag.

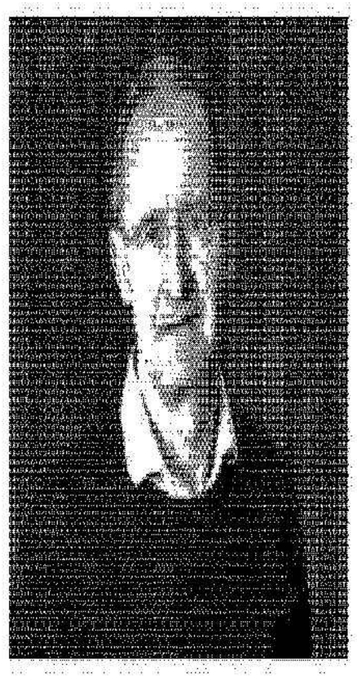
Innehav i ALM Equity:
Indirekt förmånstagare till Dooba Investments Limited som har ett innehav i ALM Equity om 990 494 stamaktier och 145 792 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Johan Unger

Civilekonom vid Uppsala Universitet. Revisor inom Arthur Andersen & Co 1985–1989. Under perioden 1990–2005 anställd i Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB, partner 1992–2005. Chef för Corporate Finance verksamheten 1996–2005. Sedan 2006 egen verksamhet inom investeringar, finansiell rådgivning och styrelsearbete.

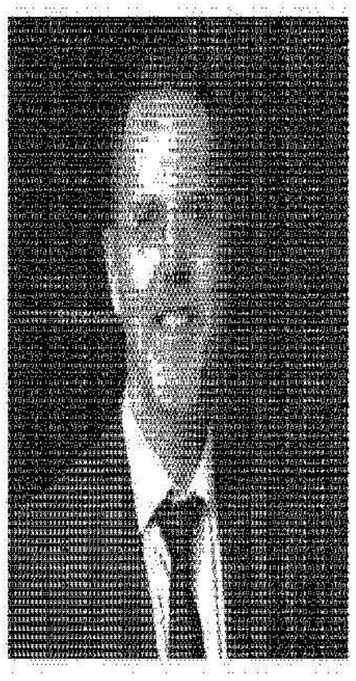
Innehav i ALM Equity privat/via familj:
151 360 stamaktier och 15 549 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Johan Wachtmeister

Civilingenjör KTH och MBA IMD. 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 AB, vice VD 2006–2012. I dag egna investeringar genom bl.a. MJW Invest AB.

Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag:
617 492 stamaktier och 58 780 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Fredric Hävrén

Bolagets huvudansvarige revisor sedan 2021 då Ernst & Young omvaldes som revisionsbolag. Auktoriserad revisor och partner i EY. Andra väsentliga uppdrag i Aros Bostadsutveckling AB, Besqab AB, Byggvesta AB, Fastpartner AB, Heba Fastigheter AB, HSB Bostad AB, Magnolia AB och Nordisk Renting AB.

Innehav i ALM Equity:
Inget innehav.

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JU, JA, FH

Koncernledning

En organisation med bred kunskapsbas

ALM Equity består av koncernledning, koncernstab och ekonomifunktion som tillhandahåller övergripande funktioner för Ekonomi, HR, Marknad och IT till hela koncernen. I varje affärsområde finns en bred kompetens hänförlig till respektive område som kompletteras med ett nätverk av samarbetspartners som är väl införstådda med vårt sätt att tänka och arbeta samt våra kvalitetskrav. Detta gör att vi kan anpassa varje affärsområdes, varje bolags och varje projekts partnerorganisation efter aktuellt 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 för oss att arbeta professionellt och strukturerat.

Affärsområden

Inom ALM Equity-koncernen finns fyra affärsområden vars verksamheter fokuserar på olika delar inom fastighetsbranschen.

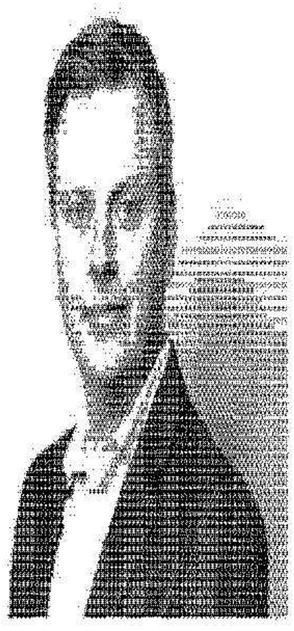
Varje affärsområde består av flera bolag vilka respektive affärsområdeschef ansvarar för. De fyra affärsområdena är;

- Förvaltning
- Projektutveckling
- Entreprenad
- Digitala tjänster

Läs mer om respektive affärsområde på sidorna 18–30.

Ledning

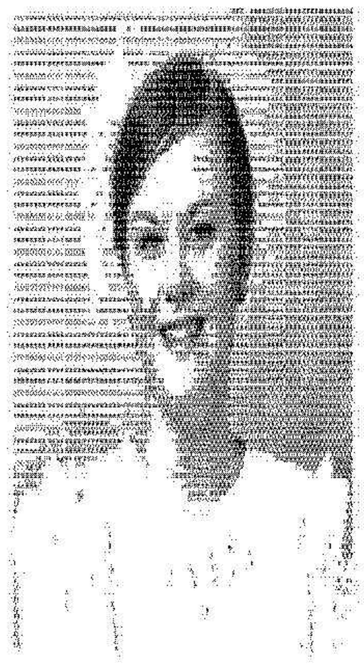
Ledningen i ALM Equity består av en liten sammansvetsad grupp med bred kompetens och erfarenhet. Ledningen tar övergripande beslut inom koncernen.



John Sjölund

CFO. Civilekonom vid Luleå Tekniska 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.

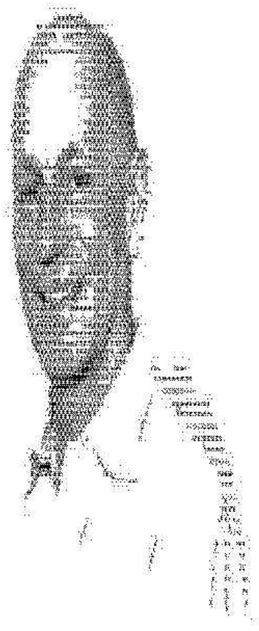
Innehav i ALM Equity privat/via familj:
8 000 teckningsoptioner.



Carolina Karlström

Business Controller. Redovisningsekonom via IHM Business School. Anställd hos ALM Equity sedan 2012, tidigare redovisningschef.

Innehav i ALM Equity privat/via familj:
200 stamaktier och
91 preferensaktier samt
3 000 teckningsoptioner.



Joakim Alm

Verkställande direktör.
Se under styrelse.



Fredrik Arpe

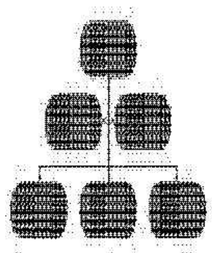
Vice VD. Civilekonom vid Uppsala universitet. Bred bakgrund med över 30 år inom fastighetssektorn med erfarenhet från fastighetsförvaltning bostadsutveckling. Har en bakgrund med ett flertalet VD-roller inom branschen, bland annat Byggvesta, Småa och Järntorget. Anställd i ALM Equity sedan 2021.

Innehav i ALM Equity privat/via bolag:
1 318 stamaktier och
4 100 preferensaktier samt
4 500 teckningsoptioner.

Transaktion 09222115557467847642 Signerat MW, CV, JW, JU, JA, FH

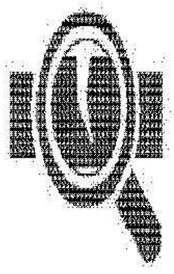
Så här arbetar vi

Denna bolagsstyrningsrapport är inte upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Nasdaq First North Growth Market är inte en reglerad marknad varför bolaget valt att inte tillämpa denna.



Bolagsordning

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



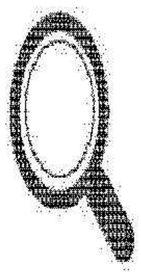
Riskbedömning

Riskhanteringen inom ALM Equity-koncernen med dess affärsområden och bolag är inbyggd i de processer och olika metoder som används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som ALM Equity 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 bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker.

Se separat avsnitt om risker och riskhantering, sid 52.

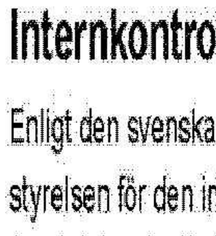


Transaktion 09222115557467847142 Signerat MN, KS, JS, LA, EH



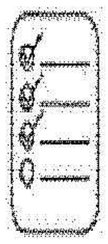
Internkontroll

Enligt den svenska aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. 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 dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy, attest- och rapporteringsinstruktioner samt andra interna policys, riktlinjer och manualer som vägleder det interna arbetet.



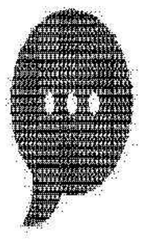
Styrning och uppföljning

Resultatutfallet följs löpande upp på flera nivåer inom koncernen, koncernnivå samt på affärsområdes-, bolags-, förvaltnings- och projektnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl respektive affärsområde som koncernstab. Avrapportering sker till VD och styrelse. På uppdrag av årsstämman ska bolagets 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.



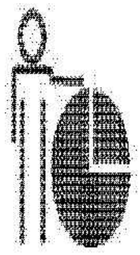
Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets 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

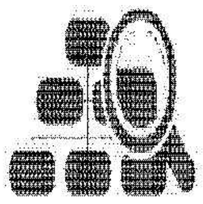
ALM Equitys informationspolicy syftar till att ge en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policys och riktlinjer avseende den finansiella 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 affärsområden verksamma inom fastighetsbranschen. Bolaget investerar i verksamheter som uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk.

Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare tillse att bolaget 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 bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.



Behov av internrevision

ALM Equitys koncernstab är en relativt liten organisation där såväl finans, ekonomi och rapporteringsarbetet kontrolleras från bolagets huvudkontor i Stockholm.

Uppföljning av resultat- och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.



Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar.



Årsstämman den 27 maj 2021

ALM Equitys årsstämma hölls den 27 maj 2021 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat följande beslut:

- Utdelning om 8,40 kronor/preferensaktie att utbetalas kvartalsvis.
- Fondemission genom vilken bolaget ger ut 1 preferensaktie per 100 stamaktier innebärande en fondemission av 102 076 preferensaktier.
- 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 Håvrén 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.

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

- Principer för utseende av valberedning och instruktioner till densamma.
- Bemyndigande av styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Genomföra en riktad emission av högst 100 000 teckningsoptioner för ett långsiktigt incitamentsprogram för koncernens anställda.
- Godkänna dåvarande dotterbolaget Svenska Nyttobostäders beslut om emission av teckningsoptioner för incitamentsprogram till anställda samt deras nyemission av preferensaktier.
- Protokoll från årsstämman 2021 finns tillgängligt på ALM Equitys hemsida.

Styrelsen

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 valdes vid årsstämman 2021. Bolagets VD Joakim Alm är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Maria Wideroth, Joakim Alm, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Johan Unger. Maria Wideroth har av årsstämman 2021 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet Styrelse & revisor.

STYRELSENS ARBETSRUTINER:

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

ORDFÖRANDEN SKA SÄRSKILT:

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

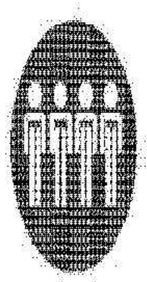
VD SKA SÄRSKILT:

- Ta fram erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt i övrigt uppfylla sina åliggande sådana de angivits i gällande beslut och instruktioner från styrelsen.
- Fullgöra uppgift som föredragande och därvid avge motiverade förslag till beslut. Verkställande direktören äger, där så befinns lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i enskilt ärende till annan person underställd verkställande direktören.
- Tillse att styrelsens ledamöter löpande erhåller information som behövs för att följa bolagets 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.



Transaktion 09222115557467847342 Signerad MW, GV, JW, JU, JA, FH

- Övervaka efterlevnaden av de målsättningar, policys och strategiska planer för bolaget som styrelsen fastställt och tillse att sådana målsättningar, policys och planer vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.



Valberedning

På årsstämman 2021 beslöts att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta.

VAL AV LEDAMÖTER M.M:

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 (ägargrupperat) 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.

VALBEREDNINGENS UPPGIFTER:

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till:

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

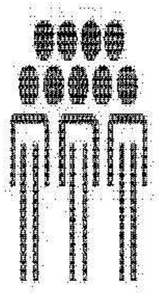
Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform. Bolaget ska på begäran av valberedningen tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarhjälp för att underlätta valberedningens arbete. Vid behov ska bolaget även svara för skäliga kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2022 utsågs Joakim Alm (ordförande), Ian Fenech, Johan Wachtmeister och Maria Wideroth.

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.

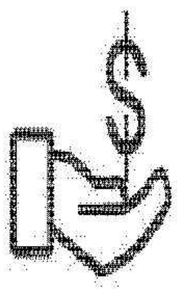
ÄNDRINGAR AV DESSA INSTRUKTIONER:

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.



Kommittéer

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.



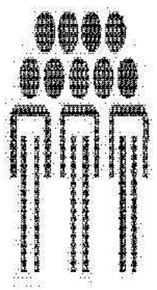
Ersättningsfrågor

Maria Wideroth och Joakim Alm ansvarar särskilt för frågor som rör ersättningar och närbesläktade frågor.



Revisionsfrågor

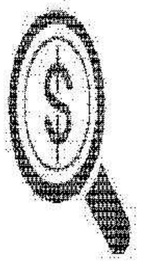
Johan Unger och Joakim Alm ansvarar särskilt för frågor som rör revision av bolagets verksamhet och närbesläktade frågor.



Revisionskommitté

Bolaget har ingen speciell revisionskommitté utan denna består av styrelsen som helhet. Tillsammans ska styrelsen fungera som en revisionskommitté med uppgift att 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 2021. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats.

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

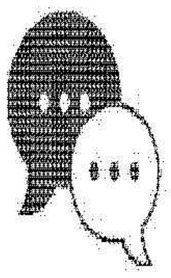


Revision

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens 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 2021 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2022. Ernst & Young har varit bolagets revisionsbolag sedan 2011 och detta har varit Fredric Hävréns första år som huvudansvarig.

Viktig information om First North Growth Market

First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North Growth Market regleras av First North Growth Markets regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North Growth Market är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs.



Aktiemarknadsinformation

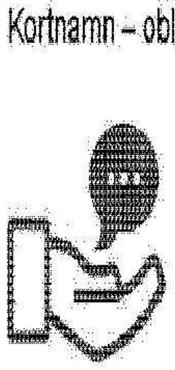
Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. ALM Equity använder NASDAQ First North Growth Market och sin egen webbplats för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.



Handel

ALM Equity AB (publ) handlas på NASDAQ First North Growth Market från och med 8 juni 2012.
Kortnamn – stamaktier: ALM
Kortnamn – preferensaktier: ALM PREF

ALM Equitys företagsobligationer är noterade på NASDAQ Stockholm från 20 juli 2020, 3 februari 2021 respektive 27 juli 2021.
Kortnamn – obligation 2020/2023: ALM-002
Kortnamn – obligation 2020/2025: ALM-003
Kortnamn – obligation 2021/2026: ALM-004



Certified adviser

Certified Adviser för ALM Equity AB är:
Erik Penser Bank AB Apelbergsgatan 27
Box 7405, 103 91 Stockholm
www.penser.se Telefon: +46-8-463 80 00



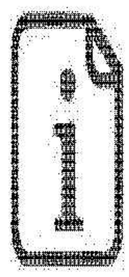
Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policys avseende bolagsstyrning: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy och likabehandlingspolicy. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policys ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att alla policys är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål.



Insiderpolicy

ALM Equitys insiderpolicy syftar till att ge riktlinjer för hur bolaget ska hantera insiderinformation så att bolaget och bolagets 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 verkställande direktör.



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 bolaget. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.



Finanspolicy

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

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

Likabehandlingspolicy

Policyn för likabehandling syftar till att främja en jämställd personalpolitik och arbetsplats som präglas av mångfald. ALM Equitys målsättning är att samtliga medarbetare ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och utvecklingsmöjligheter ska vara oberoende av kön och lönesättningen ska vara jämställd inom ALM Equity.

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.

Övriga upplysningar avseende styrelse & ledning

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna 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. Styrelsens ordförande Maria Wideroth anses däremot vara beroende då bolag i vilket hon är delägare har bistått konsulttjänster till ALM Equitys dotter- och intressebolag under året och för det erhållit ersättning med 3 Mkr inklusive utlägg.

Ersättningar till styrelse & ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 27 maj 2021 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.

Vid årsstämman den 27 maj 2021 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.

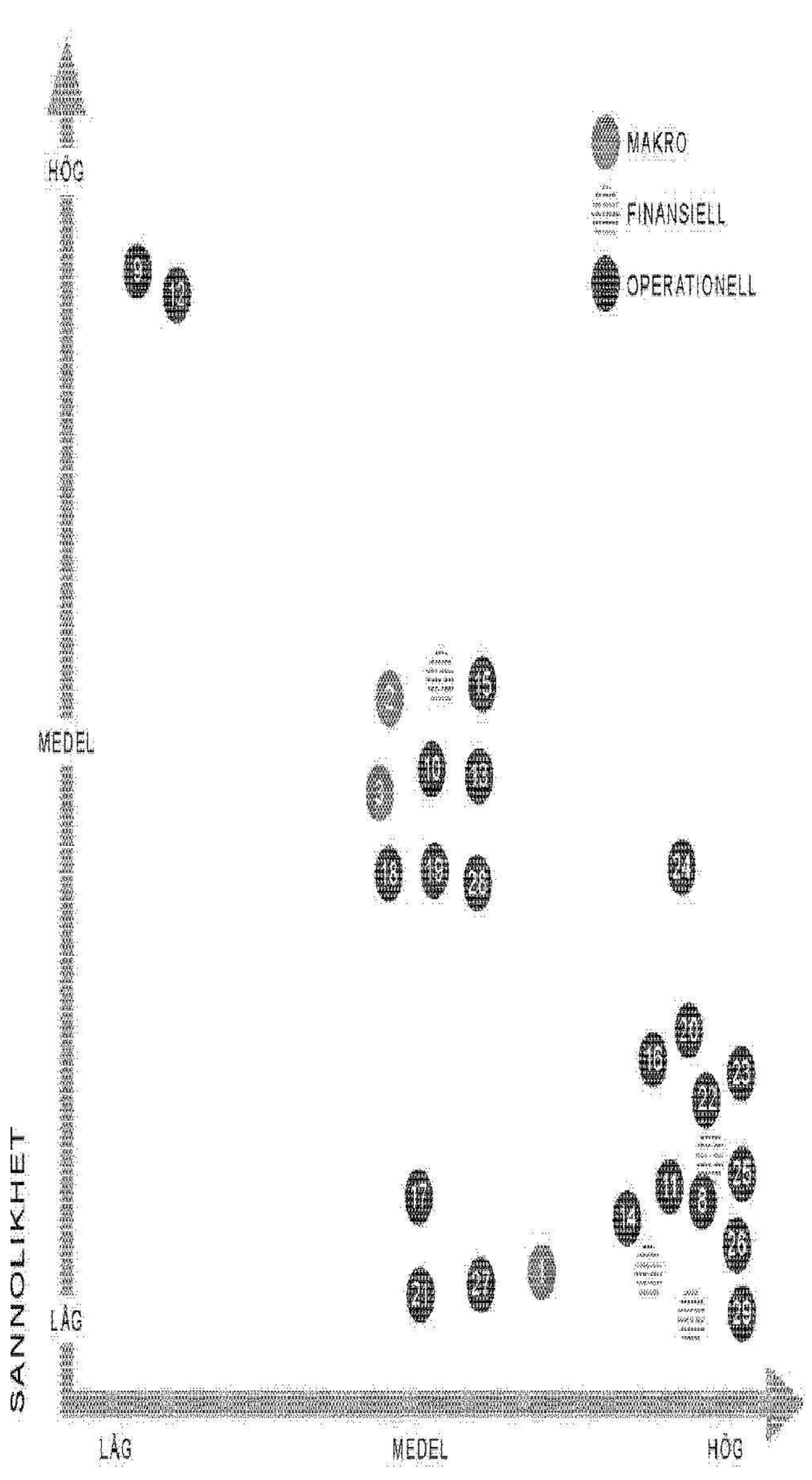


Transaktion 09222115557467847342 Signerat

Risker & Riskhantering

RISKHANTERING ALM EQUITY 2021

Både externa omvärldsfaktorer och interna processer påverkar koncernens lönsamhet och möjlighet att genomföra fastighetsaffärer med god riskjusterad avkastning. När omvärlden förändras blir vinnarna de som är anpassningsbara och kan hantera de risker och möjligheter som uppstår. ALM Equity anser att organisationen har en god kapacitet att anpassa sig till omvärldsförändringar, att det finns en riskmedvetenhet som genomsyrar hela verksamheten och alltid är en del av beslutsfattandet oavsett nivå i koncernen. Rutiner för uppföljning av risker är utformade för att identifiera och minimera de operativa riskerna i verksamheten samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas. De mest väsentliga risker koncernen identifierat finns beskrivna nedan. Om nedanstående risker materialiseras kommer detta i sin tur ge negativ påverkan på koncernens verksamhet samt dess lönsamhet och finansiella ställning. Riskhantering sker i koncernens affärsområden men med stöd och uppföljning av koncerngemensamma funktioner.



