ank=20250626;20250627089995

ÅRSREDOVISNING

för

2xA Entreprenad Mellan AB

Org.nr. 559352-6998

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	6

Undertecknad styrelseledamot i 2xA Entreprenad Mellan AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 18 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-18

John Sjölund

ank=20250626-20250627708996

ÅRSREDOVISNING

för

2xA Entreprenad Mellan AB

Org.nr. 559352-6998

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	6

Transaktion 09222115557546831516 Signerat JA, CK, JS, IB

2xA Entreprenad Mellan AB
Org.nr. 559352-6998

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Bolaget äger dotterföretaget 2xA Entreprenad AB, org.nr. 556981-8445, till 100%.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	40 127	362 575 502	-932 169 258	0
Soliditet (%)	43,25	44,22	0,01	0,00

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	33 902	362 575 502	362 609 404
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		362 575 502	-362 575 502	0
Årets resultat			40 127	40 127
Belopp vid årets utgång	25 000	362 609 404	40 127	362 649 531

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	362 609 404
Årets resultat	40 127
	362 649 531
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	362 649 531
	362 649 531

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

Transaktion 09222115557546831516 Signerat JA, CK, JS, IB

2xA Entreprenad Mellan AB
Org.nr. 559352-6998

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		0	2
Summa rörelsekostnader		0	2
Rörelseresultat		0	2
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		639	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	363 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		39 488	-424 500
Summa finansiella poster		40 127	362 575 500
Resultat efter finansiella poster		40 127	362 575 502
Resultat före skatt		40 127	362 575 502
Årets resultat		**40 127**	**362 575 502**

ank=20250626;20250627089997

Transaktion 09222115557546831516 Signerat JA, CK, JS, IB

2xA Entreprenad Mellan AB
Org.nr. 559352-6998

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	820 000 000	820 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		820 000 000	820 000 000
Summa anläggningstillgångar		820 000 000	820 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		18 483 216	0
Övriga fordringar		40 127	0
Summa kortfristiga fordringar		18 523 343	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		57	25 000
Summa kassa och bank		57	25 000
Summa omsättningstillgångar		18 523 400	25 000
SUMMA TILLGÅNGAR		**838 523 400**	**820 025 000**

Transaktion 09222115557546831516 Signerat JA, CK, JS, IB

ank=20250626-20250627708998

2xA Entreprenad Mellan AB

Org.nr. 559352-6998

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		362 609 404	33 902
Årets resultat		40 127	362 575 502
Summa fritt eget kapital		362 649 531	362 609 404
Summa eget kapital		362 674 531	362 634 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		475 848 869	448 321 653
Skatteskulder		0	8 644 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	424 500
Summa kortfristiga skulder		475 848 869	457 390 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**838 523 400**	**820 025 000**

Transaktion 09222115557546831516 Signerat JA, CK, JS, IB

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.

Noter till balansräkningen

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 366 000 000	1 366 000 000
Utgående anskaffningsvärden	1 366 000 000	1 366 000 000
Ingående nedskrivningar	-546 000 000	-909 000 000
Återförda nedskrivningar	0	363 000 000
Utgående nedskrivningar	-546 000 000	-546 000 000
Redovisat värde	820 000 000	820 000 000

Övriga noter

Not 3 Upplysning om moderföretag

Minsta koncernredovisning upprättas av: ALM Equity AB, org.nr. 556549-1650, säte Stockholm
Bolaget är moderföretag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 4 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Joakim Alm
Styrelseordförande

Carolina Karlström
Styrelseledamot

John Sjölund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557546831516 Signerat JA, CK, JS, IB

ank=20250626;20250627089999

Verifikat

Transaktion 09222115557546831516

Dokument

1767 2xA Entreprenad Mellan AB 559352-6998 ÅR 2024
Huvuddokument
6 sidor
Startades 2025-05-15 10:34:55 CEST (+0200) av ALM Equity Ekonomi (AEE)
Färdigställt 2025-06-03 15:48:27 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR PER JOAKIM ALM"
Signerade 2025-05-19 17:12:32 CEST (+0200)

Carolina Karlström (CK)
Personnummer 860426-2561
carolina.karlstrom@almequity.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINA IDA JOANNA KARLSTRÖM"
Signerade 2025-05-20 22:07:36 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN SJÖLUND"
Signerade 2025-05-24 10:27:47 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA BRANDT"
Signerade 2025-06-03 15:48:27 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557546831516