1 Geografisk koncentrationsrisk
2 Regulatoriska och politiska risker
3 Förändringar i efterfrågan/ makroekonomisk instabilitet
4 Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisk
5 Ränterisk
6 Kredit och motpartsrisker
7 Värdering av tillgångar
8 Transaktionsrelaterade risker
9 Detaljplan och bygglov
10 Produktionsrelaterade risker – motpartsrisk och projektering
11 Koncept
12 Garanti för osålda Brf:er
13 Bristande rutiner
14 Avsättning för nyproducerade bostäder
15 Konkurrens
16 Risker kopplade till hyresavtal och vakans
17 Ökade kostnader i förvaltning
18 Nyckelpersoner
19 Tvister
20 Försäkringsrisker
21 IT-relaterade risker
22 GDPR
23 Skatterisker
24 Klimatrelaterade risker
25 Miljörisker
26 Etiska överträdelser, ryktesrisker och brott mot mänskliga rättigheter
27 Systemrisker
28 Garantirisker
29 Hälsa och säkerhet

Transaktion 09222115552AE784C47 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
1. Geografisk koncentrationsrisk Den absoluta merparten av verksamheten är koncentrerad till Stockholmsregionen – innebär att negativ inverkan inom regionen får negativ inverkan på ALM Equity.	ALM Equity har gjort bedömningen att Stockholmsregionen har goda förutsättningar för tillväxt – med grund i dess historiska tillväxt men även tack vare höga nivåer på utbildning, medelinkomst mm.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Medel/ Hög
2. Regulatoriska och politiska risker Förändringar i exempelvis Plan- och Bygglagen (PBL), tillgänglighetsnormer, hyreslagstiftning, utformning, tidsutdräkt för hantering av detaljplan- och bygglovsprocesser och skattelagstiftningen kan påverka projektens lönsamhet. Därutöver kan andra regler eller politiska beslut få stor inverkan såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner – vilket påverkar avsättningen för bolagets bostäder.	För att förhålla sig till dessa risker har ALM Equity och portföljbolagen en kontinuerlig dialog med kommuner, myndigheter, rådgivare och följer den politiska opinionsbildningen i frågor som kan påverka bolagets verksamhet.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
3. Förändringar i efterfrågan/makroekonomisk instabilitet Fastighetsmarknaden påverkas i hög utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom allmän konjunkturutveckling, utvecklingen på de finansiella marknaderna, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om privatkunder, förvaltningsbolag och investerares vilja och möjlighet att förvärva bostäder påverkas så får det en direkt effekt på ALM Equitys portföljbolag.	Makroekonomiska och geografiska risker hanteras genom analys av omvärlden, trender och drivkrafter som påverkar bolaget samt de mikromarknader där bolaget innehar eller överväger att förvärva fastigheter. Slutsatserna av analysen påverkar i sin tur de strategiska beslut och överväganden som ALM Equity och portföljbolagen gör.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
4. Finansierings- Likviditets- och Refinansieringsrisk Koncernens möjlighet att uppfylla sina finansiella åtaganden är beroende av ett antal faktorer såsom koncernens finansiella och operationella utveckling. Det finns en risk att det inte går att erhålla finansiering till fördelaktiga villkor för att refinansiera befintliga skulder eller för att kunna genomföra nya affärer. I vissa fall är lånekapitalet knutet med en "Change of control" klausul och åtagande om upprätthållande av exempelvis "Loan to Value" och "Equity Ratio". Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla omedelbar återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Vid otillräcklig finansiering blir koncernen tvungen att vidta åtgärder såsom att skala ner sin verksamhet, förvärv, investeringar, fördröja projektgenomförande, avyttra tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sina skulder alternativt anskaffa ytterligare eget kapital.	Finansieringen i koncernens olika delar sker separat och finansieringen matchas med den tillgång som ska finansieras. Eget kapital och lånekapital mixas i olika former för att erhålla en välbalanserad finansiering i respektive del. I projektutvecklingsverksamheten eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten fullfinansieras innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering medan entreprenad-verksamheten i regel endast har säsongsmässiga behov av rörelsekapital. För att minska finansieringsrisken finns ytterligare likvida medel i moderbolaget för att begränsa koncernens likviditetsrisk. Koncernen använder flera olika finansieringskällor, jobbar med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.	Förvaltning Projektutveckling	Låg	Hög
5. Ränterisk Ränterisken är hänförlig till förändringar i kapitalmarknaden som i sin tur påverkar koncernens upplåningskostnad.	För att begränsa ränterisken i projekten och för att öka förutsägbarheten i koncernens kassaflöden har ALM Equity och portföljbolagen möjlighet att använda olika typer av räntederivat.	Förvaltning Projektutveckling	Medel	Medel

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
6. Kredit och motpartsrisker ALM Equity och portföljbolagens kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. Motparter av väsentlighet är entreprenörer, finansiärer, kunder och hyresgäster.	I samband med transaktioner och löpande avtal eller samarbeten värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter eller liknande.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Hög
7. Värdering av tillgångar Risken att faktiska värden på tillgångar faller och påkallar att tillgångens värde behöver skrivas ned. Tillgångar av väsentlighet i koncernens balansräkning är främst fastighetsrelaterade såsom Förvaltningsfastigheter, Förvaltningsfastigheter under uppförande, Exploateringsfastigheter, Pågående bostadsprojekt, Lagerandelar i bostads- och äganderätter. Därtill är även andelar i intressebolag en betydande post där innehavet i Svenska Nyttobostäder AB (publ) återfinns. Värdet på koncernens fastighetstillgångar påverkas av ett flertal parametrar, både fastighetsspecifika och marknadsspecifika parametrar. Det finns en risk att förändringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Fastighetsspecifika parametrar: Förvaltningsfastigheter – Vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader. Förvaltningsfastigheter under uppförande och Pågående bostadsprojekt – Utöver faktorer som påverkar slutvärdet så påverkas även värdet av t ex oförutsedda projektrelaterade kostnader. Exploateringsfastigheter – Påverkas av fastighetens förutsättningar för byggnation och hur detta i sin tur påverkar produktionskostnaderna. Marknadsspecifika parametrar: Direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra marknadsparametrar som påverkar värdet på fastighetstillgångar. Andelar i intressebolag innefattande innehavet i Svenska Nyttobostäder som i samband med omklassificeringen fick ett anskaffningsvärde om 3,1 Mdkr har en känslighet för att värden på deras fastighetsportfölj påverkar hur det aktievärdet står sig. Det värdet påverkas också av omvärldsfaktorer som påverkar rörelsen på den handelsplattform de verkar på, Nasdaq First North Growth Market.	Förvaltningsfastigheterna värderas kontinuerligt och förändringar i värde får ett direkt genomslag i resultat- och balansräkningen. För att minimera risken att värdet på fastighetsportföljen minskar bearbetas de värdedrivande parametrarna som går att påverka på en fastighet, såsom uthyrningsgrad, hyresnivåer, motpartsrisker, kontraktslängd etc. Exploateringsfastigheter, Förvaltningsfastigheter under uppförande, Pågående bostadsprojekt och Lagerandelar i bostads- och äganderätter 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 påverkat marknadsvärdet genomslag förrän alla parametrar för värdeskapandet är uppfyllda. Detta gör att det ofta finns positiva orealiserade värdeförändringar som minskar risken. 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 intressebolag värderas kvartalsvis för att säkerställa att inga bestående värdeförändringar föreligger som föranleder nedskrivningsbehov.	Förvaltning, Projektutveckling (Entreprenad i låg omfattning)	Låg	Hög

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
8. Transaktionsrelaterade risker Förvärv och försäljningar är en del av koncernens löpande verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet från både köparen och säljarens sida.	ALM Equity bedömer att koncernen har adekvat kompetens och erfarenhet för att genomföra förvärv och integrera dessa förvärv i verksamheten. För att minimera riskerna vid förvärv anlitar ALM Equity vid behov extern expertis samt att en strukturerad genomlysning av förvärvsobjektet alltid görs med fokus på risker som har väsentlig påverkan.	Förvaltning Projektutveckling	Låg	Hög
9. Detaljplan och bygglov Eftersom en del av portföljbolagens verksamhet är utveckling och ombyggnad av fastigheter är man beroende av möjligheten att exploatera fastigheter. Koncernen är också beroende av att erhålla byggrätter som krävs för sin verksamhet och att detaljplaner som behövs för koncernens projekt kommer att antas inom den föreskrivna tidsperioden. Det finns en risk att detaljplaner försenas eller inte godkänns av kommuner eller andra myndigheter. Det finns även en risk att koncernen har för många eller för få byggrätter som befinner sig i detaljplaneskede, eller att byggrätterna inte är belägna i nog attraktiva områden.	Genom att portföljbolagen har ett stort antal projekt i detaljplaneskede innebär det att beroendet av ett enskilt detaljplanerärende är begränsat. För att minimera risken vid detaljplaneprocessen förs en kontinuerlig dialog med kommun och övriga sakägare för att förstå och på bäst sätt kunna hantera de utmaningar och möjligheter som varje enskilt projekt har. Det görs även en kontinuerlig genomlysning av koncernens totala byggrättsportfölj för att avgöra att rätt mix av byggrätter innehas i avseende av tidpunkt för möjlig produktionsstart, läge och tänkt målgrupp.	Projektutveckling Förvaltning	Hög	Låg
10. Produktionsrelaterade risker – motpartsrisk & projektering Utvecklings- och entreprenadverksamheten som drivs inom delar av koncernens portföljbolag är förenad med ett flertal risker, såsom exempelvis risk för felaktig byggnadskonstruktion, förseningar, att projekt inte blir färdigställt i enlighet med tidplan, operationella risker, risker relaterade till exploatering, tillstånd mm. I olika delar av verksamheten finns risken att det uppkommer oförutsedda kostnader som vare sig går att fördela på leverantörer eller kunder – vilket då istället direkt påverkar resultatet. ALM Equity och portföljbolagen har mindre kärnorganisationer och upphandlar därför många tjänster externt. De operationella riskerna i hanteringen av projekten kan avse till exempel val av underentreprenör, mäklare, konsulter och arkitekt. Felval i fråga om leverantör kan även leda till kvalitetsbrister, leveransförseningar eller utebliven leverans vid konkurs. Såväl överträdelser som brister och förseningar m.m., som orsakats av leverantörer, kan ha negativ påverkan på ALM Equitys lönsamhet och varumärke. Bristfällig projektering och upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Stigande materialpriser kan fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform. Koncernens portföljbolag försöker i dess entreprenadkontrakt hålla en hög andel av kostnadsmassan till fast pris vilket gör att risken för kostnadsökningar i entreprenader därmed typiskt sett bärs av entreprenören, men innebär i sin tur att sådana kontraktskonstruktioner har ökad motpartsrisk.	För att minimera motpartsriskerna hanteras dels kreditrisken som nämns i punkt 6. Utöver det så finns en rigorös process för projektering, upphandling och avtalsskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker. De följs sedan löpande upp under projektets genomförande för att säkerställa framdriften.	Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
11. Koncept De portföljbolag som utvecklar och förvaltar fastigheter skapar ett koncept för varje fastighet. Risken finns att de framarbetade koncepten bygger på felaktiga pris- eller hyresantaganden, eller att koncepten inte tas emot väl på marknaden.	Riskerna i konceptualiseringsfasen minimeras genom marknadsanalyser och undersökningar via mäklare. För att minska risken i de koncept som skapas i projektutveckling eller förvaltning så försöker de att i möjligast mån hålla så många förutsättningar samt legal struktur öppen för framtida förändringar. T.ex. att projekt som är tänkta att nå bostadsrättsmarknaden istället kan vända sig till hyresmarknaden.	Projektutveckling Förvaltning	Låg	Hög

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
12. Garanti för osålda Brf:er Bolag inom affärsområde Projektutveckling garanterar osålda bostäder i projekt som vänder sig mot Brf-marknaden – det vill säga förvärvar dem och tar in som lager samt garanterar avgifter med mera. Vid årets slut garanterades köp av bostäder för totalt 412 Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträdestillfället.	Projekt mot Brf-marknaden utgör endast en mindre del av den totala produktionen och har minskat kraftigt de senaste åren. Vanligtvis är risken i investeringen i praktiken minimerad vid en viss fastställd försäljningsgrad. Eftersom flera projekt är i gång samtidigt gör styrelsen en samlad bedömning av de pågående projekten.	Projektutveckling	Hög	Låg
13. Bristande rutiner ALM Equity och portföljbolagens kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	ALM Equity och portföljbolagen arbetar löpande med att utveckla bolagens säkerhet och kontroll för att minimera operationella risker. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
14. Avsättning för nyproducerade bostäder Projektutvecklingsverksamheten som bedrivs i koncernen består i att leda och delta i fastighetsutvecklingsprojekt, framför allt med syfte att skapa bostäder i Stockholmsregionen, vilket betyder att såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har avgörande betydelse för koncernens verksamhet. Möjligheten att sälja bostäder påverkas också av den generella konkurrensen och efterfrågan i den region koncernen verkar, samt på mikromarknaden för respektive projekt.	För att hantera dessa risker så följs bland annat demografiska förändringar, förändringar i efterfrågan och utbud både inom hyres-, successions- och nyproduktionsmarkanden. När befintliga byggrätter konceptualiseras eller när nya byggrätter förvärvas är kundernas betalningsvilja och förmåga en överordnad faktor oavsett vilken marknad man vänder sig till.	Projektutveckling	Låg	Hög
15. Konkurrens ALM Equity och portföljbolagen verkar på en konkurrensutsatt marknad där konkurrenskraften är beroende av möjligheten att förutsäga förändrade marknadsförutsättningar och att snabbt kunna anpassa sig till nya förutsättningar. Detta kan i sin tur innebära ökade kostnader, lägre försäljningspriser eller andra förändringar i koncernens affärsmodell. Koncernen verkar på en marknad där flera av konkurrenterna har större finansiella resurser att förfoga över.	För att möta konkurrensen från andra aktörer så strävar ALM Equity och portföljbolagen efter att vara lyhörda för kundernas och marknadens efterfrågan och betalningsvilja samt att vara anpassningsbara för att klara av att hantera förändrade förutsättningar. Ökad konkurrens från existerande eller nya marknadsaktörer samt försämrad konkurrensförmåga skulle kunna innebära en negativ inverkan på koncernen.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
16. Risker kopplade till hyresavtal och vakans Både hyresnivåer och vaknas påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi, men framförallt av utvecklingen i Stockholmsregionen. Risker för hyresförluster och vakanser i förhållande till hyresgäster och avtalsstruktur finns. Koncentration till ett fåtal hyresgäster kan ge en ökad exponering.	För att minska hyresrisken följs löpande utvecklingen för motparter av större betydelse, allt eftersom beståndet av färdiga förvaltningsfastigheter växer så minskas betydelsen av enskilda motparter. Hyresavtalen tecknas även med differentierade löptider för att skapa en bra förfallostruktur. Det råder i grunden en stor brist på yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholm – vilket minskar risken för att vakans ska uppstå.	Förvaltning	Låg	Hög
17. Ökade kostnader i förvaltning Portföljbolagens fastigheter hyrs ut till privatpersoner samt kommersiella och offentliga aktörer. Hyresavtalen reglerar ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Vissa av dessa kostnader ligger utanför bolagens kontroll, till exempel påverkas kostnaden för värme av väderlek och vid var tid gällande energipriser.	Förvaltningsfastigheterna hos portföljbolagen består av framförallt nyproducerade fastigheter vilket medför att både energikostnader och underhåll är betydligt lägre än i en äldre fastighet. Även risken att det dyker upp oförutsedda underhållskostnader är lägre.	Förvaltning	Låg	Medel

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JJ, AA, FH

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
18. Nyckelpersoner ALM Equity och portföljbolagen har relativt små organisationer, vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagens framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl koncernen som branschen. Det är viktigt för koncernens framtida affärsverksamhet och utveckling att såväl behålla som att nyrekrytera skickliga medarbetare. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning eller om bolaget skulle misslyckas med att nyrekrytera sådana medarbetare.	Bolagen har träffat anställningsavtal med medarbetare på villkor som bedöms vara marknadsmässiga. Ett ökat antal medarbetare under senare år har också bidragit till att minska denna risk liksom arbetet med att kunskapsöverföring till nya medarbetare.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
19. Tvister ALM Equity och portföljbolagen kan i framtiden komma att bli inblandad i tvister eller få krav framställda mot sig. Sådana tvister kan vara tidskrävande och resultera i kostnader vars omfattning inte alltid kan förutses. Tvister kan därför påverka ALM Equity negativt.	Vid tecknande av avtal som är av väsentlighet används välrenommerade legala rådgivare.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
20. Försäkringsrisker Om ALM Equity skulle vara oförmögen att upprätthålla försäkringsskydd på acceptabla villkor eller om framtida verksamhetsbehov överstiger eller inte omfattas av försäkringsskyddet, eller om bolagens avsättningar för oförsäkrade kostnader visar sig vara otillräckliga att täcka slutlig förlust, kan det få en negativ inverkan på ALM Equity.	ALM Equity och portföljbolagen har ett nära samarbete med försäkringsmäklare för att säkerställa att man erhåller ett tillräckligt försäkringsskydd.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Hög
21. IT-relaterade risker Otillräckliga eller icke driftsäkra system skulle kunna innebära en risk för koncernen. Det är en risk att investeringar inom digital utveckling inte når förväntade resultat eller att det inte avsätts rätt mängd resurser för att kunna ta fram relevanta lösningar. Digitaliseringen driver idag utveckling och även beteenden i samhället vilket gör att det för alla företag oavsett bransch är av stor vikt att följa utvecklingen och förstå vad detta innebär och hur digitaliseringen kommer påverka kundernas efterfrågan framgent.	För att inte vara beroende av hårdvara och de risker hänförliga till det så har koncernen en molnbaserad plattform som på sikt ska vara helt hårdvaruoberoende. Via affärsområdet Digitala tjänster utvecklar koncernen digitala lösningar som främjar delningsekonomi för att ligga i framkant inom området.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Medel
22. GDPR Den 25 maj 2018 trädde en ny dataskyddsförordning "GDPR" i kraft inom EU som är direkt tillämplig i Sverige. I koncernen hanteras hyresgäster, kunder samt anställdas personuppgifter. Det finns en risk att bolagets behandling av personuppgifter kommer att vara felaktig eller att de åtgärder som vidtas för efterlevnad av GDPR inte är tillräckliga, vilket skulle kunna medföra tvister, civil- och/eller straffrättsliga åtgärder.	Koncernen har rutiner och systemstöd som hjälper till att kunna behandla personuppgifter i enlighet med GDPR.	Förvaltning Projektutveckling	Låg	Hög
23. Skatterisker ALM Equity har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Koncernen påverkas även av ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis och krav på ett flertal andra områden, exempelvis avseende konkurrens, byggnation eller miljö. Det innebär att ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis eller krav kan få negativa konsekvenser för ALM Equity.	ALM Equity följer löpande förändringar inom skattelagstiftningen. För att minimera skattelagstiftningen används expertis inom både skatte och momsfrågor.	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Låg	Hög

Transaktion 09222115557467847342 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
24. Klimatrelaterade risker Klimatförändringarna kan innebära en risk för skador på egendom orsakade av ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå och andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Utifrån den geofrafiska placeringen av det bestånd som finns i ALM Equitys portföljbolag bedömer vi att dessa risker är låga, åtminstone på kort sikt. Dessutom kan klimatpolitiska beslut påverka ALM Equity, inte minst i form av ökade skatter, nya rapporteringsskyldigheter eller nödvändiga investeringar. I de fallen vårt innehav inte uppfyller taxonomins minimikrav eller andra hållbarhetsrelaterade krav och certifieringar, kan detta påverka ALM Equity-koncernens finansieringsvillkor.	Samtliga investeringsärenden granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma investeringen känslighet för klimatförändringar. Genomföra klimatscenarioanalyser för fastighetsbestånder i portföljbolagen, som regelbundet uppdateras för att ge verktyg och kunskap om hur klimatförändringar kan påverka verksamheten. Följa utvecklingen inom lagar, förordningar och ramverk. Se över ALM Equitys innehav ur ett EU-taxonomiperspektiv samt på sikt rapportera klimatrisker och -möjligheter i enlighet med TCFD.	Hela koncernen	Medel	Hög
25. Miljörisker Fastighetsverksamhet har en miljöpåverkan och regleras av en extensiv miljölagstiftning. Med anledning av denna kan krav uppkomma gällande sanering av mark, omhändertagande av byggmaterial eller skydd av ekologiska värden.	I samband med ombyggnadtion, rivningar etc. görs alltid genomgående miljöinventeringar för att säkerställa att eventuellt miljöfarligt avfall som asbest, PCB, kvicksilver, svartlim m.m. tas om hand på bästa sätt. I samband med förvärv beräknas kostnader för detta utifrån tidigare erfarenheter av liknande byggnader och projekt. Interna krav ligger minst på lagstadgad nivå och det finns betydligt högre ambitioner gällande koncernens miljö och klimatpåverkan där målet är att där det är möjligt återanvända befintliga byggnader och minimera material- och energiförbrukning både vid produktion och förvaltning.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Hög
26. Etiska överträdelser, ryktesrisker & brott mot mänskliga rättigheter Koncernens anseende är av central betydelse då koncernens är beroende av att leverantörer, kunder och andra intressenter på fastighetsmarknaden förknippar ALM Equity och portföljbolagen med positiva värden och god kvalitet. Om, till exempel, koncernens styrelseledamöter, bolagsledning eller anställda skulle agera på ett sätt som strider mot de värden som representeras av koncernen, eller indirekt, om koncernens fastighetsprojekt inte möter marknadens förväntningar, föreligger det en risk att koncernens anseende kan skadas.	För att skapa en sund och enhetlig kultur görs ett löpande arbete för att skapa och bibehålla ett sunt företagsklimat där det finns utarbetade riktlinjer gällande "code of conduct" som samtliga medarbetare tagit del av och ska efterleva.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Hög
27. Systemrisker Då koncernens affärsområden samverkar och gör affärer sinsemellan så finns det en risk att systemrisker skapas – framförallt om affärer och transaktioner endast görs med interna parter.	För att minimera systemrisker så styrs affärsområdena som fristående bolag som ska göra affärer på marknadsmässiga villkor.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Medel
28. Garantirisker Vid entreprenadkontrakt så uppkommer garantiåtaganden för utförda arbeten i upp till 10 år efter utfört arbete. Det finns en risk att det uppkommer byggfel eller andra åtgärder som behöver vitas som inte går att föra vidare på en underentreprenör, oavsett om det är ett garantiåtagande eller en åtgärd man gör i godwillhänseende.	Vi följer noga befintliga garantiåtaganden för utförda arbeten så att bedömda skador täcks av avsättningar. När kontrakt tecknas med underentreprenörer så görs en kvalitetskontroll både avseende kvalité och finansiell styrka så att det både finns en vilja och förmåga att åtgärda eventuellt uppkomna fel. Det är även ett stort fokus på att kontrakt utformas så att utföraren bär garantiansvaret.	Entreprenad	Medel	Medel
29. Hälsa och säkerhet Det finns en risk att arbetstagare råkar ut för arbetsplatsolyckor, fysisk eller psykisk skada i samband med arbete. I värsta fall kan en arbetsplatsolycka leda till döden.	Utöver att gällande lagar och regler efterlevs så är det ett stort fokus på hälsa och säkerhet. Framförallt på byggarbetsplatser som är en miljö där en olycka kan få allvarliga konsekvenser.	Entreprenad Projektutveckling	Låg	Hög

Transaktion 09222115557467847142 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

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 år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31) på sidorna 43-58 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 25 april 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



ALM Equity-aktien	61
Flerårsöversikt	63
Förvaltningsberättelse	64
Finansiella räkenskaper	67
Noter	74
Revisionsberättelse	105
Definitioner & nyckeltal	107
Avstämningstabeller nyckeltal	108

ALM Equity-aktien

Aktiekapitalet i ALM Equity AB uppgår den 31 december 2021 till 20 769 176 kronor fördelat på 10 629 872 stamaktier och 14 223 772 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till tio röster och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad 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.

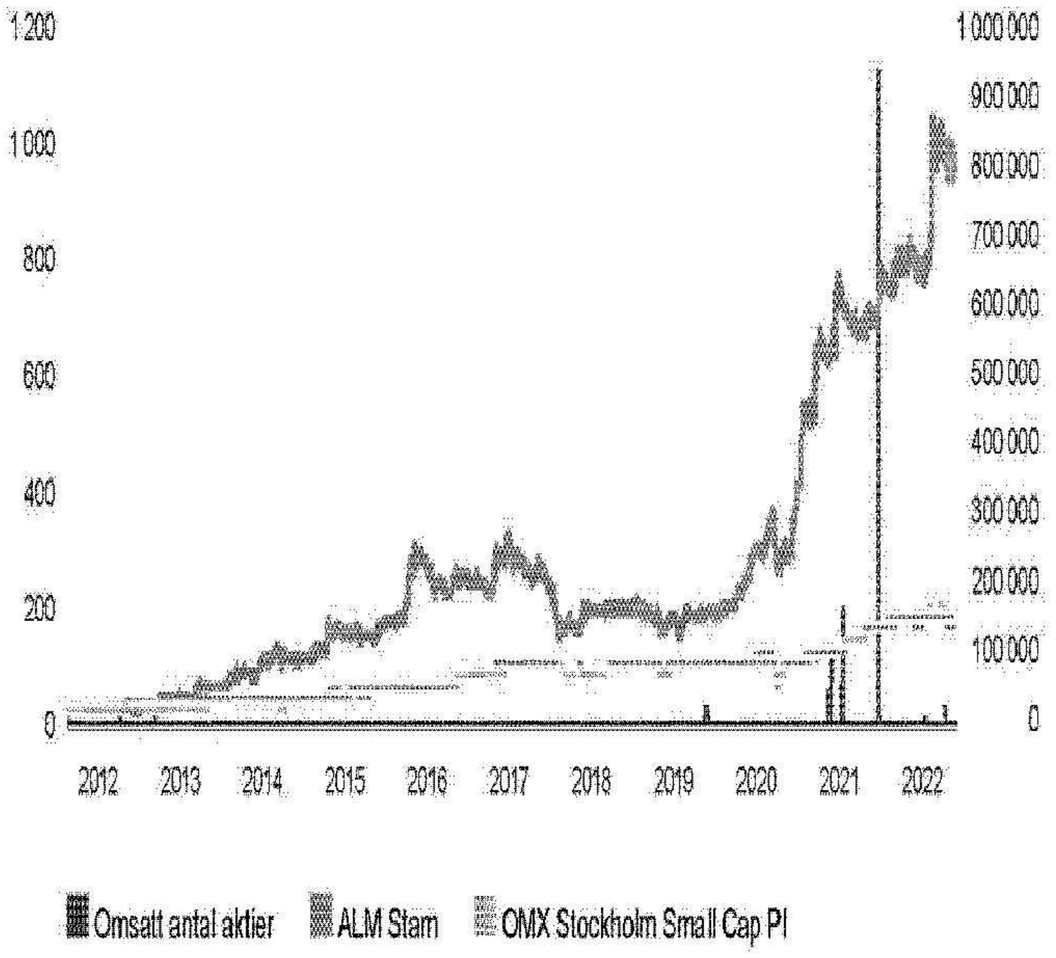
Stängningsskurserna den 31 december 2021 var 986 kronor per stamaktie respektive 117,4 kronor per preferensaktie vilket innebär en uppgång för stamaktien under 2021 med 41 procent. Räknat på slutkurserna har ALM Equity ett börsvärde per den 31 december på 12 151 Mkr. Totalt omsattes ALM-aktier på First North för cirka 1 624 Mkr under 2021.

Direktavkastning på stamaktien bestod under 2021 av att för varje 100 stamaktie utdelades, genom fondemission, 1 preferensaktie. Utdelning på preferensaktien uppgår till 8,40 kr/år som betalas ut kvartalsvis.

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 2021 föreslår styrelsen utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom fondemission, vilket motsvarar ett värde på cirka 1,20 (1,20) kr kontant per stamaktie. Vidare föreslår styrelsen 8,40 kr (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

Utveckling stamaktien från 8/6-12 till 28/2-22*

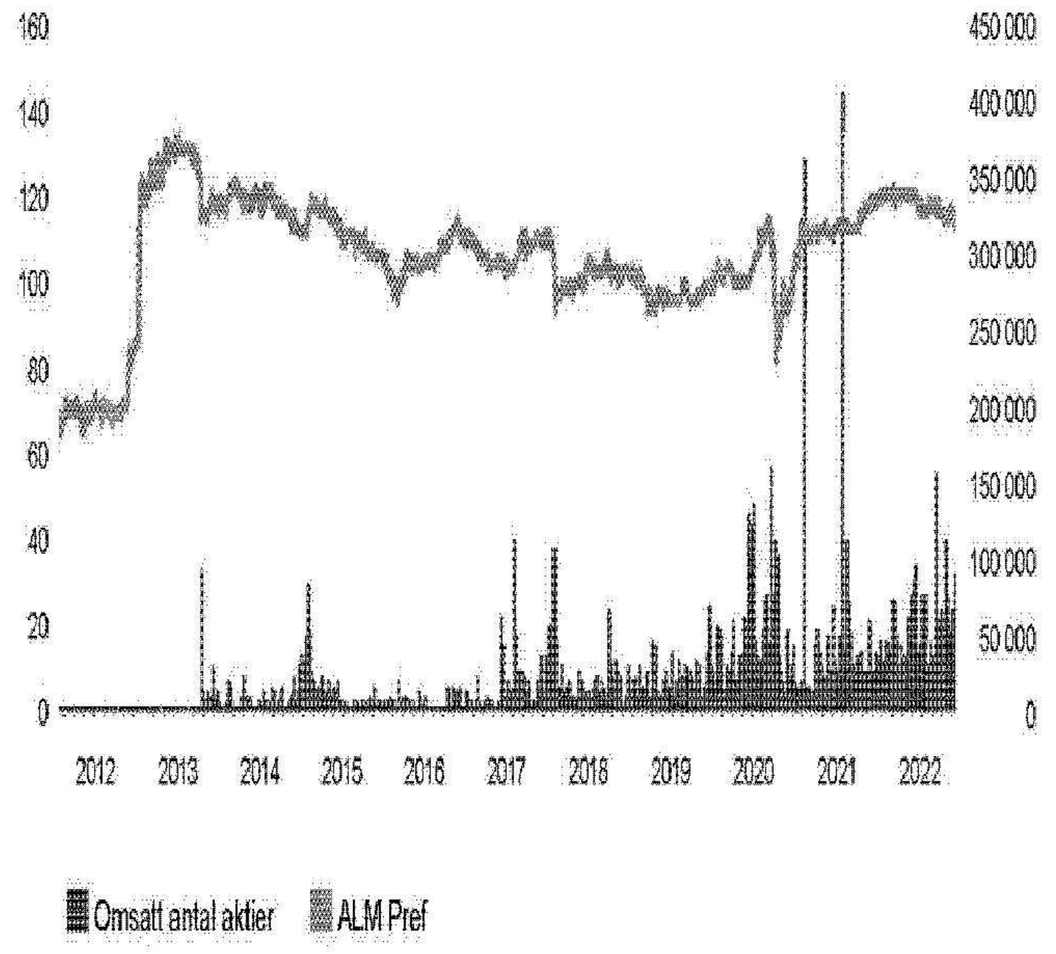


** Den 16/12-13 omsattes en post på 600 000 aktier, vilken inte är inkluderat i omsättningen intill.*

Aktieägare per 2021-12-31

	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Joakim Alm inkl. bolag och familj	6 047 623	542 709	26,52	50,63
Dooba Investments Ltd (Gerard W) HSBC Luxemburg	990 494	145 792	4,57	8,34
Johan Wachtmeister ink bolag (MJW Invest)	617 492	58 780	2,72	5,17
Dammskogen Förvaltning AB	412 883	-	1,66	3,43
Aeternum Capital AS	387 000	-	1,56	3,21
John Rosén	328 320	113 176	1,78	2,82
Johan Unger inkl. familj	151 360	15 549	0,67	1,27
Verdipapirfondet Odin Eiendom	119 000	-	0,48	0,99
Övriga aktieägare	1 575 700	13 347 766	60,05	24,15
Summa	**10 629 872**	**14 223 772**	**100,00**	**100,00**

Utveckling preferensaktien från 8/6-12 till 28/2-22**



*** 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 intill.*

Transaktion 09222115553465484347 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH

ALM EQUITY-AKTIEN

Aktiekapitalets utveckling 10 år

År	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Ökning av stamaktiekapital, kr	Totalt stamaktiekapital, kr	Antal stamaktier	Ökning av preferensaktiekapital, kr	Totalt preferensaktiekapital, kr	Antal preferensaktier
2011	Fondemission preferensaktier	1 015 453	–	10 154 530	10 154 530	101 545 300	101 545 300	1 015 453
2013	Nyemission utjämning preferensaktier	3	–	–	–	30	101 545 330	1 015 456
2013	Nyemission utjämning stamaktier	70	700	10 155 230	10 154 600	–	–	–
2013	Minskning preferensaktier	-253 864	–	–	–	-2 538 640	99 006 690	761 592
2013	Fondemission preferensaktier	50 773	–	–	–	507 730	99 514 420	812 365
2013	Nyemission preferensaktier	1 364 000	–	–	–	13 640 000	113 154 420	2 176 365
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	–	–	–	5 454 550	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	3 528 685
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	–	–	–
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	–	–	–
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

Transaktion 09222115554618434 Signerat MW, CM, JW, JJ, A, FH

Flerårsöversikt

Koncernen	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Omsättning (Mkr)	2 096	1 759	1 681	2 314	2 080
Rörelseresultat (Mkr)	3 315	231	139	106	248
Årets resultat (Mkr)	3 423	229	434	5	179
Rörelsemarginal (%)	158	13	8	5	12
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	314,42	10,55	19,79	-5,24	3,70
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	312,40	10,52	19,79	-5,24	3,70
Likvida medel (Mkr)	1 954	722	699	390	609
Eget Kapital (Mkr)	7 154	3 790	3 310	2 138	2 208
Balansomslutning	13 132	9 465	8 502	6 972	6 807
Soliditet (%)	54	40	39	31	32
Avkastning på eget kapital (%)	51	4	10	-4	3
Eget kapital per stamaktie (kr)	395,33	101,47	97,91	34,46	44,74
Eget kapital per preferensaktie (kr)	120	120	120	120	120
Börskurs på bokslutsdagen (kr)	986	700	310	175	170
Justerat substansvärde*, per stamaktie (kr)	986	n/a	n/a	n/a	n/a

Definition av nyckeltal och beräkningar av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 107–109.

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

Transaktion 09222115535746784047 Signerat MW, GV, JW, JJ, AJ, FH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ALM Equity AB (publ), organisationsnummer 556549-1650, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2021.

VERKSAMHET

BESKRIVNING AV ALM EQUITY AB:s VERKSAMHET

ALM Equity AB (publ) är moderbolag i en fastighetskoncern strukturerad i fyra affärsområden vars bolag är verksamma inom fastighetsbranschen: förvaltning, projektutveckling, entreprenad och digitala tjänster. Varje affärsområde är fristående från de andra och driver sin verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egna bolagsstrukturer och finansiering. Varje affärsområde är uppbyggt utifrån den egna verksamhetens behov av kompentens och resurser med stöd från koncernstaben för funktioner som Ekonomi, HR och IT.

ALM Equitys affärsidé är att investera och utveckla bolag inom den svenska fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom sitt aktiva ägarskap driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst riskjusterad avkastning på eget kapital för varje enskild verksamhet och i nästa led skapa maximal riskjusterad avkastning på eget kapital för aktieägarna.

AFFÄRSOMRÅDENAS VERKSAMHETER

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

ALM Equitys innehav i affärsområde Förvaltning består av det noterade intressebolaget Svenska Nyttobostäder och den egna förvaltningsaffären, med hel- eller delägda förvaltningsobjekt.

Under 2021 avyttrade affärsområdet delar av innehavet i dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) varav en del till moderbolaget som delade ut dem till sina stamaktieägare. Det medför att innehavet uppgår till 45 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna. I och med detta bedömer ALM Equity att Svenska Nyttobostäder omklassificeras till intressebolag och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att innehavet inte längre konsolideras utan redovisas på en rad i balansräkningen under posten andelar i intressebolag och en rad i resultaträkning, resultat från andelar i intressebolag.

Affärsområdets andel av justerat substansvärde* uppgår till 27 procent där värdet avseende innehavet i Svenska Nyttobostäder har värderats till aktiekursen per 31 december 2021. Inget värde har lagts till för den andra potentiella förvaltningsaffären som finns i affärsområdet.

Efter årets slut har avtal tecknats tillsammans med Corem Property Group om att bygga ett gemensamt förvaltningsbolag under varumärket Klövern där ALM Equitys innehav kommer uppgå till 49 procent och innehavet bedöms som ett intressebolag vilket redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Mer information om affärsområde Förvaltning återfinns på sidorna 21–23.

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Affärsområdet förvärvar och utvecklar innehav i bolag som säljer kommunikationsnära fastigheter främst i Storstockholmsområdet. Den primära kunden är förvaltningsbolag och privatpersoner genom projektens bostadsrättsföreningar. Inom affärsområdet ingår fyra varumärken: ALM Bostad, Småa, Järntorget och Abacus.

Affärsområdet utvecklar en byggrättsportfölj om totalt 18 211 (13 295) enheter varav 2 353 (1 709) enheter är i produktion. Affärsområdets andel av justerat substansvärde* uppgår till 45 procent.

Under året har affärsområde Förvaltnings innehav i dotterbolaget Svenska Nyttobostäder minskat och därmed omklassificerats till intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Det medför att produktionsstartade projekt sålda till Svenska Nyttobostäder omklassificerats från förvaltningsfastigheter under uppförande till pågående bostadsprojekt i balansräkningen. Ej produktionsstartade projekt har omklassificerats till posten exploateringsfastigheter.

Affärsområdet har under året även förvärvat samtliga aktier i Järntorget Byggintressenter AB. Härigenom utökades byggrättsportföljen till en ledande position på marknaden i Stockholmsområdet.

Efter årets slut kommer affärsområdet överlåta cirka 11 000 byggrätter till det nya förvaltningsbolaget Klövern som ALM Equity, via affärsområde Förvaltning, och Corem Property Group utvecklar tillsammans. I samband med detta kommer del av affärsområdets verksamhet att följa med till det nya bolaget som har för avsikt att driva projektutvecklingen av sina egna fastigheter.

Förändringar i byggrättsportföljen under året:

Under året har förvärvet av Järntorget tillfört portföljen cirka 5 600 enheter. Det har byggstartats 5 (12) projekt omfattande 917 (1 445) enheter och 666 (620) enheter har färdigställts.

Mer information om affärsområde Projektutveckling återfinns på sidorna 24–26.

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

Vid årsskiftet uppgick orderstocken av affärsområdets totalentreprenadsavtal till 1 361 (1 234) Mkr varav cirka 86 procent avser produktion av flerbostadshus. Totalt var 2 413 (1 709) enheter i pågående produktion vid årsskiftet. Utöver de pågående entreprenaderna ansvarar affärsområdet för garantiåtaganden i upp till 10 år även innefattande tidigare genomförda entreprenader från Järntorget och Småa ABs produktion, totalt ligger det per årsskiftet 76 entreprenader inom spannet för garantitid. Det finns totalt garantiavsättningar på 24 Mkr där bedömning av avsättningens storlek sker löpande.

Affärsområdets andel av justerat substansvärde* uppgår till 11 procent.

ALM Equitys förvärv av Järntorget Byggintressenter AB under året innebar att affärsområdet har utökades med Järntorgets byggverksamhet och trämodulsfabriken Bomodul. Det innebär större möjligheter att ta en större del av värdekedjan med hållbara och Svanenmärkta trämoduler som är ändamålsenliga till både småhus och flerbostadshus. Bomodul är med andra ord en potentiell leverantör till kommande entreprenader inom koncernen samtidigt som de fortsätter att leverera trämoduler till externa kunder.

Förändringar i produktionsportföljen under året:

Orderingången uppgick till 1 444 (743) Mkr och 714 (269) enheter färdigställdes under året.

Information om affärsområde Entreprenad återfinns på sidorna 27–28.

** Baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.*

Transaktion 09222115557467844 Signerat MW, CM, JW, JJ, A, FH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

EKONOMI

RESULTATRÄKNING JANUARI–DECEMBER 2021

Nettoomsättningen uppgick för året till 2 096 (1 759) Mkr med ett rörelseresultat om 3 315 (231) Mkr motsvarande en rörelsemarginal på 158 (13) procent. Resultatet för perioden uppgick till 3 423 (229) Mkr och innefattar orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under uppförande om 246 (51) Mkr hänförligt till affärsområde Projektutveckling och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 107 (80) Mkr hänförliga till affärsområde Förvaltning.

Årets resultat påverkas positivt med 3 142 Mkr till följd av omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder i samband med att delar av innehavet avyttrades. Anskaffningen för kapitalandelen värderas till 101 kr per stamaktie och 99 kr per preferensaktie vilket i förhållande till det ursprungliga anskaffningsvärdet på 4 öre per stamaktie och 100 kr per preferensaktie synliggör värdeskapandet.

Årets resultat påverkas negativt av nedskrivningar om 59 Mkr i tre projekt inom affärsområde Projektutveckling till följd av ökade produktionskostnader som inte ryms inom ramen för deras fastställda intäktsnivåer mot kund. Utöver det har det kostnadsförts projektkostnader för projekt som identifierats ej genomförbara om 30 Mkr.

Omsättningen för 2021 har påverkats av den under 2020 omställda verksamheten inom affärsområde Projektutveckling vars kundkrets ställdes om från privatmarknad till att i huvudsak leverera till det tidigare koncernbolaget Svenska Nyttobostäders förvaltning. Därmed uppkom ingen omsättning och kostnad i rörelseresultatet utan resultatet har fallit ut på en rad i form av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. I och med omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder så har leveransen till dem också omklassificerats och intäkterna kommer redovisas enligt färdigställande metoden i samband med att Svenska Nyttobostäder tillträder fastigheterna.