Detta verifikat är utfärdat 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

ank=20250626-20250627090000

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 2xA Entreprenad Mellan AB, org.nr 559352-6998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 2xA Entreprenad Mellan AB för år 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 2xA Entreprenad Mellan ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 2xA Entreprenad Mellan AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: Z335X-HFSIC-KNX8I-6Y2GE-BKWEM-NWOJ8

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av 2xA Entreprenad Mellan AB för år 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 2xA Entreprenad Mellan AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: Z335X-HF5IC-KNX8I-6Y2GE-8KWEM-NW0J8

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
På uppdrag av: EY
Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-03 12:29:57 UTC

BankID

ank=20250626:20250627090001

Penneo dokumentnyckel: Z335X-HF5IC-KNX8I-6Y2GE-BKWEM-NW0J8

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2024

ÅRSREDOVISNING

ALM EQUITY

Innehåll

Om denna rapport

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 67–108. Hållbarhet är integrerat i verksamheten och därmed i årsredovisningen. ALM Equitys hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen finns på sidorna 21–50.

INTRODUKTION

Det här är ALM Equity 3
Året i korthet 4
Vd-ord 5
Vision, affärsidé och strategi 6
Affärsmodell 7
ALM Equity som investering 8

MARKNAD

Drivkrafter och trender 10
Makroperspektiv och fastighetsmarknaden 11
Bostads och hyresmarknaden 12

VERKSAMHET

Intro verksamheten 14
Utveckling 16
Entreprenad 17
Förvaltning 18
Finansiella tillgångar 19
Urval av projekt och fastigheter 20

HÅLLBARHETSRAPPORT 21

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelse 53
Koncernledning och utökad ledningsgrupp 54
Bolagsstyrning i ALM Equity 55
Risker och riskhantering 61

FINANSIELL INFORMATION

ALM Equitys aktien 68
Förvaltningsberättelse 70
Räkenskaper och noter 74
Styrelsens undertecknande 108
Revisionsberättelse 109

DEFINITIONER & NYCKELTAL 112

AVSTÄMNINGSTABELL NYCKELTAL 113

AKTIEÄGARINFORMATION 114

ALM Equity utvecklar fastighetsbranschen

ALM Equity utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende i urbana miljöer. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre verksamheter; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Bolagets styrka är att identifiera affärsmöjligheter med hög tillväxtpotential där större värden kan synliggöras genom att paketera, finansiera och omstrukturera fastighetstillgångar som sedan utvecklas för egen förvaltning eller avyttring.

Utveckling

Utvecklingsverksamheten drivs av ALM Equitys koncernbolag ALM Små Bostäder som ansvarar för mark- och fastighetsförvärv, detaljplaneprocesser, framtagande av bostadskoncept för försäljning.

Entreprenad

Entreprenadverksamheten drivs av ALM Equitys koncernbolag 2xA Entreprenad, som är totalentreprenör inom bygg och fastighet med kompetenser i entreprenadens alla led.

Läs mer på sidan 17

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten bedrivs av ALM Equitys organisation. Beståndet består av nyproducerade bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen med närhet till service och faciliteter.

Läs mer på sidan 18

Omsättning, mkr

3 127

Soliditet, %

51

Börsvärde, mkr

4 054

Totalt antal bostäder i portföljerna[1]

5 705

1 Inklusive fastigheterna i intressebolaget Bridge.

Transaktion 09222115557944183453

Året i korthet

ALM Equity har arbetat intensivt med att organisera och kapitalisera verksamheten för framtiden. När vi stänger året har vi genom fusionen med Svenska Nyttobostäder stärkt tillgångsportföljen och inlett ett samarbete med en stark kapitalpartner som delar tillväxtagendan och vill bidra med finansiering för framtida värdeskapande. Med ett ökat fokus på att utveckla och expandera våra egna verksamheter återgår vi till rollen som fastighetsutvecklare.

Fusion med Svenska Nyttobostäder

- Under 2024 genomförde ALM Equity AB och Svenska Nyttobostäder AB en fusion för att stärka positionen på fastighetsmarknaden och skapa bättre förutsättningar att finansiera och realisera värden i de tillgångar som fanns i Svenska Nyttobostäder. Styrelserna föreslog samgåendet i mars 2024, och fusionen slutfördes i september 2024. Fusionen skedde genom absorption och redovisades som rörelseförvärv, fusionseffekterna uppgår netto till -100 mkr. Läs mer i not 37.