BALANSRÄKNING JANUARI–DECEMBER 2021

Tillgångar

Balansomslutningen uppgick vid årets slut till 13 132 (9 465) Mkr varav stora poster är andelar i intressebolag 3 328 (1) Mkr, exploateringsfastigheter 3 872 (1 746) Mkr, pågående bostadsprojekt 2 150 (308) Mkr och förvaltningsfastigheter under uppförande 755 (2 763) Mkr.

Innehavet i Svenska Nyttobostäders uppgår till uppgår till 3 315 Mkr av andelarna i intressebolag.

I samband med omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder omklassificerar samtidigt affärsområde Projektutveckling de fastigheter de producerar för Svenska Nyttobostäders räkning från förvaltningsfastigheter under uppförande till exploateringsfastigheter för de ej byggstartade och till pågående bostadsprojekt för de i produktion. Omklassificeringen av Svenska Nyttobostäder står för de stora effekterna på andelar i intressebolag, förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under uppförande, exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 7 154 (3 790) Mkr med en soliditet på 54 (40) procent vid årets slut. En del av finansieringen inom affärsområde Förvaltning och Projektutveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i förvaltningsobjekten/projekten. Externa tillskottskapital där investerar bidragit med preferenskapital inom affärsområde Projektutveckling uppgick vid periodens slut till totalt 1 805 (1 815) Mkr. Dessa kapitaltillskott har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Skulder

Den räntebärande finansieringen uppgick vid årets slut till 4 994 (4 798) Mkr varav obligationslån uppgår till 2 200 (1 200) Mkr och kortfristiga skulder till kreditinstitut till 2 022 (1 547) Mkr.

De största effekterna under året kommer från emission av en ny obligation vilket ökat den räntebärande finansieringen med 1 000 Mkr och från omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder som därmed inte längre konsolideras vilket medfört att räntebärande finansiering minskat med 2 198 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 954 (722) Mkr. Kassaflödet för året var 1 232 (23) 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 kvartalen i samband med transaktioner. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt, 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 finansieringen av förvaltningsfastigheter är långsiktig.

Mer information om finansiering, räntor, finansiella risker och närmare beskrivning av räntederivat och obligationslån återfinns under noterna 29 och 30.

MODERBOLAGET

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till 1 708 (110) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 935 (463) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 2 276 (1 540) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 219 (1 281) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 53 (49) procent.

UTDELNING

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier, genom fondemission. Värdet av denna utdelning baserat på inlösenvärdet av en preferensaktie motsvarar 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr.

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 återfinns på sidorna 31–42.

** Baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.*

*** Inkluderar Bomodul och Järntorgets Byggverksamhet som tillträddes under andra kvartalet 2021.*

Transaktion 09222115553426784647 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSENS ARBETE

ALM Equity AB 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 19 styrelsemöten där framförallt rapporter till marknaden, affärsläget i projekten och större investeringsbeslut behandlats. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med bolagets VD.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ALM Equity AB:s verksamhet påverkas till stor del av externa omvärldsfaktorer som bolaget inte kan påverka på egen hand. Löpande sker en omvärldsbevakning av beteenden, trender, lagar och regler med mera för att kunna möta nya förutsättningar. När omvärlden förändras blir vinnarna de som är anpassningsbara och kan 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 alltid är en del i beslutsfattande på alla nivåer i koncernen. Affärsmodell och rutiner för uppföljning av affärsområdens olika verksamheter är utformade för att identifiera och minimera operativa risker i verksamheten, samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas.

För affärsområdena Entreprenad och Projektutveckling har ALM Equity sett en ökad risk för prisökningar på vissa komponenter på grund av brist på betong till följd av Cementas utmaningar att erhålla långsiktiga tillstånd för sin produktion på Gotland som står för stor del av produktionen i Sverige.

Risker och osäkerheter kring situationen i Ukraina bedömer ALM Equity idagsläget begränsade då koncernen inte har någon direkt exponering mot vare sig Ryssland eller Ukraina. Det kommer dock påverka koncernen och hela samhället på ett eller annat vis beroende på hur övriga makrofaktorer utvecklas. Framförallt ser vi risker för att affärsområdenas kostnader ökar både för produktion som för finansiering. ALM Equity följer utvecklingen och arbetar för att minimera dess påverkan på koncernen och för aktieägarna.

Under 2021 togs ett obligationslån upp om 1 000 Mkr med förfallo 2026. Det finns därmed tre utestående obligationslån om totalt 2 200 Mkr vilka förfaller år 2023, 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.

De mest väsentliga risker som koncernen identifierat finns beskrivna i avsnittet om Risker och Riskhantering på sidorna 52–58.

PANDEMINS PÅVERKAN

ALM Equity har klarat pandemin under året bra och bedömer att eventuella effekter i det korta perspektivet framåt är begränsade. För affärsområdena Entreprenad och Projektutveckling har dock risken ökat för prisökningar på vissa komponenter till följd av bristsituationer med anledning av effekter från pandemin.

I det långa perspektivet är det svårt att se exakt påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följdeffekter det får för ALM Equity. I riskbedömningen är det följande områden som identifieras:

- Personal och produktivitet.
- Underleverantörers produktivitet, resurstillgång samt tillgång och leveranstid på material påverkar deras möjligheter att fullfölja sina åtaganden inom avtalade tidsramar och prisbild.
- Kunders och hyresgästers möjligheter att fullfölja sina åtaganden.
- Tillgång och prissättning av externt kapital.
- Marknadsläget och dess inverkan på värderingen av fastigheter.

TVISTER

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	1 261 918 936
Årets resultat	1 708 511 618
	2 970 430 554
*Disponeras på följande sätt:**	
Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	119 479 685
Till preferensaktier emitterade genom fondemission utdelas*	892 909
I ny räkning överföres	2 850 057 960
	2 970 430 554

** Enligt styrelsens förslag till årsstämman.*

Transaktion 09222115557476784747 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

FINANSIELLA RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2, 3, 38		
Nettoomsättning	3, 4, 9	2 096	1 759
Övriga intäkter	5	3 161	–
Produktions- och driftskostnader	3, 10	-1 934	-1 438
Bruttoresultat		**3 323**	**321**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8, 10	-168	-118
Resultat från andelar i dotterföretag		-14	29
Resultat från andelar i intresseföretag		174	-1
Rörelseresultat		**3 315**	**231**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	3, 12	7	3
Finansiella kostnader	3, 13	-226	-138
Resultat efter finansiella poster		**3 096**	**96**
Orealiserade värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	3, 14	8	6
Orealiserade värdeförändringar andelar i bostadsrättslokaler	3, 20	–	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3, 21	107	80
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	3, 22	246	51
Resultat efter orealiserade värdeförändringar		**3 457**	**233**
Resultat före skatt		**3 457**	**233**
Skatt	3, 16	-34	-4
ÅRETS RESULTAT		**3 423**	**229**
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		–	–
Årets övriga totalresultat efter skatt		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	3	3 423	229

Belopp i Mkr	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		3 386	194
Innehav utan bestämmande inflytande		37	35
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		3 386	194
Innehav utan bestämmande inflytande		37	35
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	17	314,42	10,53
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	17	312,40	10,52

Transaktion 09222115355476484634 Signerat MW, CV, JW, JU, A, EH

FINANSIELLA RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
	1, 2, 3, 38		
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	18	18	15
Maskiner och inventarier	19	5	9
Förvaltningsfastigheter	21	94	2 489
Förvaltningsfastigheter under uppförande	22	755	2 763
Andelar i bostadsrättslokaler	20	50	50
Nyttjanderättstillgångar	10	63	175
Andelar i intressebolag	23	3 328	1
Övriga anläggningstillgångar		3	–
Uppskjuten skattefordran	16	6	7
Summa anläggningstillgångar		**4 322**	**5 509**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	25	3 872	1 746
Pågående bostadsprojekt	26	2 150	308
Andelar i bostads- och äganderätter	27	192	368
Pågående produktion för annans räkning		6	–
Kundfordringar	29, 30	68	38
Fordran intressebolag	23, 29, 30	6	–
Aktuell skattefordran	29, 30	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	28, 29, 30	492	668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29, 31	70	106
Likvida medel	29, 32	1 954	722
Summa omsättningstillgångar		**8 810**	**3 956**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 132**	**9 465**

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33		
Aktiekapital		249	208
Övrigt tillskjutet kapital		1 733	1 406
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 957	711
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 939	2 325
Innehav utan bestämmande inflytande		1 215	1 465
Summa eget kapital		**7 154**	**3 790**
Långfristiga skulder	29, 30, 37		
Långfristiga räntebärande obligationslån		2 200	1 200
Långfristiga räntebärande skulder		439	1 720
Övriga långfristiga skulder		14	–
Derivatinstrument		2	9
Leasingskuld	10	65	175
Uppskjuten skatteskuld	16	262	172
Övriga avsättningar		28	6
Summa långfristiga skulder		**3 010**	**3 282**
Kortfristiga skulder	29, 30, 37		
Räntebärande obligationslån		–	–
Skuld till kreditinstitut		2 022	1 547
Räntebärande projektfinansiering		333	331
Leverantörsskulder		94	56
Skuld intressebolag		8	–
Aktuell skatteskuld		15	18
Övriga kortfristiga skulder		224	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	272	215
Summa kortfristiga skulder		**2 968**	**2 393**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 132**	**9 465**

Transaktion 09222115553476784647 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

FINANSIELLA RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över förändringar eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	200	1 608	385	2 193	1 117	3 310
Årets resultat	–	–	194	194	35	229
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	194	194	35	229
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	–	–	-86	-86	–	-86
Fondemission/ inlösen preferensaktier	1	–	-1	–	–	–
Nyemission	6	63	–	69	–	69
Emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Teckningsoptioner, inlösen	1	11	–	12	–	12
Ovillkorade aktieägartillskott**	–	106	–	106	-151	-45
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	–	-382	219	-163	464	301
Summa transaktioner med ägare	*8*	*-202*	*132*	*-62*	*313*	*251*
Utgående eget kapital 2020-12-31	**208**	**1 406**	**711**	**2 325**	**1 465**	**3 790**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**208**	**1 406**	**711**	**2 325**	**1 465**	**3 790**
Årets resultat	–	–	3 386	3 386	37	3 423
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	**3 386**	**3 386**	**37**	**3 423**
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	–	–	-111	-111	–	-111
Sakutdelning	–	-367	–	-367	–	-367
Fondemission/ inlösen preferensaktier	1	–	-1	–	–	–
Nyemission	40	673	–	713	–	713
Emissionskostnader	–	-14	–	-14	–	-14
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Teckningsoptioner, inlösen	–	–	6	6	–	6
Nyemission koncernbolag	–	123	-20	103	123	226
Ovillkorade aktieägartillskott**	–	23	–	23	–	23
Omklassificering Svenska Nyttobostäder	–	–	–	–	-412	-412
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	–	-111	-14	-125	2	-123
Summa transaktioner med ägare	*41*	*327*	*-140*	*228*	*-287*	*-59*
Utgående eget kapital 2021-12-31	**249**	**1 733**	**3 957**	**5 939**	**1 215**	**7 154**

**Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande består främst av utdelningar i samband med avslut av projekt.*

*** Ovillkorade aktieägartillskott från preferensaktieägare i dotterbolag inom framförallt affärsområde Projektutveckling.*

Transaktion 09222115557426784047 Signerat MW, CV, JW, JU, JA, FH

FINANSIELLA RÄKENSKAPER

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		3 315	231
Justering ej kassaflödespåverkande poster	35	-3 262	34
Erhållen ränta		5	3
Erlagd ränta		-227	-138
Betald skatt		-46	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-215**	122
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-11	-339
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		751	418
Ökning/minskning andelar i bostads- och äganderätter		182	-20
Ökning/minskning rörelsefordringar		252	-157
Ökning/minskning rörelseskulder		-127	-82
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**832**	**-58**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 475	-680
Investeringar i rörelseförvärv		-1 112	–
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar		-4	-15
Avyttring dotterbolag		372	–
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar		–	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 219**	**-703**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Obligationer, upptagna		1 381	969
Obligationer, amorterade		–	-867
Upptagna lån		1 588	1 596
Amortering lån		-841	-1 148
Externa aktieägartillskott		35	293
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		338	82
Nyemissioner inkl kostnader koncernbolag		244	460
Utdelningar från intressebolag		1	6
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-103	-86
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-24	-521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 619**	**784**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**1 232**	**23**

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		722	699
Årets kassaflöde		1 232	23
Likvida medel vid årets slut		**1 954**	**722**

Transaktion 09222115557467844 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

FINANSIELLA RÄKENSKAPER

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Nettoomsättning		–	–
Produktions- och driftskostnader		–	–
Bruttoresultat		–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-26	-27
Övriga rörelseintäkter		–	–
Övriga rörelsekostnader		–	-6
Rörelseresultat		**-26**	**-33**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	11	1 768	201
Övriga ränteintäkter och liknande poster	12	4	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-125	-64
Summa finansiella poster		*1 647*	*140*
Resultat efter finansiella poster		**1 621**	**107**
Bokslutsdispositioner	15	87	3
Skatt på årets resultat	16	–	–
ÅRETS RESULTAT		**1 708**	**110**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Årets resultat	1 708	110
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	**1 708**	**110**

FINANSIELLA RÄKENSKAPER

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag		–	–
Andelar i koncernföretag	24	15	116
Summa finansiella anläggningstillgångar		**15**	**116**
Summa anläggningstillgångar		**15**	**116**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	36	5 033	1 963
Övriga kortfristiga fordringar	28	30	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	39	23
Summa kortfristiga fordringar		**5 102**	**2 016**
Kassa och bank	32	935	463
Summa omsättningstillgångar		**6 037**	**2 479**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 052**	**2 595**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33, 39		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (10 561 576 aktier)		15	11
Preferenskapital (10 207 600 aktier)		234	197
Summa bundet eget kapital		**249**	**208**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 262	963
Årets resultat		1 708	110
Summa fritt eget kapital		**2 970**	**1 073**
Summa eget kapital moderbolaget		**3 219**	**1 281**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	29, 30, 37	2 200	1 200
Summa långfristiga skulder		**2 200**	**1 200**
Kortfristiga skulder	29, 30, 37		
Räntebärande obligationslån		–	–
Leverantörsskulder		1	1
Skuld till koncernföretag	36	594	87
Övriga skulder		30	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	8	2
Summa kortfristiga skulder		**633**	**114**
Summa skulder		**2 833**	**1 314**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 052**	**2 595**

Transaktion 09222115553426784047 Signerat MW, GV, JW, JJ, AJ, FH

FINANSIELLA RÄKENSKAPER

Rapport över förändringar över moderbolagets eget kapital

Belopp i Mkr	Aktie-kapital	Preferens-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2020-01-01	**10**	**190**	**1 092**	**-117**	**1 175**
Omföring resultat föregående år	–	–	-117	117	–
Årets resultat	–	–	–	110	110
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**-117**	**227**	**110**
Transaktioner med ägare:					
Fondemission/inlösen preferensaktier	–	1	-1	–	–
Nyemission	1	6	75	–	82
Emissionskostnader	–	–	–	–	–
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–
Optionspremier	–	–	–	–	–
Ovillkorat aktieägartillskott	–	–	–	–	–
Lämnad utdelning	–	–	-86	–	-86
Summa transaktioner med ägare	*1*	*7*	*-12*	*–*	*-4*
Utgående eget kapital 2020-12-31	**11**	**197**	**963**	**110**	**1 281**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**11**	**197**	**963**	**110**	**1 281**
Omföring resultat föregående år	–	–	110	-110	–
Årets resultat	–	–	–	1 708	1 708
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**110**	**1 598**	**1 708**
Transaktioner med ägare:					
Fondemission/inlösen preferensaktier	–	1	-1	–	–
Nyemission	4	36	673	–	713
Emissionskostnader	–	–	-11	–	-11
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–
Optionspremier	–	–	6	–	6
Ovillkorat aktieägartillskott	–	–	–	–	–
Sakutdelning	–	–	-367	–	-367
Lämnad utdelning	–	–	-111	–	-111
Summa transaktioner med ägare	*4*	*37*	*189*	*–*	*230*
Utgående eget kapital 2021-12-31	**15**	**234**	**1 262**	**1 708**	**3 219**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		-26	-33
Justering ej kassaflödespåverkande poster	35	–	–
Erhållen ränta		4	3
Erlagd ränta		-125	-64
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-147**	**-94**
Ökning/minskning rörelsefordringar		-3 068	-190
Ökning/minskning rörelseskulder		519	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 696**	**-226**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av koncernbolag och intressebolag		-367	-70
Avyttring av koncernbolag och intressebolag		479	22
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott		87	86
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		-7	-103
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**192**	**-65**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader		335	82
Obligationer, upptagna		981	102
Erhållen utdelning		1 763	203
Lämnad utdelning		-103	-86
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 976**	**301**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**472**	**10**
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		463	453
Årets kassaflöde		472	10
Likvida medel vid årets slut		**935**	**463**

Transaktion 09222115557457384047 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget ALM Equity AB, organisationsnummer 556549-1650 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige.

Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

Styrelsen har den 25 april 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 25 maj 2022.

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".

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

De nedan 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.

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 derivatinstrument och värdepapper. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Mkr).

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Inga kommande förändringar av IFRS eller IFRIC-tolkningar som har någon väsentlig inverkan på koncernen har identifierats. Inga nya eller ändrade IFRS har därmed förtidstillämpats.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bolaget har dock klassificerat samtliga skulder hänförliga till affärsområde Projektutveckling som kortfristiga då de avser projektfinansiering under begränsad tid. Klassificeringen görs på grund av att dessa skulder förväntas regleras inom koncernens normala verksamhetscykel. Se mer information under not 30 Finansiella risker.

Konsolidering

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ALM Equity AB:s bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett bolag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bolaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

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.

Dotterbolags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Då förvärv av dotterbolag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen.

Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen. Ytterligare en skillnad är att transaktionsutgifter redovisas som en del av anskaffningsutgiften i ett tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Intressebolag

Andelar i företag över vilka koncernen har ett betydande inflytande klassificeras som intressebolag och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Enligt denna redovisas ett innehav inledningsvis till anskaffningsvärde, det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten.

Förvärv /avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

VALUTAOMRÄKNING

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Transaktion 09222115557461744 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

INTÄKTER
Koncernens intäkter genereras från hyresintäkter hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter och projektintäkter hänförliga till försäljning av bostäder.

Hyresintäkter
ALM Equity är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler inom sina fastigheter till främst företagskunder. 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 ägandet av fastigheterna. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över avtalsperioden.

Projektintäkter
Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från företagets ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som företaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i standarden:

- **Steg 1:** Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.
- **Steg 2:** Identifiera de olika åtagandena. Ett avtal innehåller löften om att överföra varor eller tjänster till kunden (prestationsåtaganden). Alla åtaganden som till karaktär kan särskiljas och är särskiljbara inom ramen för avtalet ska redovisas separat.
- **Steg 3:** Fastställa transaktionspriset. Transaktionspriset är det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovade varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.
- **Steg 4:** Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena. Vanligen kan företaget fördela transaktionspriset på varje enskild vara eller tjänst baserat på ett fristående försäljningspris.
- **Steg 5:** Uppfyllande av prestationsåtaganden och redovisning av intäkt, antingen över tid eller vid en tidpunkt beroende på karaktären på prestationsåtagandet. Det belopp som redovisas som intäkt är det belopp som företaget tidigare har fördelat till det aktuella prestationsåtagandet.

Koncernens projektintäkter hänförs från utveckling 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 (se not 2). Försäljningen av bostäder till förvaltningsbolagen sker genom fastigheten med bostäder överlåts via företag. 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. Kontrollen över bostaden anses övergå till kund vid en tidpunkt vilken motsvarar tidpunkten för när deras tillträde till bostaden kan ske.

Lagerintäkter
Intäkter från försäljning av lagerförda andelar i bostadsrätter redovisas vid bindande avtal med kund om överlåtelse.

LEASING
När ALM Equity ingår ett avtal fastställs om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

ALM Equity tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Tomträtter
ALM Equity innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas initialt i enlighet med IFRS 16, vilket innebär att de återstående leasingbetalningarna (avgälden) diskonteras över den eviga leasingperioden.

Vid efterföljande värdering amorteras inte leasingskulden, istället redovisas leasingbetalningarna i sin helhet som räntekostnader. Vid omförhandling av avgälden omvärderas leasingskulden baserat på den ändrade avgälden, då omförhandlingen anses återspegla förändrade hyresnivåer på marknaden.

Övriga leasingskulder
Vid inledningsdatumet för övriga leasingavtal redovisas en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i rapporten över finansiell ställning.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om ALM Equity är rimligt säkra på att nyttja optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning, om ALM Equity är rimligt säker på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas. I övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. 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.

Övriga nyttjanderättstillgångar
ALM Equity redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i rapporten över finansiell ställning.

Nyttjanderättstillgångar för övriga leasingavtal värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader.

Förutsatt att ALM Equity inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortaste av leasingperioden och nyttjandeperioden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA
Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs i den period när de anställda utför tjänsterna.

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 innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2.

Transaktion 09222115554678447 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

Ersättningar vid uppsägning
En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.
När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet som redovisas på separata rader i finansnettot. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet där de redovisas på separata rader i finansnettot. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

SKATTER
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

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

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförlig till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR
Immateriella anläggningstillgångar i koncernen består av aktiverade utvecklingskostnader för applikationen inom affärsområde Digitala tjänster och dessa redovisas 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 eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Maskiner och inventarier 5 år
- Hyresgästanpassningar utifrån löptiden på underliggande hyresavtal

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Transaktion 09222115554618434347 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan kundfordringar, andelar i bostadsrättslokaler för förvaltning, övriga kortfristiga fordringar och placeringar, likvida medel samt derivat med positivt verkligt värde. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är de skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Eget kapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader.

Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 29.

Nedskrivning finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt samt per varje balansdag redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Denna metod tillämpas för finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet samt för förväntade kreditförluster relaterade till finansiella garantiavtal. Dessa består av borgensförbindelser som företaget har till förmån för lån upptagna av bostadsrättsföreningar vid finansiering av entreprenader.

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntеintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter avser de fastigheter som tillträtts, ägs och förvaltas helt eller delvis av koncernens affärsområde Förvaltning. Det är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och dess värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är 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.

Transaktion 09222115554618414 Signerat MW, CM, JW, JU, A, FH

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Värdering sker genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad.

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 2021 har värderingarna utförts av JLL Valuation AB.

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande avser de fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som utvecklas ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning.

En fastighet kategoriseras som förvaltningsfastighet under uppförande från den tidpunkt då affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning beslutat att driva projektet ämnat för den interna förvaltningen.

Dessa bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår byggstart. De värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt och/eller ha kundtillträde inom 2–5 år.

Förvärv av exploateringsfastigheter bokas in 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, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt innefattar samtliga produktionsstartade projekt som är ämnade för den externa marknaden. Dessa projekt värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att ett projekt tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens fastighetsinnehav 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, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet utgörs av stam och preferensaktier där aktiekapitalet redovisas till kvotvärdet och överskjutande del som övrigt tillskjutet kapital. I samband med nyemissioner bokas transaktionskostnaderna över eget kapital mot övrigt tillskjutet kapital.

ALM Equity bedömer att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning till innehavarna av preferensaktier föreligger vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. 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.

UTDELNING

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

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter utgörs av ränta och andra utgifter som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera förpliktelsen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av belopp kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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.

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. 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 uppställda enligt årsredovisningslagens former.

Andelar i koncern- och intressebolag

Andelar i koncern- och intressebolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i både hel- och delägda bolag.

Resultat från koncern- och intressebolag

Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelning redovisas i normalfallet när bolagsstämma fattat beslut om den då det vid det tillfället kan bedömas att rätten att erhålla betalning är säker och att den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Transaktion 09222115557465944747 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

Finansiella instrument
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.

Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen.

Moderföretaget 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.

Leasing
I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderföretagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativmetoden. Lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Not 2. Bedömningar och uppskattningar
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Företagsledningen har gjort ett antal väsentliga redovisningsmässiga bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Rörelseförvärv eller tillgångsförvärv
ALM Equity tillämpar möjligheten att göra en förenklad bedömning av huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna 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.

Bedömning rörelseförvärv Järntorget
Förvärvets huvudsyfte var att skapa möjlighet för ALM Equitys affärsområden att växla upp sina verksamheter. Framförallt stor potential i att byggrättsportföljen matchar i lokalisering och flexibilitet att utveckla mot både förvaltnings- och privatmarknad. Till det följer hela Järntorgetkoncernen med personal, system och processer vilka integrerats i respektive affärsområde. Det övervärde som betalades vid förvärvet bedömdes direkt hänförligt till byggrättsportföljen och allokerades ut som en del i projektanskaffningen för valda projekt i förvärvad byggrättsportfölj. Det fördelades på fem exploateringsfastigheter med färdig byggrätt och 14 exploateringsfastigheter under detaljplanearbete, samtliga belägna inom Stockholms län. Hela byggrättsportföljen sånär som de projekt som är under byggnation genomgår en konceptualiseringsprocess för att styras om mot ALM Equitys processer och utvecklingsstrategi.

Vid koncentrationskontroll bedömde ledningen att det är svårt att hävda att respektive projekt i sig har identiska risker då de är lokaliserade i olika områden i Stockholms län, potentiellt har olika kundinriktning på sikt och är i olika faser i utvecklingsprocessen. Till det kan tilläggas att avsikten är att integrera den befintliga personalen och tillsammans rusta för framtiden. Därmed bedömer ledningen att det är ett rörelseförvärv.

Konsolidering Järntorget
Eftersom förvärvet av Järntorget genomfördes under andra kvartalet 2021 och Järntorget upprättade kvartalsbokslut bedömdes det utmanande att redovisa ett rättvisande resultat med utgångspunkt för förvärvstidpunkten. Ledningen beslutade därför, med hänvisning till förenklingsregeln, att ALM Equity gör en fullständig konsolidering från och med hela andra kvartalets räkenskaper från Järntorget.

Kontroll över Bostadsrättsföreningar (Brf)
ALM Equitys bedömning är att varje bostadsrättsförening är under koncernens kontroll till den tidpunkt då kunderna tillträder sina bostäder. Därmed konsolideras bostadsrättsföreningarna in i koncernen. Projektets intäkter och kostnader ska redovisas efterhand åtaganden i avtalet med kunden uppfylls, för bostadsrätter anses det vara när leveransen av bostäderna kan ske. Om ett projekt består av flera etapper anses åtagandet uppfyllas efterhand respektive etapp levereras till kunderna.

Klassificering av koncernens innehav i koncernbolag
En annan 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.

Inflytande i Svenska Nyttobostäder
ALM Equity har gjort bedömningen att det inte längre föreligger bestämmande inflytande över Svenska Nyttobostäder AB (publ). Bedömningen baserades på att ALM Equity inte längre har egen röstmajoritet och därmed inte kan, oberoende av andra ägare, styra bolaget genom de beslut som fattas på bolagsstämmonivå. Svenska Nyttobostäder har egen styrelse där inte ALM Equitys styrelserepresentant har majoritet utan besluten måste fattas tillsammans med minst tre andra styrelsemedlemmar. Svenska Nyttobostäder är ett självständigt bolag som drivs av en egen organisation och genomför sina egna affärer. ALM Equity har ingen påverkan på vilka hyreskontrakt som ingås, vilka system som väljs, hur styrningen sker eller vilka förvärv de ska genomföra. De har anlitat ALM Equitys specialistkompetenser i specifika frågor för kompetens- och erfarenhetsöverföring vilket kompenseras med en marknadsmässig ersättning och omfattas av sekretess. Till följd av bedömningen har innehavet i Svenska Nyttobostäder omklassificerats till intressebolag och avkonsoliderats från mitten av december 2021.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR
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.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Värdet på förvaltningsfastigheterna baserar sig på externa värderingar av certifierade värderingsmän. Värderingarna baserar sig på en kombination av faktiska uppgifter och antaganden. Även om antaganden baserar sig på kvalificerade bedömningar med stöd från transaktioner av fastigheter med liknande förutsättningar så finns det ett inslag av osäkerhet i de antaganden som gjorts. Skulle de bedömningarna vara felaktiga så kan det ha en väsentlig påverkan på balansräkningen.

Beräknad uppskjuten skatt
Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänför sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar, se not 16.

Transaktion 09222115557461784 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

Not 3. Segmentsredovisning

Koncernen är strukturerad i fyra affärsområden verksamma inom fastighetsbranschen; förvaltning, projektutveckling, entreprenad och digitala tjänster. Varje affärsområde är fristående från de andra och driver respektive verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egna bolagsstrukturer och finansiering. Varje affärsområde byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR och IT.

I uppföljningen är det mindre affärsområdet Digitala tjänster och det tidigare affärsområdet Finansiering sammanslagna under kolumnen "Övriga AO" på grund av verksamheternas finansiella storlek. Vid årsskiftet togs beslut att inte längre se affärsområde Finansiering som ett eget affärsområde utan från 2022 kommer det att ingå i koncernstaben.

Uppföljningen sker utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten under affärsområde Projektutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv värdeutveckling räknas fram utifrån färdigställande och avtal med slutkund. Det medför att resultatet lyfts fram successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet lyfts fram vid färdigställande.

Förvärv av Järntorget

Under andra kvartalet 2021 förvärvade och tillträdde ALM Equity Järntorget Byggintressenter AB för att komplettera och växla upp takten i koncernens olika verksamheter med fokus på hållbarhet, digitalisering och industriellt byggande. Järntorget har integrerats i ALM Equitys affärsområden Projektutveckling och Entreprenad samtidigt som den utökade byggrättsportföljen har möjliggjort en utökad förvaltningsaffär till affärsområde Förvaltning. I segmentsredovisningen har Järntorgets bidrag till resultat- och balansräkning fördelats på respektive affärsområde och en mindre del avseende centrala kostnader till koncerngemensamt. Ledningen har utifrån att transaktionen skedde mitt i andra kvartalet, med hänvisning till förenklingsreglerna, valt att konsolidera in hela andra kvartalet för att underlätta den gemensamma rapporteringen.

Omklassificering av Svenska Nyttobostäder

Under fjärde kvartalet har delar av innehavet i Svenska Nyttobostäder avyttrats och ALM Equity har bedömt att bestämmande inflytande inte längre föreligger. Därmed har innehavet omklassificerats till andelar i intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att verksamheten avkonsoliderats. Det sker i mitten av december vilket innebär att resultat från Svenska Nyttobostäder inkluderas till denna tidpunkt. De kvarvarande andelarna har omvärderats till verkligt värde vid försäljningstidpunkten, motsvarande 101 kr per stamaktie respektive 99 kr per preferensaktie vilket i förhållande till det ursprungliga förvärvsvärdet medför en positiv resultateffekt om 3,1 Mdkr.

Om avkonsolidering inte genomförts hade Nyttobostäder istället bidragit med en resultatpåverkan om cirka 174 Mkr netto för ALM Equity aktieägare som idag är redovisat mot resultat från intressebolag.

Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 18-30, där återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde.

Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig på våra affärsområden.

RESULTAT JANUARI – DECEMBER 2021	Förvaltning	Projektutveckling[5]	Entreprenad	Övriga AO[1]	Koncernövergripande[5]	Totalt enligt Segment	Justering[4]	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	130	3 159	1 252	1	-1 035	3 507	-1 411	2 096
Övriga intäkter	3 294	–	–	–	-133	3 161	–	3 161
Rörelsekostnader	-65	-2 955	-1 161	-10	931	-3 260	1 158	-2 102
Resultat från andelar i intresseföretag	174	–	–	–	–	174	–	174
Resultat från andelar i koncernföretag	–	-14	–	–	–	-14	–	-14
Rörelseresultat	**3 533**	**190**	**91**	**-9**	**-237**	**3 568**	**-253**	**3 315**
Finansnetto	-56	-41	–	–	-122	-219	–	-219
Värdeförändring[2] derivatinstrument	–	8	–	–	–	8	–	8
Värdeförändring[2] förvaltningsfastigheter	76	31	–	–	–	107	–	107
Värdeförändring[2] förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	246	246
Värdeförändring[2] förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-31	–	-88	–	85	-34	–	-34
Periodens resultat	**3 522**	**188**	**3**	**-9**	**-274**	**3 430**	**-7**	**3 423**
Minoritetens andel av resultatet	*-16*	*-33*	*-*	*3*	*66*	*20*	*-57*	*-37*

[1] *AO = Affärsområden*

[2] *Avser orealiserade värdeförändringar*

[3] *Tidigare kolumnerna för koncerngemensamt och koncerneliminering som redovisats i årsredovisningen för 2020 har slagits samman till posten koncernövergripande.*

[4] *Justeringen kommer av att den successiva avräkningsmetoden används inom affärsområde Projektutveckling i segmentsuppföljningen.*

[5] *Årets resultat hänförligt till affärsområde Projekutveckling påverkas av engångsposter om 59 Mkr framförallt hänförliga till nedskrivning av tre projekt till följd av förhöjda produktionskostnader som inte ryms inom ramen för deras fastställda intäktsnivåer mot kund. Det justerade resultatet för året hade varit 247 Mkr utan dessa engångseffekter.*

Transaktion 09222115553426784047 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 3. Segmentsredovisning, forts.

BALANS PER 2021-12-31	För-valtning	Projekt-utveckling	Entre-prenad	Övriga AO[1]	Koncern-övergripande[3]	Totalt enligt Segment	Justering[4]	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	18	–	18	–	18
Maskiner och inventarier	2	2	1	–	–	5	–	5
Förvaltningsfastigheter	72	22	–	–	–	94	–	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	755	–	–	–	755	–	755
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	43	1	–	19	63	–	63
Andelar i intressebolag	3 315	13	–	–	–	3 328	–	3 328
Övriga anläggningstillgångar	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	4	1	–	1	6	–	6
Anläggningstillgångar	**3 439**	**842**	**3**	**18**	**20**	**4 322**	**–**	**4 322**
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	3 857	–	–	15	3 872	–	3 872
Pågående Bostadsprojekt	–	2 726	–	–	-402	2 324	-174	2 150
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	192	–	–	–	192	–	192
Pågående produktion för annans räkning	–	–	7	–	-1	6	–	6
Övriga fordringar	934	25	1 592	6	-1 921	636	–	636
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	5	905	97	–	947	1 954	–	1 954
Omsättningstillgångar	939	7 705	1 696	6	-1 362	8 984	-174	8 810
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 378**	**8 547**	**1 699**	**24**	**-1 342**	**13 306**	**-174**	**13 132**
Eget kapital inklusive minoritetsandel	**3 911**	**2 328**	**12**	**1**	**1 076**	**7 328**	**-174**	**7 154**
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	2 200	2 200	–	2 200
Långfristiga räntebärande lån	254	185	–	–	–	439	–	439
Övriga långfristiga skulder	–	13	1	–	–	14	–	14
Derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Leasingskuld	–	44	1	–	20	65	–	65
Uppskjuten skatteskuld	2	260	–	–	–	262	–	262
Övriga avsättningar	–	20	4	–	4	28	–	28
Långfristiga skulder	**256**	**524**	**6**	**–**	**2 224**	**3 010**	**–**	**3 010**
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	2 012	–	–	–	2 022	–	2 022
Efterställda räntebärande reverslån	–	326	–	7	–	333	–	333
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	201	3 357	1 681	16	-4 642	613	–	613
Kortfristiga skulder	**211**	**5 695**	**1 681**	**23**	**-4 642**	**2 968**	**–**	**2 968**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**4 378**	**8 547**	**1 699**	**24**	**-1 342**	**13 306**	**-174**	**13 132**

Transaktion 09222115554E784047 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 3. Segmentsredovisning, forts.

RESULTAT JANUARI – DECEMBER 2020	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO[1]	Koncernövergripande[3]	Totalt enligt Segment	Justering[4]	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	106	2 479	519	44	-1 073	2 075	-316	1 759
Rörelsekostnader	-100	-2 287	-472	-9	946	-1 922	365	-1 557
Resultat från andelar i dotterföretag	29	–	–	–	–	29	–	29
Rörelseresultat	**35**	**192**	**47**	**35**	**-127**	**182**	**49**	**231**
Finansnetto	-47	-24	–	–	-64	-135	–	-135
Värdeförändring[2] derivatinstrument	–	6	–	–	–	6	–	6
Värdeförändring[2] förvaltningsfastigheter	80	–	–	–	–	80	–	80
Värdeförändring[2] förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	51	51	–	51
Värdeförändring[2] förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-27	94	-47	-40	16	-4	–	-4
Periodens resultat	**41**	**268**	**–**	**-5**	**-124**	**180**	**49**	**229**
Minoritetens andel av resultatet	-22	-69	–	*1*	–	-90	55	-35

Transaktion 09222115553746784647 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 3. Segmentsredovisning, forts.

BALANS PER 2020-12-31	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO[1]	Koncernövergripande[3]	Totalt enligt Segment	Justering[4]	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	15	–	15	–	15
Maskiner och inventarier	8	–	–	–	1	9	–	9
Förvaltningsfastigheter	2 489	–	–	–	–	2 489	–	2 489
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 262	–	–	-343	2 919	-156	2 763
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	166	2	–	7	175	–	175
Andelar i intressebolag	–	1	–	–	–	1	–	1
Uppskjuten skattefordran	–	3	–	–	4	7	–	7
Anläggningstillgångar	**2 547**	**3 432**	**2**	**15**	**-331**	**5 665**	**-156**	**5 509**
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	1 743	–	–	3	1 746	–	1 746
Pågående Bostadsprojekt	–	399	–	–	-78	321	-13	308
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	364	–	–	4	368	–	368
Övriga fordringar	74	292	367	55	24	812	–	812
Likvida medel	56	74	99	3	490	722	–	722
Omsättningstillgångar	**130**	**2 872**	**466**	**58**	**443**	**3 969**	**-13**	**3 956**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 677**	**6 304**	**468**	**73**	**112**	**9 634**	**-169**	**9 465**
Eget kapital inklusive minoritetsandel	**628**	**2 486**	**6**	**3**	**836**	**3 959**	**-169**	**3 790**
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	1 200	1 200	–	1 200
Långfristiga räntebärande lån	1 546	174	–	–	–	1 720	–	1 720
Derivatinstrument	–	9	–	–	–	9	–	9
Leasingskuld	–	165	2	–	8	175	–	175
Uppskjuten skatteskuld	20	152	–	–	–	172	–	172
Övriga avsättningar	–	–	1	–	5	6	–	6
Långfristiga skulder	**1 566**	**500**	**3**	**–**	**1 213**	**3 282**	**–**	**3 282**
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	151	1 396	–	–	–	1 547	–	1 547
Efterställda räntebärande reverslån	–	327	–	4	–	331	–	331
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	332	1 595	459	66	-1 937	515	–	515
Kortfristiga skulder	**483**	**3 318**	**459**	**70**	**-1 937**	**2 393**	**–**	**2 393**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**2 677**	**6 304**	**468**	**73**	**112**	**9 634**	**-169**	**9 465**

Transaktion 09222115557465644 Signerat MW, CM, JW, JU, A, FH

NOTER

Not 4. Specifikation nettoomsättning

	Koncernen	
Mkr	**2021**	**2020**
Projektintäkter	1 510	1066
Hyresintäkter	171	149
Lagerförsäljning brf-andelar	378	166
Avyttrade projekt/fastigheter	22	368
Övriga intäkter	15	10
Summa	**2 096**	**1 759**

Not 5. Övriga intäkter

	Koncernen	
Mkr	**2021**	**2020**
Resultat försäljning dotterbolag	19	–
Omvärdering till intressebolag	3 142	–
Summa	**3 161**	**–**

Under fjärde kvartalet minskade ALM Equity sitt innehav i Svenska Nyttobostäder. Därmed omklassificeras innehavet till intressebolag vilket medför en övrig intäkt om 3 142 Mkr vid värdering av anskaffningen. Utöver det uppkommer ett mindre resultat från avyttringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder om 19 Mkr.

I samband med omklassificeringen av Svenska Nyttobostäder till intressebolag värderades innehavet till verkligt värde. Det uppgick till 101 kr per stamaktie och 99 kr per preferensaktie vilket i förhållande till det ursprungliga anskaffningsvärdet på 4 öre per stamaktie och 100 kr per preferensaktie medförde en övrig intäkt om 3 142 Mkr hänförlig till att det bedöms finnas ett underliggande värde i Svenska Nyttobostäders utveckling och tillväxt.

Not 6. Anställda och ersättningar, anges i Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Medelantal anställda				
Kvinnor	50	41	–	–
Män	85	54	1	1
Summa	**135**	**95**	**1**	**1**
Personalkostnader				
Anges i Tkr				
Styrelse och verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	1 559	1 496	1 559	1 496
Sociala kostnader	622	565	622	565
Pensionskostnader	300	300	300	300
Summa	**2 481**	**2 361**	**2 481**	**2 361**
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	115 825	54 478	–	–
Sociala kostnader	36 815	16 788	–	–
Pensionskostnader	11 724	4 338	–	–
Summa	**164 364**	**75 604**	**–**	**–**

Pensioner
I koncernen finns framförallt avgiftsbestämda tidsplaner, då dotterbolagen Småa AB och Järntorget Bygg AB omfattas av kollektivavtal finns även ITP-planer innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2. Koncernens sammantagna kostnad för pensioner uppgick till 12 023 (4 638) tkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
Procent (%)	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Könsfördelning ledande befattningshavare				
Kvinnor i styrelsen	32	28	20	20
Män i styrelsen	68	72	80	80
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25	33	–	–
Män bland övriga ledande befattningshavare	75	67	–	–

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2021-12-31 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	1 200	300	241	–	131	1 872
Övriga ledande befattningshavare (3 st)	2 460	252	361	–	20	3 093
Totalt	**3 840**	**552**	**602**	**–**	**151**	**5 145**

Transaktion 09222115557461284 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

Not 6. Anställda och ersättningar, forts.