Aermont Capital blir långsiktig kapitalpartner

- I augusti ingick ALM Equity avtal med en fond förvaltad av Aermont Capital om att bilda ett gemensamt bolag av tillgångarna från Svenska Nyttobostäder, där ALM Equity äger 40 procent och Aermont 60 procent. Resultateffekterna från transaktion och värdering av kvarvarande innehav uppgår till -753 mkr. Målet är att genom aktiv förvaltning och utveckling maximera värdet på bolagets tillgångar och expandera genom att förvärva ytterligare byggrätter för bostadsutveckling.

  Affären slutfördes i oktober då Aermont tillträdde sina 60 procent av bolaget. Genom transaktionen frigör ALM Equity likviditet om närmare 1,9 mdkr, vilket medför minskad nettoskuldsättning och en positiv nettokassa i moderbolaget. Samarbetet med Aermont har stärkt bolagets finansiella ställning och möjliggjort framtida tillväxt inom bostadsutveckling och fastighetsförvaltning. Läs mer i not 37.

Refinansiering för framtida tillväxt

- I december emitterade ALM Equity nya obligationer om 500 mkr och återköpte 459 mkr av de tidigare obligationslånen. Samtidigt påkallades en förtida inlösen av utestående obligationer till ett värde om 441 mkr, vilken genomfördes i januari 2025. Efter dessa åtgärder minskade den utestående obligationsskulden med 400 Mkr netto. Åtgärderna stärker ALM Equitys finansiella stabilitet ytterligare och skapar en bättre balans mellan skuldernas förfallostruktur och återbetalningstiden för bolagets investeringar.

Hög aktivitet i verksamheterna

- I samband med fusionen tydliggjorde ALM Equity sin roll som fastighetsutvecklare och stärkte fokus på de egna operativa verksamhetsområdena Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Under året har arbetet främst inriktats på att förädla och optimera de byggrättsprojekt som tillkommit samt på att förvalta och effektivisera det nya förvaltningsbeståndet från Svenska Nyttobostäder. Därtill har cirka 1 480 bostäder färdigställts, både för förvaltnings- och bostadsrättsmarknaden, och drygt 630 bostäder har byggstartats under året.

Omklassning av innehavet i Besqab

- Under året gick Aros Bostad samman med Besqab, varpå ALM Equitys ägarandel späddes ut och uppgår till 16 procent i det sammanslagna bolaget. Innehavet har därmed omklassificerats till finansiell tillgång, vilket medfört en negativ effekt om -215 mkr. Läs mer i not 24.

Händelser efter årets slut

- I februari byggstartade Entreprenad ett externt projekt i Jakobsberg omfattande 223 bostäder som kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Avtalsvärdet är 325 mkr.

Sammandrag IFRS	2024	2023
Nettoomsättning, mkr	3 127	2 388
Periodens resultat, mkr	-1 100	-2 708
Avkastning på EK (stamaktie), %	-43	-44
Soliditet, %	51	39
Likvida medel, mkr	1 671	444
Eget kapital, mkr	2 766	2 972
Balansomslutning, mkr	5 475	7 662

Sammandrag Segmentsredovisning	2024	2023
Nettoomsättning, mkr	1 046	2 491
Periodens resultat, mkr	-679	-2 697
Soliditet, %	41	40
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 560	84
Eget kapital, mkr	3 321	3 123
Balansomslutning, mkr	8 030	7 808

Nyckeltal per aktie	2024	2023
Börskurs på bokslutsdagen, kr	156	280
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-73,66	-193,78

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Fullt fokus på genomförande

2024 har varit ett av de mest strategiskt betydelsefulla åren i bolagets historia. Genom ett antal stora förändringar har vi lagt grunden för framtida tillväxt. Fusionen med Svenska Nyttobostäder och kapitalinjektionen från Aermont Capital har inte bara förstärkt vår finansiella position utan också gett oss förutsättningarna för att fullt ut kunna fokusera på att genomföra affärsplanen för tillgångarna från fusionen.

Portfölj med tillgångar och påfylld kassa

Genom fusionen med Svenska Nyttobostäder tillfördes både en förvaltningsportfölj och en byggrättsportfölj, med potential att utvecklas för såväl privatkundsmarknaden som förvaltningsmarknaden. Vi presenterade en affärsplan för optimering av portföljerna, inklusive en konvertering av vissa förvaltningsfastigheter till bostadsrätter. När vi sedan fick in Aermont Capital som kapitalpartner har vi också skapat förutsättningar att driva igenom affärsplanen. Det bevisades därmed att vi både kan erbjuda en intressant tillgångsportfölj och ett know-how för värdeskapande. Genom affären har vi inte bara säkrat en långsiktig och kapitalstark partner, utan även ett likviditetstillskott om 1,9 mdkr – vilket ger förutsättningar att realisera nya affärer och driva tillväxt. Kapitaltillskottet ger oss stor flexibilitet att optimera vår fastighetsportfölj och starta nya projekt i en takt med marknadsutvecklingen.