2020-12-31 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	1 200	300	235	–	131	1 866
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	1 800	90	131	–	–	2 021
Totalt	**3 180**	**390**	**366**	**–**	**131**	**4 067**

ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
VD är anställd i moderbolaget. Ersättning till VD utgörs av grundlön och eventuell bonus, beloppsbestämd pensionskostnad (exklusive särskild löneskatt) motsvarande 25 procent av lönen och rätt till bil i tjänsten. Löneväxling mellan lön och pensionskostnad har förekommit under året.

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

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

Teckningsoptioner
Det kvarstår ett incitamentsprogram för anställda omfattande 154 700 teckningsoptioner som verkställdes under 2017. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 368 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kunde ursprungligen ske vid tre tillfällen varav det andra inföll under 2021 och det slutliga tillfället infaller under perioden 1 oktober 2022–15 oktober 2022. I samband med teckningsperioden 2021 var det ingen som valde att nyttja sina optioner för att teckna aktier. Optionerna har tecknats till marknadsvärde

Under 2021 verkställdes ett nytt incitamentsprogram 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 ske per den 30 september 2026. Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 2,5 Mkr fördelat på 254 700 aktier vilket motsvarar en utspädningseffekt på cirka 1 procent på samtliga aktier och cirka 2,4 procent på stamaktier.

Not 7. Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Revisionsföretag, Mkr	2021	2020	2021	2020
Revisionsföretag				
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-9	-8	-1	-1
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga arvoden	–	-2	–	–
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB				
Revisionsuppdrag	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga arvoden	-2	–	–	–
Summa ersättningar till revisorer	-11	-10	-1	-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. Specifikation försäljnings- och administrationskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Övriga externa kostnader	-32	-28	-24	-25
Personalkostnader	-98	-56	-2	-2
Av- och nedskrivningar	-38	-34	–	–
Summa	**-168**	**-118**	**-26**	**-27**

Transaktion 09222115554E84647 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

NOTER

Not 9. Leasingavtal – leasegivare

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs dels av koncernens hyresavtal som löper tillsvidare där kunden i regel har rätt att säga upp avtalen inom 3-9 månader. Under året har innehavet i Svenska Nyttobostäder omklassificerats till intressebolag vilket innebär att deras framtida leasingintäkter kommer redovisas på raden resultat från andelar i intressebolag. Årets leasingintäkter uppgår till 157 (131)Mkr.

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

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	26	143
Mellan 1 och 2 år	19	137
Mellan 2 och 3 år	16	117
Mellan 3 och 4 år	14	99
Mellan 4 och 5 år	14	91
Senare än 5 år	64	309
	153	**896**

I tabellen ovan ingår de avgifter som är hänförliga till de fastigheter som kommer övergå till det nya intressebolaget för Klövern under 2022. Detta innebär att ALM Equitys del i dessa kommer redovisas via raden resultat från andelar i intressebolag. Av 153 Mkr är det 141 Mkr som är hänförliga till dessa fastigheter.

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

Not 10. Leasingavtal – leasetagare

Nyttjanderättstillgångar	Koncernen	
Mkr	2021	2020
Ingående redovisat värde	175	177
Tillkomna nyttjanderättsavtal	20	9
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-15	-11
Avslutade nyttjanderättstillgångar	-122	–
Omvärdering av nyttjanderättsavtal	5	–
Utgående redovisat värde	**63**	**175**

Nyttjanderättstillgångar per underliggande klassificering, Mkr	2021	2020
Tomträtter	43	165
Lokaler	17	8
Fordon	3	2
Summa nyttjanderättstillgångar	**63**	**175**

Nyttjanderättstillgångarna nuvärdesberäknas med koncernens marginella låneränta och redovisas till ett belopp motsvarande leasingskulden justerat med förutbetalda leasingavgifter. Samtliga redovisas på raden Nyttjanderättstillgångar i balansräkningen.

Leasingskulderna uppgår till totalt 65 Mkr varav 63 Mkr är långfristiga och 2 Mkr kortfristiga.

Mkr	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-15	-11
Räntekostnader på leasingskulder	–	–
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-17	-12
	-32	**-23**

Koncernens korttidsleasingavtal utgörs främst av hyresavtal för lokaler, bilar och garageplatser med en kvarvarande löptid som understiger 12 månader. Utöver det finns ett fåtal mindre leasingavtal vilka löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid. Löptidanalys för leasingskulden finns i not 30.

Nedan följer löptidsanalys för framtida odiskonterade betalningar för korttidsleasingavtal:

Framtida minimileaseavgifter, Mkr	2021	2020
Inom 1 år	12	10
Mellan 1–5 år	9	15
Senare än 5 år	–	–
	21	**25**

Moderbolaget är leasetagare för en bil och dess garageplats till förmån för den verkställande direktören.

Not 11. Resultat från andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
Mkr	2021	2020
Erhållna utdelningar	1 763	203
Reavinst/förlust försäljning	11	8
Nedskrivning	-6	-10
	1 768	**201**

Nedskrivningar har skett av andelar i koncernbolag i samband med rapportperioderna då ställning tagits till respektive andelars värde i förhållande till dotterbolagets egna kapital och projektstatus.

Not 12. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Externa ränteintäkter	7	3	1	2
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	3	1
	7	**3**	**4**	**3**

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Transaktion 09222115557465784647 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 13. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Externa räntekostnader	-226	-138	-125	-65
	-226	-138	-125	-65

Samtliga räntekostnader hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 14. Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

	Koncernen	
Mkr	2021	2020
Orealiserade värdeförändringar på ränteswapar	8	6
	8	6

Nettoresultat på derivat i underkategorin som innehas för handel utgör den totala värdeförändringen.

Not 15. Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
Mkr	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	87	86
Lämnade koncernbidrag	–	-83
	87	3

Not 16. Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	13	-5	–	–
Justering avseende tidigare år	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	-47	1	–	–
Redovisad skatt	**-34**	**-4**	**–**	**–**

Avstämning effektiv skattesats

Resultat före skatt	3 458	233	1 708	110
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	-712	-50	-352	-24
Ej skattepliktiga intäkter	845	242	365	45
Ej avdragsgilla kostnader	-76	-150	-1	-3
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-34	-35	-23	-16
Förändring av underskottsavdrag	-10	-12	11	-2
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-47	1	–	–
Redovisad skatt	**-34**	**-4**	**–**	**–**
Effektiv skattesats, %	1,0	1,7	0,0	0,0

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader kommer i huvudsak från affärsområde Projektutvecklings vinstavräkning samt från avyttringar av fastigheter och bostadsrättsandelar samt affärsområde Förvaltnings orealiserade värdeförändringar.

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

Uppskjuten skattefordran, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Underskottsavdrag	6	98
Redovisat värde*	**6**	**98**

Uppskjuten skatteskuld, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatt förvärv Småa AB	103	120
Uppskjuten skatt förvärv Järntorget Byggintresenter AB	110	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	49	143
Redovisat värde*	**262**	**263**

** Per årsskiftet 2020 hade uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar nettoredovisats mot inte koncernbidragsspärrade underskottsavdrag inom koncernen. Den totala ej bokförda uppskjutna skatten för dessa uppgick då till 91 Mkr. Vid årsskiftet 2021 har dessa realiserats i samband med att Svenska Nyttobostäder omklassificerats till intressebolag.*

Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2021 till 845 (789) 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. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

Transaktion 09222115553426784047 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH

NOTER

Not 17. Resultat per aktie

	Koncernen	
Kr	2021	2020
Resultat per stamaktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare	3 313	193
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	37	86
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10	10
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	**314,42**	**10,53**
Resultat per stamaktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	3 313	193
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	37	86
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10	10
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	–	–
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	**312,40**	**10,52**

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 2017 och 2021. Utspädningseffekt föreligger under räkenskapsåret eftersom stamaktiens medelvärde för året var högre än teckningskursen för optionsprogrammet.

För upplysning om förändring av antalet utestående aktier, se not 33 Eget kapital.

Not 18. Immateriella tillgångar

Internt upparbetade programvaror, Mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående anskaffningsvärden	12	–	–	–
Årets aktiverade utgifter, internt upparbetade	6	12	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*18*	*12*	–	–
Ingående avskrivningar	-4	–	–	–
Årets avskrivningar	-5	-4	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9	-4	–	–
Pågående utvecklingsarbeten				
Ingående nedlagda kostnader	7	–	–	–
Under året nedlagda kostnader	8	7	–	–
Årets aktiverade utgifter, internt upparbetat	-6	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	9	7	–	–
Utgående redovisat värde	**18**	**15**	**–**	**–**

De immateriella tillgångarna avser aktiverade kostnader för utvecklingen av appen Yourblock under affärsområde Digitala tjänster. De fördelas i delprojekt som skrivs av från tidpunkten de färdigställs och kan tas i drift.

Pågående utvecklingsarbeten är de aktiverade kostnader för delprojekt som ännu inte tagits i drift utan och därmed inte skrivs av.

Not 19. Maskiner och inventarier

Mkr	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående anskaffningsvärden	15	22	–	–
Årets anskaffningar	–	7	–	–
Genom förvärv av dotterföretag	13	3	–	–
Årets avyttringar	-11	-17	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17	15	–	–
Ingående avskrivningar	-6	-6	–	–
Omklassificieringar	–	1	–	–
Genom förvärv av dotterföretag	-10	–	–	–
Årets avyttringar	5	–	–	–
Årets avskrivningar	-1	-1	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12	-6	–	–
Utgående redovisat värde	**5**	**9**	**–**	**–**

Not 20. Andelar i bostadsrättslokaler

	Koncernen	
Mkr	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	**50**	**42**
Omklassificerade från omsättningstillgång	–	8
Utgående fastighetsvärde	*50*	*50*
Utgående redovisat värde	**50**	**50**

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

Transaktion 09222115553426784047 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 21. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	**2021**	**2020**
Ingående fastighetsvärde	**2 489**	**1 508**
Tillträdda fastigheter*	895	896
Orealiserade värdeförändringar	107	80
Årets investeringar	14	5
Årets avyttringar**	-3 403	–
Omklassificeringar	-8	–
Utgående fastighetsvärde	*94*	*2 489*
Utgående redovisat verkligt värde	**94**	**2 489**

** Innefattar omklassificering från förvaltningsfastigheter under uppförande som färdigställts och tillträtts.*

*** Det värde som avkonsoliderats i och med omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder.*

	Koncernen	
Taxeringsvärden*, Mkr	**2021**	**2020**
Taxeringsvärde byggnader	–	595
Taxeringsvärde mark	–	291
Summa taxeringsvärden	**–**	**886**

** Kvarvarande innehav av förvaltningsfastigheter har per 31 december 2021 inget taxeringsvärde då fastighetsbildningen är ett pågående ärenden hos Lantmäteriet.*

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under året har innehavet i Svenska Nyttobostäder omklassificerats till intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket medför att verksamheten har avkonsoliderats.

Kvarvarande förvaltningsfastigheter är per 31 december 2021 hänförliga till ALM Equitys egna förvaltningsverksamhet.

Totalt har affärsområde förvaltning 28 (931) enheter i förvaltning. Det är framförallt lokaler belägna i Stockholmsområdet med ett potentiellt driftnetto om 10 Mkr om året. Dock är ett par lokaler vakanta och under hyresgästanpassning.

Värderingsmodell

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden. Verkligt värde är den köpeskilling som vid värderingstidpunkten erhålls vid försäljning av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad. 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.

Samtliga förvaltningsfastigheter blir externt värderade vid minst ett tillfälle om året, under 2021 har de senaste värderingarna kommit från JLL. De har vid värderingstillfällena fått ta del av information om gällande och nytecknade 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 intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan förvaltningsfastigheterna anges de som ett intervall.

Antagande vid värdering vid årets slut	2021	2020
Kalkylperiod (år)	10	10–20
Avkastningskrav (%)	5,0–6,5	4,6–5,3
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	5,8	4,8
Inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	8,14–8,27	5,9–7,4
Långsiktig vakans (%)	6,0–8,0	0,2–5,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra.	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	

Känslighetsanalys, värdepåverkan i Mkr	2021	2020
Driftnettoförändring +/- 3 %	+0/-0	+72/-72
Avkastningskrav +/- 1 procentenhet	-19/+31	-415/+638

Transaktion 09222115554E784047 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 22. Förvaltningsfastigheter under uppförande

	Koncernen	
Mkr	**2021**	**2020**
Ingående fastighetsvärde	**2 763**	**1 602**
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	1 433
Nedlagda produktionskostnader	1 052	559
Orealiserade värdeförändringar i produktion	246	51
Årets färdigställda fastigheter	-486	-896
Årets avyttringar	-7	–
Omklassificeringar	-2 813	14
Utgående fastighetsvärde	**755**	**2 763**
Utgående redovisat värde	**755**	**2 763**

** I samband med att avtalen mellan affärsområde Projektutveckling och Förvaltning tecknas omklassificeras fastigheten från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet under uppförande. När projektet färdigställts och tillträtts omklassificeras det till förvaltningsfastighet. Under 2021 har inga avtal tillkommit.*

Förvaltningsfastigheter under uppförande är fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som är under utveckling och produktion ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning.

Under 2021 avyttrades delar av innehavet i Svenska Nyttobostäder och bolaget omklassificerades till intressebolag. Det innebär att leveransen till dem omklassificerats då det inte längre anses vara utveckling till egen förvaltning. Därmed omklassificeras fastigheter i produktion till Pågående Bostadsprojekt och ej produktionsstartade fastigheter till Exploateringsfastigheter.

Under året färdigställdes och överlämnades 281 (357) enheter från affärsområde Projektutveckling till affärsområde Förvaltning varav 280 enheter till Svenska Nyttobostäder. Koncernens kvarvarande förvaltningsfastigheter under uppförande utgörs av en kommande leverans av cirka 1000 enheter i Kista för den egna förvaltningen.

Värderingsmodell

Värdet på förvaltningsfastigheter bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Utgångspunkten är att produktionen fått startbesked, att kostnaderna säkerställts och att det finns avtal med kund där väsentliga villkor uppfyllts. Värderingen till verkligt värde utgår från det överenskomna försäljningsvärdet i förhållande färdigställande.

Kvartalsvisa kontroller av bedömt marknadsvärde i förhållande till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad görs för att säkerställa att inga nedskrivningsbehov föreligger.

Transaktion 09222115553746784647 Signerat MW, GV, JW, JJ, AJ, FH

NOTER

Not 23. Andelar i intressebolag

	Koncernen	
Mkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående redovisat värde	1	10
Årets anskaffningar	3 154	–
Andel av årets resultat	174	-2
Aktieägartillskott	–	1
Utdelning	-1	-8
Utgående redovisat värde	**3 328**	1

Upplysningar för väsentliga innehav

Under fjärde kvartalet 2021 omklassificerades innehavet i det tidigare dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) som är noterat på Nasdaq First North Growth Market till intressebolag. Det medförde en anskaffning om 3 142 Mkr och en resultatandel om 174 Mkr för året. Innehavet består av cirka 30 miljoner stamaktier och 1 miljon preferensaktier vilket motsvarar 45 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna. Preferensaktien ger rätt till en årlig utdelning om 5 procent.

Övrig anskaffning om 12 Mkr kommer från förvärvet av Järntorget Byggintressenter AB som skedde under andra kvartalet 2021 och ses som ett ej väsentligt belopp.

Svenska Nyttobostäder AB (publ)	
Balansräkning, Mkr	**2021-12-31**
Tillgångar	
Anläggningstillgångar	3 923
Omsättningstillgångar	84
Summa tillgångar	**4 007**
Eget kapital och skulder	
Eget kapital inklusive minoritets andel	1 491
Långfristiga skulder	2 236
Kortfristiga skulder	280
Summa eget kapital och skulder	**4 007**
Resultaträkning	
Nettoomsättning	128
Rörelsens kostnader	-44
Avskrivningar	-1
Orealiserade värdeförändringar	595
Ränteintäkter	–
Räntekostnader	-60
Bokslutsdispositioner	–
Skatt	-132
Årets resultat	**486**
Övrigt totalresultat	–
Årets totalresultat	**486**

Svenska Nyttobostäder AB (publ)	
	2021-12-31
Avstämning mot redovisade värden:	
Ingående nettotillgångar	–
Årets resultat	–
Årets totalresultat	486
Ingående resultat vid förvärv	-101
Utgående nettotillgångar	385
Koncernens andel i %	45
Koncernens andel i Mkr	174
Utdelning	-1
Omvärdering till verkligt värde	3 142
Redovisat värde	**3 315**

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav

	Koncernen	
Mkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	**13**	**1**
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	–	-2
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	–	–
Övrigt totalresultat	–	–
Summa totalresultat	**–**	**-2**

Transaktion 09222115557457384 Signerat MW, CV, JW, JJ, JA, FH

NOTER

Not 24. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	116	50
Förvärv	367	70
Aktieägartillskott	6	20
Försäljningar	-468	-15
Nedskrivningar	-6	-9
	15	**116**

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

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

Dotterbolagens verksamheter är framförallt att äga och förvalta aktier och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Dotterbolaget ALM Småa Bostad AB är moderbolag för bolagsstrukturen som representerar affärsområde Projektutveckling och här återfinns Järntorget som förvärvades under 2021. A Equity Förvaltning AB är moderbolag för bolagsstrukturen som representerar affärsområde Förvaltning i vilket innehavet Svenska Nyttobostäder AB (publ) ingår. ALM Construction Management AB är moderbolag för affärsområde Entreprenad där 2xA Entreprenad AB, Järntorget Bygg AB och Bomodul i Bodafors AB ingår som är koncernens entreprenadbolag vari närmare hälften av de anställda återfinns. Resterande anställda inom koncernen, bortsett från bolagets VD, återfinns i ALM Equity Management AB, A Equity Finans AB, ALM Småa Bostad Management AB, A Förvaltning Management AB, Småa AB, ALM Ekonomipartner AB, Järntorget Bostad AB och Järntorget Byggintressenter AB.

Majoriteten av dotterbolagen direkt under dotterbolagen ALM Småa Bostad AB och A Equity Förvaltning AB representerar toppholdingbolag i bolagsstrukturer uppsatta för deras verksamhets fastighetsutvecklingsprojekt eller förvaltningsobjekt. Grundstrukturen för båda 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/förvaltningsobjektens storlek och omfattning.

Under räkenskapsåret har det delats ut 19 (55) Mkr från bolagets dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande.

Aktier och andelar helägda av moderbolaget

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %		Bokfört värde*	
					2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skarnvest AB	556255-2330	Stockholm	10 101	-	-	100	-	8
B.X. Utvecklings AB	556681-5337	Stockholm	1 000	100	100	100	-	-
ALM Commercial AB	559158-4403	Stockholm	500	100	100	100	-	-
ALM Construction Management AB	559158-4395	Stockholm	500	100	100	100	-	-
ALM Equity Admin AB	556691-4056	Stockholm	100	100	100	100	-	-
A Equity Förvaltning AB	559152-1504	Stockholm	500	100	100	100	14	14
ALM Småa Bostad AB	559158-4361	Stockholm	500	100	100	100	-	-
ALM Digital	559158-4387	Stockholm	500	100	100	100	-	-
BX 3 Holding AB	556712-3053	Stockholm	1 000	100	100	100	-	-
Elutera Fastighet AB	556719-6968	Stockholm	1 000	100	100	100	-	-
ALM Equity Management AB	556895-0140	Stockholm	500	100	100	100	1	-
Archimedes Holding AB	556922-7217	Stockholm	500	-	-	100	-	1
Stadsterrassen AB	559003-8203	Stockholm	500	100	100	100	-	-
Småa Holding AB	559091-2548	Stockholm	500	100	100	100	-	-
A Equity Finans Holding AB	559136-6744	Stockholm	500	100	100	100	-	-
Summa helägda andelar							**15**	**23**

** Bokfört värde och finansiell information uppgår i vissa fall till 0 Mkr då dessa understiger 500 tkr och därmed avrundas nedåt.*

Aktier och andelar med bestämmande inflytande av moderbolaget

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %		Bokfört värde	
					2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Slipskäraren Holding AB*	556976-6206	Stockholm	1 000	-	-	3	-	93
Summa andelar med bestämmande inflytande							**-**	**93**
Summa totala koncernandelar							**15**	**116**

** Under 2020 ägde koncernen totalt 89 % av rösterna via moderbolaget och dess dotterföretag. Därmed ansåg sig ALM ha bestämmande inflytande över bolaget. Under 2021 har moderbolaget sålt andelarna inom koncernen. Per 31 december 2021 äger koncernen fortfarande 89 % av rösterna via dotterföretag.*

Transaktion 09222115557465784047 Signerat MW, GV, JW, JJ, JA, FH

NOTER

Not 25. Exploateringsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	1 746	2 807
Nyanskaffningar	1 109	432
Aktiverade projektkostnader	70	101
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	-1 370
Påbörjade bostadsprojekt	-94	-188
Avyttrade fastigheter	-101	-10
Årets av-/nedskrivningar	-47	-32
Omklassificering projekt**	1 189	6
Utgående redovisat värde	**3 872**	**1 746**

** I samband med att avtalen mellan affärsområde Projektutveckling och Förvaltning tecknas omklassificeras fastigheten från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet under uppförande.*

*** För 2021 innefattar posten framförallt de projekt hänförliga till omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder. För 2020 består posten av projektkostnader som innan fastigheten tillträddes klassificerades under övriga fordringar.*

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter tillhörande projekt som befinner sig i tidigt skede, före produktionsstart, och som bolaget bedöms inneha kontroll över. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt när projektet produktionsstartar och till Förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att affärsområde Förvaltning och affärsområde Projektutveckling är överens om att fastigheten ska utvecklas till förmån för koncernens egna förvaltning.