Vi tror på att kontrollera vår värdekedja och därför är vår entreprenadverksamhet 2xA Entreprenad en viktig del i vårt värdeskapande. Bolaget har även varit framgångsrika i att växa sin verksamhet med externa uppdrag och hade vid årets utgång en utestående orderstock på 563 mkr.

Minskad skuldsättning

I slutet av året genomförde vi en lyckad obligationsemission om 500 mkr och återköpte 459 mkr av tidigare utestående obligationer. Efter årsskiftet fullgjordes en förtidsinlösen om 441 mkr, totalt har dessa aktiviteter minskat vår totala skuldsättning med 400 mkr. Denna refinansiering ger oss en längre löptid på våra skulder och därmed en bättre matchning med investeringarnas återbetalningstider.

Aros Bostad blir Besqab

Under året genomförde Aros Bostad budet på Besqab och bytte samtidigt namn på bolaget till Besqab. Förvärvet var ett bra exempel på hur den nedtryckta marknaden har öppnat upp för bra strukturaffärer. Trots intensivt arbete med integration av bolagen har Besqab levererat ett starkt 2024 med 486 färdigställda bostäder och 1 572 bostäder i pågående produktion vid årsskiftet. I oktober konverterade ALM Equity utestående konvertibler i Besqab till stamaktier och vårt ägande uppgick vid årsskiftet till 14 procent. Både Besqab och Klövern är finansiella innehav som vi kommer att ha kvar i ALM Equity så länge de bedöms kunna generera högre värdetillväxt än alternativa investeringar.

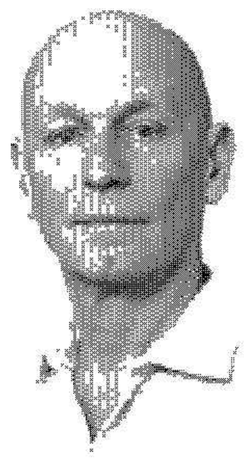
Försiktig optimism och struktutrellt behov

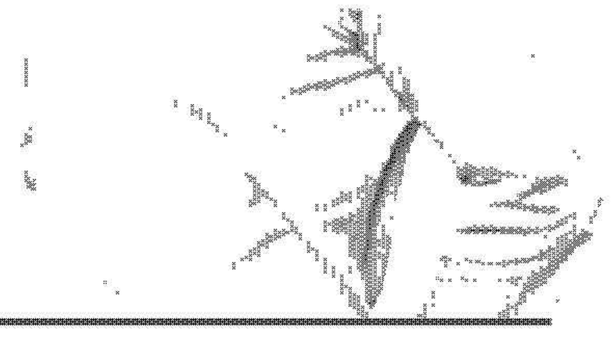
Efter några utmanande år ser vi nu tecken på en stabilisering på fastighetsmarknaden. Samtidigt kvarstår en ökad osäkerhet i omvärlden, inte minst kopplat till global handel, inflation och investeringsklimat, vilket kan leda till ett dämpat ekonomiskt tryck och stimulanser i form av framtida räntelättnader. Trots den övergripande osäkerheten skapar våra fullt finansierade affärsplaner en stabil grund och inger trygghet. Därtill finns flera faktorer som talar för en optimism bland både konsumenter och bostadsköpare, och vi ser att byggkostnaderna gradvis tycks stabiliseras.

Det strukturella underskottet på mindre bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt stort och är en utmaning för hela regionens tillväxt. Det gör att vi känner stor trygghet i att våra yteffektiva och kommunikationsnära bostäder i Stockholmsområdet kommer att vara efterfrågade under lång tid framöver.

Nu ska vi få tillgångarna att växa

Efter ett historiskt intensivt år 2024, kan vi gasa på tillväxtresan framåt och sätta tillgångarna i arbete. Vi kommer ägna 2025 åt att genomföra vår affärsplan. Målsättningen är att vi under året får fart på avyttringen av färdigbyggda bostadsrätter och kommer till byggstart i byggrättsprojekt som står redo. Nu handlar det om att leverera och det kommer vi att göra!