Totalt innefattar exploateringsfastigheter 72 (43) projekt under utveckling vid utgången av 2021. Under året har det tillkommit 27 projekt via förvärvet av Järntorget, två projekt har beslutats att inte genomföras och ett projekt har avyttrats. Det har under året byggstartats 4 delprojekt för privata bostadsmarknaden. Utöver detta har fem projekt avtalade med Svenska Nyttobostäder som ännu inte produktionstartats omklassificerats tillbaka till Exploateringsfastigheter från Förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att innehavet i Svenska Nyttobostäder övergick till intressebolag.

Not 26. Pågående Bostadsprojekt

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	308	726
Förvärvade bostadsprojekt	662	13
Byggstartade bostadsprojekt	94	152
Pågående arbeten under året	277	511
Avlämnade bostadsprojekt	-837	-1 094
Omklassificering projekt	1 646	–
Utgående redovisat värde	**2 150**	**308**

Pågående bostadsprojekt består av samtliga produktionsstartade projekt ämnade för den externa bostadsmarknaden, värderade till anskaffningskostnad och aktiverade projektkostnader.

Under året har fyra projekt/delprojekt nått produktionsstart och flyttats till Pågående bostadsprojekt, föregående år var motsvarande fem projekt/delprojekt.

Samtidigt har fem projekt/delprojekt färdigställts och kunderna har tillträtt under året, motsvarande siffra föregående år var fem projekt/delprojekt.

Utöver ovan så har nio projekt/delprojekt i produktion omklassificerats från Förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att innehavet i Svenska Nyttobostäder övergick till intressebolag.

Not 27. Andelar i bostads- och äganderätter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	368	337
Årets förvärv	64	0
Omklassificering från pågående projekt	19	359
Omklassificering till förvaltning	-1	0
Årets nedskrivningar	-32	-103
Årets försäljningar	-226	-225
Utgående redovisat värde	**192**	**368**

Andelar i bostads- och äganderätter består av de enheter som är osålda när projekten inom affärsområde Projektutveckling är färdigställda och därmed kvarstår i koncernen.

Transaktion 09222115557467844347 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

NOTER

Not 28. Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Handpenningar fastighetsförvärv	17	9	–	–
Projektkostnader ej tillträdda projekt	36	23	–	–
Fordran på köpare av lager och fastigheter	147	277	–	–
Fordran på köpare av bolag och fastigheter	162	206	30	28
Moms- och skattefordringar	50	79	–	–
Förskott entreprenadverksamheten	–	24	–	–
Övriga externa fordringar	80	50	–	2
	492	**668**	**30**	**30**

Handpenningar i samband med nyanskaffningar av projekt, erlagda enligt avtal om förvärv som ännu inte uppnått samtliga villkor och tillträtts.

Projektkostnader för ej tillträdda projekt är kostnader som kommer i tidiga skeden för de projekt som ännu inte tillträtts.

Fordran på köpare av lager och fastigheter innefattar fordringar på de köpare som förvärvat tillträdesklara lagerenheter eller fastigheter men inte genomfört fullt ekonomisk tillträde vid årsskiftet.

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

Moms- och skattefordringar är samtliga utestående fordringar på Skattverket.

Förskott entreprenadverksamheten består av de förskott som entreprenadbolaget betalar till leverantörer för specifika produkter, framförallt modulframställning.

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

Not 29. Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2021

Koncernen **Finansiella tillgångar**	**Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet**	**Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Summa redovisat värde***
Andelar i bostadsrättslokaler	51	–	51
Övriga långfristiga fordringar	–	1	1
Kundfordringar	–	68	68
Övriga kortfristiga fordringar	–	492	492
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	70	70
Likvida medel	–	1 954	1 954
	51	**2 585**	**2 636**
Finansiella skulder			
Derivatinstrument	2	–	2
Obligationslån	–	2 200	2 200
Långfristiga räntebärande skulder	–	439	439
Leasingskuld	–	65	65
Skulder kreditinstitut	–	2 122	2 122
Räntebärande projektfinansiering	–	333	333
Leverantörsskulder	–	94	94
Övriga kortfristiga skulder	–	239	239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	272	272
	2	**5 764**	**5 766**

** Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.*

Värdering till verkligt värde

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)

ALM Equitys räntederivat har värderas till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierakin.

Andelar i bostadsrättslokaler

Verkligt värde på de finansiella tillgångarna bestående av bostadsrättslokaler för förvaltning baseras på marknadsvärdering utifrån framtida kassaflöden framtagen av den externa marknadsvärderaren, New Property.

Transaktion 09222115557465434 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH

Not 29. Finansiella tillgångar och skulder, forts.

Räntebärande projektfinansiering
Räntebärande projektfinansiering består av de lån från delägare i projekten och andra externa parter utöver kreditinstitut som tagits upp för att fullfinansiera projekten. Det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet.

Kortfristiga fordringar och skulder
För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Räntederivat
Verkligt värde för ränteswapar baseras på marknadsvärdering av framtida kassaflöden framtagen av Swedbank.

Obligationslån
För obligationslånen har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när obligationslånen utgavs, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.

Leasingskuld
Leasingskulden värderas till återstående leasingavgifter hänförliga till operationella leasingavtal med en löptid längre än 12 månader som nuvärdesberäknats med koncernens marginella låneränta.

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2020

Koncernen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Finansiella tillgångar			
Andelar i bostadsrättslokaler	50	–	50
Kundfordringar	–	38	38
Övriga kortfristiga fordringar	–	668	668
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	106	106
Likvida medel	–	722	722
	50	**1 534**	**1 584**
Finansiella skulder			
Derivatinstrument	9	–	9
Obligationslån	–	1 200	1 200
Långfr räntebärande skulder	–	1 720	1 720
Leasingskuld	–	175	175
Skulder kreditinstitut	–	1 547	1 547
Räntebärande projektfinansiering	–	331	331
Leverantörsskulder	–	56	56
Övriga kortfristiga skulder	–	226	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	215	215
	9	**5 470**	**5 479**

** Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.*

NOTER

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 sidorna 52–58.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt av moderbolaget 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. Under 2021 har moderbolaget tagit upp ett obligationslån om totalt 1 000 Mkr och har därmed utestående obligationslån om 2 200 Mkr. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande koncernbolag. Motparter är framförallt svenska affärsbanker, institutioner, privata investerare, leverantörer och privatkunder. I vissa fall löper lånen med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis Loan to Value och Equity Ratio. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. ALM Equity har i stor utsträckning avtalat 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. Denna risk hanterar bolaget genom att noggrant ha kontroll på bolagets likviditet och finansiella position genom utvecklade finansiella modeller på både kort och lång sikt. Koncernen använder flera olika 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 nedan. 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.

Derivaten, obligationslånen, leasingskulderna och lån från kreditinstitut klassificeras som långsiktiga lån. Tillgångarna inom affärsområde Projektutveckling som genomför projekt klassificeras som kortfristiga, i enlighet med detta anses även övriga projektrelaterade skulder också 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. För uthyrningsaffären finns det ett fåtal hyresgäster som står för en stor del av hyresintäkterna. Hyran betalas dock i förskott. 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. Betalningsvillkoren uppgår huvudsakligen till 30 dagar. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kund- och hyresfordringar. Reservering för förväntade kreditförluster baseras på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna inom koncernens respektive affärsområden har i mångt och mycket likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder inom respektive affärsområde. 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.

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 metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran på koncernföretag. Bedömning har gjorts att förväntade kreditförluster inte är väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiell kreditrisk

Motparter i kassatransaktioner och derivatkontrakt 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 inte obetydlig 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.

Skulderna till kreditinstitut löper med antingen fast ränta, helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR.

Transaktion 09222115554618434347 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH

Not 30. Finansiella risker, forts.

En ränteuppgång eller nedgång om 1 procenterihet per balansdagen skulle medföra en påverkan på finansnettot före skatt på +/-25 (+/-45) Mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-20 (+/-36) Mkr.

Under 2021 emitterades obligationslån om totalt 1 000 Mkr i samband med förvärvet av Järntorget, totalt har ALM Equity 2 200 Mkr i utestående obligationslån per årsskiftet. Obligationen 2020/2023 löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent och förfaller 30 december 2023. Obligationen 2020/2025 löper med rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent med förfallodag den 15 juni 2025. Obligationen 2021/2026 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

ALM Equity innehar aktier i noterade bolag vars handelsplats ger löpande indikation på värdet av innehavet. Om värdet identifieras varaktigt understiga det bokförda värdet uppkommer ett nedskrivningsbehov av innehavet.

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 7 154 (3 790) Mkr. Det finns inga uttalade finansiella mål i koncernen.

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

Kriget i Ukraina

Risker och osäkerheter kring situationen i Ukraina bedömer ALM Equity i dagsläget är begränsade då koncernen inte har någon direkt exponering mot vare sig Ryssland eller Ukraina. Det kommer dock påverka koncernen och hela samhället på ett eller annat vis beroende på hur övriga makrofaktorer utvecklas. Framförallt ser vi risker för att affärsområdenas kostnader ökar både för produktion som för finansiering. ALM Equity följer utvecklingen och arbetar för att minimera påverkan på koncernen och för aktieägarna. Ökade räntenivåer och allmänt sämre tillgång till riskkapital kan få effekter på upplåningskostnader i både ALM Equity och portföljbolagen.

Löptidsanalys	2021-12-31					
Koncernen	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Derivatskulder	2	–	–	–	–	2
Leasingskulder*	5	6	22	22	165	220
Obligationslån	75	75	856	1 717		2 723
Övriga långfristiga skulder	1	–	13	–	–	14
Skulder till kreditinstitut	561	505	1 485	21	3	2 575
Räntebärande projektfinansiering	12	81	262	7	–	362
Leverantörsskulder	94	–	–	–	–	94
Övriga kortfristiga skulder	518	–	–	–	–	518

Löptidsanalys	2020-12-31					
Koncernen	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Derivatskulder	–	–	9	–	–	9
Leasingskulder*	6	6	24	12	72	120
Obligationslån	43	43	772	664	–	1 522
Skulder till kreditinstitut	146	515	1 196	203	1 631	3 691
Räntebärande projektfinansiering	–	63	273	36	–	373
Leverantörsskulder	56	–	–	–	–	56
Övriga kortfristiga skulder	459	–	–	–	–	459

** I posten leasingskulder ingår leasingskulder för tomträtter för vilka leasingskulden anses vara evig. Årliga avgälder uppgående till 6 Mkr har inkluderats till och med 2040-12-31.*

Transaktion 09222115557467384 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 30. Finansiella risker, forts.

Löptidsanalys			2021-12-31			
Moderbolaget	**<6 mån**	**6–12 mån**	**1–3 år**	**3–5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Obligationslån	75	75	856	1 717	–	**2 723**
Skulder hos koncernföretag	594	–	–	–	–	**594**
Övriga kortfristiga skulder	39	–	–	–	–	**39**

Löptidsanalys			2020-12-31			
Moderbolaget	**<6 mån**	**6–12 mån**	**1–3 år**	**3–5 år**	**>5 år**	**Totalt**
Obligationslån	43	43	772	664	–	**1 522**
Skulder hos koncernföretag	87	–	–	–	–	**87**
Övriga kortfristiga skulder	27	–	–	–	–	**27**

Not 31. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Upplupna ränteintäkter	8	7	5	1
Upplupna entreprenadintäkter	–	28	–	–
Upplupna projektintäkter	15	7		
Övriga upplupna intäkter	3	4	–	–
Förutbetalda obligationskostnader	32	20	32	20
Övriga förutbetalda kostnader	12	40	2	2
	70	**106**	**39**	**23**

Not 32. Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Bankmedel*	1 954	722	935	463
	1 954	**722**	**935**	**463**

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

Not 33. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital (Mkr)	Övrigt tillskjutet kapital (Mkr)
Per den 1 januari 2020	**10 154 600**	**9 818 275**	**200**	**1 608**
Fondemission 2020-06-04	–	102 076	1	–
Inlösen teckningsoptioner 2020-06-04	53 000	–	1	11
Nyemission 2020-08-05	–	641 225	6	63
Aktieägartillskott	–	–	–	-276
Per den 31 december 2020	**10 207 600**	**10 561 576**	**208**	**1 406**
Nyemission 2021-06-08	–	3 000 000	30	306
Fondemission 2021-06-09	–	102 076	1	–
Nyemission 2021-07-07	422 272	50 350	4	303
Nyemission 2021-07-19	–	509 770	6	53
Sakutdelning 2021-12-09	–	–	–	-367
Aktieägartillskott	–	–	–	-91
Per den 31 december 2021	**10 629 872**	**14 223 772**	**249**	**1 610**

Aktiekapital

Per den 31 december 2021 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 24 853 644 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Preferensaktierna medför en röst per aktie och stamaktierna tio röster per aktie på årsstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 8,40 kr årligen. Ackumulerad företrädesrätt till utdelning för preferensaktier uppgår till 30 Mkr per 31 december 2021 (22 Mkr per 31 december 2020).

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 projekt. Om projektet redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

Teckningsoptioner

Under 2020 inföll det sista tillfället för teckning av aktier inom det incitamentsprogram för anställda som verkställdes 2015 med villkoren att varje teckningsoption gav rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 222,08 kronor. I samband med den sista teckningsperioden och programmets förfall ökade företagets eget kapital med 12 Mkr och det tillkom 53 000 stamaktier i moderbolaget.

Det kvarstår ett incitamentsprogram för anställda omfattande 154 700 teckningsoptioner som verkställdes under 2017. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 368 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kunde ursprungligen ske vid tre tillfällen varav det andra inföll under 2021 och det slutliga tillfället infaller under perioden 1 oktober 2022–15 oktober 2022. I samband med teckningsperioden 2021 var det ingen som valde att nyttja sina optioner för att teckna aktier. Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 1,5 Mkr fördelat på 154 700 aktier vilket motsvarar en utspädningseffekt på cirka 0,7 procent på samtliga aktier och cirka 1,5 procent på stamaktier.

Under 2021 verkställdes ett nytt incitamentsprogram 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 ske per den 30 september 2026. Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 2,5 Mkr fördelat på 254 700 aktier vilket motsvarar en utspädningseffekt på cirka 1 procent på samtliga aktier och cirka 2,4 procent på stamaktier.

Transaktion 09222115554746784747 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH

NOTER

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	4	6	–	–
Upplupna räntekostnader	37	34	4	7
Tillkommande kostnader i projekt	142	133	–	–
Personalrelaterade kostnader	32	12	1	1
Övriga poster	57	30	3	–
	272	**215**	**8**	**8**

Not 35. Tillkommande kassaflödesupplysningar

Ej kassaflödespåverkande poster	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	38	34	–	–
Resultat kapitalandel intressebolag	-174	–	–	–
Värdering*	-3 142	–	–	–
Övriga poster	16	–	–	–
	-3 262	**34**	**0**	**0**

** Under året omklassificerades Svenska Nyttobostäder till intressebolag. Vid tillfället för när omklassificeringen inföll värderades anskaffningen av kapitalandelen till 3 142 Mkr.*

Koncernen – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2020-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödes-påverkande förändringar	Ej kassaflödes-påverkande förändringar*	2021-12-31
Obligationslån – långfristiga	1 200	–	1 400	-400	2 200
Övriga räntebärande långfristiga skulder	1 720	12	245	-1 538	439
Skulder till kreditinstitut	1 547	202	532	-259	2 022
Räntebärande projektfinansiering	331	–	61	-59	333
	4 798	**214**	**2 238**	**-2 256**	**4 994**

** Den största delen består av Svenska Nyttobostäder som avkonsoliderades under året i och med att innehavet omklassificerades till intressebolag.*

Moderbolaget – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2020-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödes-påverkande förändringar	Ej kassaflödes-påverkande förändringar	2021-12-31
Obligationslån – långfristigt	1 200	–	1 000	–	2 200
	1 200	**–**	**1 000**	**–**	**2 200**

Transaktion 09222115553746784647 Signerat MW, GV, JW, JJ, AJ, FH

Not 36. Transaktioner med närstående

Moderbolaget hade vid årsskiftet på dotterbolagen utestående fordringar om 5 033 (1 963) Mkr och skulder om 594 (87) Mkr.

Förhållande till noterat intressebolag

Under 2020 börsnoterades ALM Equitys dotterbolag Svenska Nyttobostäder och därmed separerades bolagets verksamhet från ALM Equity för att säkerställa att verksamheten i Svenska Nyttobostäder bedrivs fristående från moderbolaget och att det finns tydliga rutiner för hur eventuella intressekonflikter ska hanteras om de uppstår. Exempelvis har Svenska Nyttobostäder egna avskilda lokaler samt avtal för egna ekonomi- och IT-system.

Under 2021 har delar av innehavet i Svenska Nyttobostäder avyttrats och bedömningen är att ALM Equity inte innehar bestämmande inflytande över Svenska Nyttobostäder. Det har medfört en omklassificering från koncernbolag som konsolideras in i koncernen till intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Extra bolagsstämma i ALM Equity beslutade att dela ut 3 188 961 stamaktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ) till sina stamaktieägare motsvarande ett totalt värde om 367 Mkr.

ALM Equity äger per 31 december 2021 cirka 30 miljoner stamaktier och 1 miljon preferensaktier i Svenska Nyttobostäder till en initial anskaffning om 129 Mkr och ett bokfört koncernvärde som kapitalandel om 3 315 Mkr. Innehavet uppgår till 45 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna.

Svenska Nyttobostäder har avtal med koncernbolag inom ALM Equity avseende kontorsytor inklusive full service, licensavtal för tjänsten Your Block och innefattas av ALM Equitys försäkringsavtal. Samtliga tjänster omfattas av en marknadsmässig ersättning.

ALM Equity kvarstår per 31 december 2021 som borgensman till förmån för externa kreditgivare gällande en av förvaltningsfastigheterna som redan är färdigställd och tillträdd av Svenska Nyttobostäder. Det totala borgensåtagandet hänförligt till den förvaltningsfastigheten uppgår till 198 Mkr. För detta betalar Svenska Nyttobostäder en årlig borgensavgift som uppgår till 1 procent av borgensåtagandet, vilket bedöms vara en marknadsmässig ersättning. Totalt uppgick denna ersättning för 2021 till cirka 2,5 Mkr.

Styrelsen i Svenska Nyttobostäder består av sex personer varav två har väsentlig koppling till ALM Equity-koncernen;

- Joakim Alm tillika VD, styrelseledamot och huvudägare i ALM Equity samt delägare i Hemvid Bostads Fastighets AB som tecknat avtal om försäljning av bostadsrätter till ett dotterbolag inom Svenska Nyttobostäder.
- Jonas Bengtsson i sin roll som styrelseledamot i Bengtssons Tidnings AB som tillsammans med andra investerare tecknat avtal om försäljning av flera förvaltningsfastigheter till Svenska Nyttobostäder och huvudägare samt styrelseledamot i Jonas Bengtsson Invest AB är säljare av bostadsrätter till ett dotterbolag inom Svenska Nyttobostäder.

Ledning och styrelse

Till företag, där styrelsens ordförande är delägare, har det under året utbetalats totalt cirka 3 (3) Mkr för beställda juridiska uppdrag främst i bostadsprojekten. Alla transaktioner har skett till marknadspris.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 6.

Not 37. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Fastighetsinteckningar*	3 708	3 050	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar**	489	640	–	–
	4 197	**3 690**	–	–

** Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 december 2021 uppgick till 1 994 (2 635) Mkr.*

*** Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 411 (437) Mkr.*

	Koncernen		Moderbolaget	
Eventualförpliktelser	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Borgensförbindelser för koncernföretag*	31	–	2 276	1 540
Borgensförbindelser för externa företag	157	–	–	–
Tilläggsköpeskillingar i projekt**	–	203	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	924	87	–	–
	1 112	**290**	**2 276**	**1 540**

** Inkluderar borgensförbindelser om 198 Mkr för finansiering avseende förvärv av förvaltningsobjekt under börsnoterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ). Eventualförbindelser för koncernen om 31 Mkr avser dotterbolaget Järntorget Byggintressenters ställda borgensåtaganden gentemot sina dotterbolags åtaganden.*

*** Avser tilläggsköpeskillingar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt säkerställda från externa investerare. Under 2021 har samtliga åtaganden betalats av.*

**** Avser kostnader till säljare enligt exploateringsavtal efter att bindande avtal tecknats men före att utbetalningstillfälle fastställts.*

Per den 31 december 2021 fanns skulder i koncernen på totalt 4,7 Mdkr för vilka det har ställts säkerheter i form av fastighetsinteckningar i affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning. Säkerheter har för dessa skulder även ställts i form av borgensförbindelser inom affärsområdena och i moderbolaget. Utöver detta garanterade ALM Equity vid årets slut att förvärva 43 osålda enheter till ett värde av 0,3 Mdkr i produktionsstartade projekt ämnade för den externa marknaden.

Transaktion 09222115557462784047 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 37. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, forts.

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

ALM Equity 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 sidorna 31–42.

Not 38. Rörelseförvärv

ALM Equity initierade under första kvartalet 2021 en förvärvsprocess avseende förvärv av Järntorget Byggintressenter AB och bud lämnades den 11 april 2021 vilket accepterades av huvudägarna den 22 april 2021. Alla avgörande avtal och beslut efter denna tidpunkt har skett i samråd med ALM Equity. Transaktionen gick därefter in i en första due diligence process och den 4 maj 2021 offentliggjordes affären och en fördjupad due diligence process genomfördes innan slutligt förvärvsavtal skrevs under den 1 juni 2021. Betalning och slutligt tillträde genomfördes den 30 juni 2021. Köpeskillingen uppgick till cirka 1,7 Mdkr och baserades på årsbokslutet för 2020.

Bakgrund

Genom affären har ALM Equity-koncernen fått större kraft för att driva på utvecklingen inom fastighetsbranschen med fokus på hållbarhet, digitalisering och industriellt byggande. ALM Equitys affärsområden har genom affären fått möjlighet att inta ledande positioner i Stockholms län inom sina respektive områden.

Efter förvärvet, per 30 juni 2021, har ALM Equitys affärsområde Projektutveckling en portfölj med 16 713 byggrätter, varav 2 912 är under produktion, vilket gör affärsområdet till en ledande bostadsutvecklare i Stockholms län. Affären ökade tillgången till nya byggrätter och kan genom ökade stordriftsfördelar bidra till en rörelsemarginalsförstärkning. Järntorget har även en gedigen erfarenhet av att utveckla bostäder till förvaltningsmarknaden och med de nya byggrätterna som tillförts affärsområde Projektutveckling så möjliggörs tillväxt av portföljen av förvaltningsfastigheter till en ledande position på förvaltningsmarknaden i Stockholm på sikt.

Genom Järntorgets dotterbolag Bomodul i Bodafors AB kan ALM Equitys affärsområde Entreprenad integrera ett erbjudande som innehåller egna trämoduler i svenskt trä och därigenom öka industrialiseringsgraden och det hållbara byggandet.

Tabellen nedan visar verkligt värde på förvärvade nettotillgångar som redovisats per förvärvsdagen.

Verkligt värde fastställt vid förvärvet (Belopp i Mkr)	
Materiella anläggningstillgångar	13
Finansiella anläggningstillgångar	12
Uppskjuten skattefordran	18
Övriga anläggningstillgångar	1
Exploateringsfastigheter	1 022
Pågående projekt	803
Varulager	10
Kund- och övriga fordringar	89
Kortfristiga placeringar	117
Likvida medel	278
Resultat för Q1 2021 ink minoriteter	-14
Långfristiga räntebärande skulder	-13
Garantiavsättning	-11
Uppskjuten skatteskuld	-117
Övriga långfristiga skulder	-34
Kortfristiga räntebärande skulder	-313
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-48
Leverantörs- och övriga skulder	-123
Identifierbara nettotillgångar	**1 690**
Goodwill	-
Total köpeskilling	**1 690**

Finansiering

Köpeskillingen om 1,7 Mdkr har finansierats via en kombination av kapitalmarknadsinstrument där 1 Mdkr finansierats via obligationsmarknaden, cirka 0,4 Mdkr finansierats via riktade emissioner av preferensaktier och en riktad emission av stamaktier på cirka 0,3 Mdkr till tidigare ägare av Järntorget Byggintressenter.

Ledningens bedömning rörelseförvärv

Förvärvets huvudsyfte är att skapa möjlighet för ALM Equitys affärsområden att växla upp sina verksamheter. Grunden för förvärvet var framförallt byggrättsportföljen som matchar i lokalisering och flexibilitet att utveckla mot både förvaltnings- och privatmarknad. Med detta följer hela Järntorget-koncernen med personal, system och processer vilka integrerats i respektive affärsområde.

Transaktion 09222115554E784047 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

NOTER

Not 38. Rörelseförvärv, forts.

Det övervärde som betalades vid förvärvet bedömdes direkt hänförligt till byggrättsportföljen och allokerades ut som en del i projektanskaffningen för valda projekt i förvärvad byggrättsportfölj. Det fördelades på 5 exploateringsfastigheter med färdig byggrätt och 14 exploateringsfastigheter under detaljplanearbete, samtliga belägna inom Stockholms län. Hela byggrättsportföljen sånär som de projekt som är under byggnation genomgår en konceptualiseringsprocess för att styras om mot ALM Equitys processer och utvecklingsstrategi.

Vid koncentrationskontroll bedömde ledningen att det är svårt att hävda att respektive projekt i sig har identiska risker då de är lokaliserade i olika områden i Stockholms län, potentiellt har olika kundinriktning på sikt och är i olika faser i utvecklingsprocessen. Till det kan tilläggas att avsikten också är att integrera den befintliga personalen och tillsammans rusta för framtiden vilket talar för rörelseförvärv. Därmed bedömer ledningen att detta är ett rörelseförvärv.

Ledningens bedömning konsolidering

Eftersom transaktionen genomfördes under andra kvartalet och Järntorget upprättar kvartalsbokslut har det bedömts utmanande att redovisa ett rättvisande resultat med utgångspunkt för förvärvstidpunkten. Ledningen har därför, med hänvisning till förenklingsregeln, beslutat att ALM Equity gör en fullständig konsolidering av andra kvartalets räkenskaper från Järntorget. Förvärvet av Järntorget har därmed för andra kvartalet bidragit med en omsättning om 470 Mkr och resultat för perioden om 75 Mkr. För perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 hade Järntorget totalt en omsättning om 500 Mkr och ett resultat om 75 Mkr.

Not 39. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (KR)

Moderbolag

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	1 261 918 936
Årets resultat	1 708 511 618
	2 970 430 554

Disponeras på följande sätt:

Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	119 479 685
Till preferensaktier emitterade genom fondemission utdelas*	892 909
I ny räkning överföres	2 850 057 960
	2 970 430 554

Enligt styrelsens förslag till årsstämman

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier, genom fondemission. Värdet av denna utdelning baserat på inlösenvärdet av en preferensaktie motsvarar 1,20 (1,20) kr per stamaktie. 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

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie.

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

ALM Equity och Corem Property Group tecknar avtal för att bilda gemensamt förvaltningsbolag med varumärket Klövern. Affären omfattar cirka 24 000 byggrätter varav cirka 11 000 från ALM Equity. Affären förväntas synliggöra ett värde om cirka 2 Mdkr under första halvåret 2022.

ALM Equity beslutar att integrera verksamheten inom affärsområde Finansiering i koncernstaben.

Läget i omvärlden och det pågående kriget i Ukraina bedömer ALM Equity i dagsläget ha begränsade effekter på koncernen då ALM Equity inte har någon direkt exponering mot vare sig Ryssland eller Ukraina. Det kommer dock påverka koncernen och hela samhället på ett eller annat vis beroende på hur övriga makrofaktorer utvecklas. ALM Equity ser framförallt risker med att affärsområdenas kostnader ökar både för produktion och finansiering. ALM Equity följer utvecklingen och arbetar för att minimera dess påverkan på koncernen och för aktieägarna.

Transaktion 09222115535746784047 Signerat MW, GV, JW, JJ, A, FH

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2022-04-25
ALM Equity AB

Maria Wideroth
Ordförande

Gerard Versteegh Johan Wachtmeister Johan Unger

Joakim Alm
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-25
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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 2021-01-01–2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60–104 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 2021 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 2021 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 för 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.

REDOVISNING AV RÖRELSEFÖRVÄRV

Beskrivning av området

Under räkenskapsåret förvärvades Järntorget Byggintressenter AB och förvärvet har redovisningsmässigt klassificerats som ett rörelseförvärv. Redovisat värde på de förvärvade nettotillgångarna uppgick till 1 690 Mkr. Med anledning av de komplexa redovisningsmässiga bedömningarna av villkoren i transaktionen huruvida förvärvet ska klassificeras som tillgångs- eller rörelseförvärv samt osäkerheten i antaganden och bedömningar som görs i samband med identifiering och värdering av förvärvade nettotillgångar anser vi att redovisning av rörelseförvärv är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av förvärvet, tillsammans med redovisningsprinciper för rörelseförvärv, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av årsredovisningen i Förvaltningsberättelse på sidan 64, i not 1 på sidan 74, i not 2 sidan 79 samt i not 38 på sidan 102.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för bedömning av klassificering och redovisning av förvärv som tillgångs- eller rörelseförvärv. Vi har granskat redovisningen av genomfört rörelseförvärv av Järntorget Byggintressenter AB med avseende på tidpunkt för redovisning, beräkning av köpeskilling, identifiering och värdering av förvärvade nettotillgångar samt erläggande av likvid via åtföljande eget kapitaltransaktioner. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen

VÄRDERING AV BOSTÄDER I PRODUKTION

Beskrivning av området

Pågående bostadsprojekt uppgick per den 31 december 2021 till 2 150 Mkr och utgör 16 % av de totala tillgångarna per 31 december 2021. I balansräkningen värderas Bostäder i produktion till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Värdet på Bostäder i produktion kan variera över tiden baserat på förutsättningar för och efterfrågan på dessa. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i projekt och försäljningsprognoser i projekt.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av Pågående bostadsprojekt anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Pågående bostadsprojekt, se Not 26 Pågående bostadsprojekt samt Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision omfattar granskning av anskaffningskostnad för Pågående bostadsprojekt och de prognoser som ligger till grund för den värdering som upprättats. Vi har granskat antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering. Slutligen har vi granskat att bolaget använt det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde i de finansiella rapporterna samt granskat notupplysningarna.

OMKLASSIFICERING AV SVENSKA NYTTOBOSTÄDER TILL INTRESSEBOLAG

Beskrivning av området

Under 2021 avyttrade ALM Equity delar av sitt innehav i dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) via försäljning samt via utdelning till Bolagets stamaktieägare. Efter avyttringarna har Koncernen inte längre egen rösträttsmajoritet och Bolaget bedömer att de inte heller på annat sätt har ett bestämmande inflytande i Svenska Nyttobostäder. Innehavet i Svenska Nyttobostäder har därför omklassificerats till intressebolag och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder har inneburit en omvärdering av kvarvarande innehav till verkligt värde. Omvärderingen till verkligt värde redovisas som en övrig intäkt om 3 142 Mkr i Koncernen.

Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder från dotterbolag till intressebolag anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av omklassificeringen till intressebolag, redovisningsprinciper för andelar i intressebolag samt bedömningar och uppskattningar framgår av årsredovisningen i avsnitt Affärsområde Förvaltning i Förvaltningsberättelsen på sidan 65 i not 1 Redovisningsprinciper på sidan 74, i not 2 Bedömningar och uppskattningar på sidan 79 samt i not 23 Andelar i intressebolag på sidan 91.

Transaktion 09222115557465434647 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

REVISIONSBERÄTTELSE

Hur detta område beaktades i revisionen
I vår revision har vi utvärderat Bolagets process för bedömning om de har bestämmande inflytande över dotterföretag eller inte. Vi har utvärderat bolagets bedömning för upphörande av bestämmande inflytande mot bakgrund av avtalsenliga åtaganden och styrelsesammansättning i Svenska Nyttobostäder samt tidpunkten för när bestämmande inflytande har upphört. Vi har granskat omvärderingen av innehavet i Svenska Nyttobostäder till verkligt värde mot börskursen i Svenska Nyttobostäder vid tidpunkten då bestämmande inflytande upphört. Vi har granskat utav bolaget upprättad förvärvsanalys för kvarvarande innehav.

Vi har 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 1–59 samt 107–110. 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2021-01-01–2021-12-31 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.

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 27 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 24 maj 2011.

Stockholm den 25 april 2022
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557463784 Signerat MW, CM, JW, JJ, A, FH

Definitioner & Nyckeltal

DEFINITIONER

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 jämförbara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

NYCKELTAL OCH BEGREPP

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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.

Resultat per preferensaktie
Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

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.

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.

Eget kapital per preferensaktie
Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kronor per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Belåningsgrad
Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken.

Enheter
Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

ALM Equitys andel
ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt antal aktier.

Andel av tillgångsvärde
Affärsområdets tillgångsvärde i förhållande till summan av samtliga affärsområdens tillgångsvärde, enligt segmentsrapporteringen. Avser belysa de större affärsområdenas andel av koncernens balansomslutning.

Driftnetto
Totala intäkter minus direkta fastighetskostnader. Belyser affärsområde Förvaltnings lönsamhet innan centrala kostnader, finansnetto och orealiserade värdeförändringar beaktats.

Orderstock
Värdet på affärsområde Entreprenads olevererade beställningar i slutet av perioden.

Orderingång
Värdet av nya entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden.

Substansvärde per stamaktie
Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier.

Justerat substansvärde
Extern kassaflödesvärdering av verksamheternas tillgångar samt innehavet i Svenska Nyttobostäder till bokslutsdagens börskurs.

Transaktion 09222115553746784047 Signerat MW, GV, JW, JU, A, FH

Avstämningstabeller Nyckeltal

Rörelsemarginal (%)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Omsättning (Mkr)	2 096	1 759	1 681	2 314	2 080
Rörelseresultat (Mkr)	3 315	231	139	106	248
Rörelsemarginal (%)	**158**	**13**	**8**	**5**	**12**

Resultat per aktie före utspädning (kr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Årets resultat efter skatt	3 422 674 000	228 519 000	433 532 000	5 006 000	178 743 000
Årets utdelning preferensaktier	110 613 000	85 809 000	76 646 000	68 866 000	55 411 000
Minoritetens andel	37 134 000	35 210 000	155 964 000	-10 663 000	85 787 000
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 274 927 000	107 500 000	200 922 000	-53 197 000	37 545 000
Utgående antalet stamaktier	10 629 872	10 207 600	10 154 600	10 154 600	10 154 600
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	**314,42**	**10,53**	**19,79**	**-5,24**	**3,70**

Resultat per aktie efter utspädning (kr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Årets resultat efter skatt	2 422 674 000	228 519 000	433 532 000	5 006 000	178 743 000
Årets utdelning preferensaktier	110 613 000	85 809 000	76 646 000	68 866 000	55 411 000
Minoritetens andel	37 134 000	35 210 000	155 964 000	-10 663 000	85 787 000
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 274 927 000	107 500 000	200 922 000	-53 197 000	37 545 000
Utgående antal stamaktier	10 487 354	10 219 095	10 154 600	10 154 600	10 160 223
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	**312,40**	**10,52**	**19,79**	**-5,24**	**3,70**

Soliditet (%)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Eget kapital (Mkr)	7 154	3 790	3 310	2 138	2 208
Balansomslutning (Mkr)	13 132	9 465	8 502	6 972	6 807
Soliditet (%)	**54**	**40**	**39**	**31**	**32**

Transaktion 09222115557461844047 Signerat MW, CV, JW, JU, A, FH

Avstämningstabeller Nyckeltal, forts.

Avkastning på eget kapital (%)	2021	2020	2019	2018	2017
Årets resultat (moderbolagets aktieägare) Mkr	3 387	194	278	16	93
Utdelning preferensaktie Mkr	110	86	77	69	55
Ingående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	2 325	2 193	1 354	1 446	635
Ingående antal preferensaktier	10 561 576	9 818 275	8 223 581	8 122 035	3 528 685
Kvarvarande utdelning preferensaktier	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	5 939	2 325	2 193	1 354	1 446
Utgående antal preferensaktier	14 223 772	10 561 576	9 818 275	8 223 581	8 122 035
Avkastning på eget kapital (%)	**54**	**4**	**10**	**-4**	**3**

Eget kapital per stamaktie (KR)	2021	2020	2019	2018	2017
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	5 939	2 325	2 193	1 354	1 446
Utgående antal preferensaktier	14 223 772	10 561 576	9 818 275	8 223 581	8 122 035
Kvarvarande utdelning preferensaktier	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Utgående antal stamaktier	10 629 872	10 207 600	10 154 600	10 154 600	10 154 600
Eget kapital per stamaktie (KR)	**395,33**	**101,47**	**97,91**	**34,46**	**44,74**

Justerat substansvärde, per stamaktie (KR)	2021	2020	2019	2018	2017
Totalt substansvärde Eget kapital (moderbolaget) Mkr	12 152	n/a	n/a	n/a	n/a
Preferensaktieägarnas andel av totalt substansvärde (Mkr)	1 670	n/a	n/a	n/a	n/a
Utgående antalet stamaktier	10 629 872	n/a	n/a	n/a	n/a
Justerat substansvärde, per stamaktie (KR)	**986**	n/a	n/a	n/a	n/a

Transaktion 09222115535461284047 Signerat MW, GV, JW, JJ, AJ, FH

Aktieägarinformation

Rapporteringstillfällen 2022

19 maj	Delårsrapport januari–mars
25 maj	Årsstämma 2021
30 juni	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
23 augusti	Halvårsrapport januari–juni
30 september	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
17 november	Delårsrapport januari–september
30 december	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Rapporteringstillfällen 2023

22 februari	Bokslutskommuniké 2022
31 mars	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Investerarrelationer / aktieägarkontakt

John Sjölund
CFO
john.sjolund@almequity.se
+46 70 30 99 303

Årsstämma i ALM Equity AB (publ)

Årsstämma i ALM Equity AB (publ), org. 556549-1650 kommer att hållas torsdagen den 25 maj 2022. Årsstämman kommer att hållas enbart genom poströstning. Detta innebär att bolagsstämman hålls utan närvaro av aktieägare, ombud och utomstående.

Rätt att delta i stämman

Aktieägare som önskar delta på bolagsstämman ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena tisdagen den 17 maj 2022, dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman genom att skicka in komplett poströstningsformulär enligt instruktionerna under rubriken "Poströstning" och, i förekommande fall, fullmakter, registreringsbevis och andra motsvarande behörighetshandlingar till ALM Equity AB:

- per post till adress: ALM Equity AB, "Årsstämma", Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm
- per telefon: 08-562 303 00 eller
- per e-post: bolagsstamma@almequity.se.

Vid anmälan uppges namn, person-/organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt i förekommande fall uppgift om antal biträden.

Ombud och Poströstning

Styrelsen har beslutat att bolagsstämman ska hållas med enbart poströstning enligt lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Poströstningen utövas genom att ifyllt och undertecknat poströstningsformulär inklusive bilaga 1 till formuläret, skickas till ALM Equity AB per post eller e-post.

Formuläret gäller dessutom som anmälan till bolagsstämman. Om aktieägaren är en juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller annan motsvarande behörighetshandling biläggas formuläret. Om aktieägaren poströstar genom ombud ska daterad fullmakt för ombudet biläggas poströstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats www.almequity.se samt skickas utan kostnad för mottagaren till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-postadress.

Formulär för poströstning finns tillgängligt på bolagets webbplats www.almequity.se. Komplett poströstningsformulär ska ha kommit in till bolaget per post eller e-post enligt ovan senast tisdagen den 24 maj 2022. Poströst kan återkallas fram till och med den 24 maj 2022 genom att meddela detta till ALM Equity AB via post eller e-post (meddelanden som mottagits efter den 24 maj 2022 kommer att bortses från). Om två eller fler formulär har samma datering kommer endast det formulär som sist mottagits att beaktas.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få utöva sin rösträtt på bolagsstämman, låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 17 maj 2022. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering). Aktieägare som önskar registrera aktierna i eget namn måste, i enlighet med respektive förvaltares rutiner, begära att förvaltaren gör sådan rösträttsregistrering. Rösträttsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har gjorts av förvaltaren senast fredagen den 17 maj 2022 kommer dock att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Kontakt

ALM Equity AB (publ)
Telefon 08-562 303 00
Regeringsgatan 59
E-mail info@almequity.se
111 56 Stockholm
www.almequity.se

© ALM Equity AB 2021
Produktion: Korp Kommunikation AB
Fotografer: Thomas Henriksson, Joakim Rolandsson, Tobias Ohls

Transaktion 09222115557465784647 Signerat MW, CV, JW, JJ, A, FH

Verifikat

Transaktion 09222115557467847142

Dokument

ALM Equity AB årsredovisning 2021
Huvuddokument
110 sidor
Startades 2022-04-25 12:25:30 CEST (+0200) av ALM Equity Ekonomi (AEE)
Färdigställt 2022-04-25 15:23:25 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Maria Wideroth (MW)
Personnummer 671213-1223
Maria.Wideroth@landahl.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth"
Signerade 2022-04-25 12:54:43 CEST (+0200)

Gerard Versteegh (GV)
Personnummer 600519-1256
Gerard.Versteegh@ceg.co.uk

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gerard Versteegh"
Signerade 2022-04-25 14:27:20 CEST (+0200)

Johan Wachtmeister (JW)
Personnummer 590321-5019
johan.wachtmeister@ghp.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Wachtmeister"
Signerade 2022-04-25 13:13:38 CEST (+0200)

Johan Unger (JU)
Personnummer 611212-1477
johan@unger.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN UNGER"
Signerade 2022-04-25 12:30:31 CEST (+0200)

Joakim Alm (JA)
Personnummer 610622-1176

Fredric Hävrén (FH)
Personnummer 711024-0251

Verifikat

Transaktion 09222115557467847142

joakim.alm@almequity.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ALM"
Signerade 2022-04-25 13:18:47 CEST (+0200)

fredric.havren@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2022-04-25 15:23:25 CEST (+0200)

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