Joakim Alm, vd

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Innovativ och hållbar fastighetsutveckling

Vision

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

Affärsidé

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

Mål

Maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

Värdegrund

ALM Equitys värdegrund utgår från fyra centrala värdeord som ska prägla beslutsfattandet och vägleda verksamheten i riktning mot långsiktiga värdeskapande – både för bolaget och för samhället i stort:

- Schyssthet
- Utveckling
- Resultatfokus
- Engagemang

Strategi

Hitta de bästa investeringarna

- ALM Equity investerar i tillgångar och initiativ där lönsamma tillväxtmöjligheter kan tillvaratas och utvecklas med potential att nå hög och långsiktig avkastning.

Agilt förhållningssätt

- ALM Equity har ett innovativt och snabbrörligt förhållningssätt vilket ger stor flexibilitet att anpassa affärsmodellen efter omvärldsförändringar och nya utmaningar. Det genomsyrar alla delar i verksamheten.

Hållbar utveckling för framtidens boende

- ALM Equity investerar i och utvecklar tillgångar som ska möta behovet av framtidens hållbara boende. Det innebär att hållbarhet är en central del i hela värdekedjan och en förutsättning för att uppnå de övergripande affärsmålen och bidra till ett hållbart samhälle.

Kontroll över värdekedjan

- Genom egna verksamheter och kompetens styr ALM Equity hela värdekedjan från markförvärv till förvaltning. Det innebär att ALM Equity har kontroll över det värdeskapande som uppstår i varje steg i kedjan vilket ger förutsättningar för att optimera den totala lönsamheten.

Tillväxt tillsammans med kapitalpartners

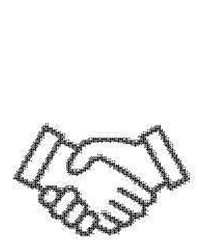
- ALM Equity har en riskminimerad finansieringsmodell som innebär att varje projekt ska vara fullt finansierat med sin egen kapitalstruktur där kassaflödet kopplas till bolagets upplåning, ränterisk och kapitalbehov. Genom samarbeten med kapitalpartners på projekt- eller portföljnivå möjliggörs snabbare utväxling på tillgångarna och därmed expansion samtidigt som de finansiella riskerna begränsas.

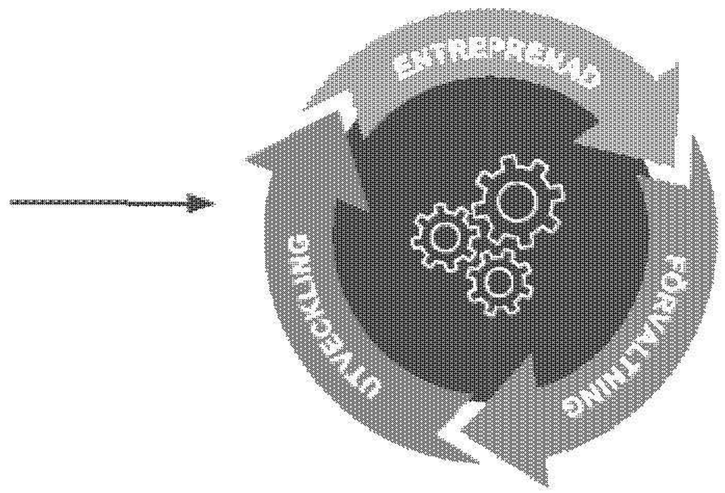
ALM Equitys värdeskapande affärsmodell

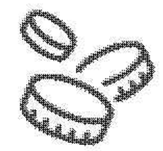
ALM Equitys affärsmodell utgår från ambitionen att bygga verksamheter som utvecklar fastighetsbranschen. Utvecklingen sker genom att våga utmana och hitta nya vägar till lönsamma investeringar utifrån marknadens framtida behov. Finansiella partnerskap är en del av ALM Equitys strategi för att möjliggöra snabbare utväxling på tillgångsvärdet.

Investering

ALM Equity investerar i nya fastighetstillgångar utifrån värde, potential och risk där bolaget kan tillföra och synliggöra värden.







Avkastning

Kapital frigörs genom avkastning från verksamheterna, dels genom driftsnetto från egen förvaltning, dels genom avyttring till privatmarknaden eller till förvaltningsmarknaden.

Värdeskapande Insatser

Omstrukturering och optimering av tillgångarna sker löpande för att på bästa sätt tillvarata affärsmöjligheter. Värdeskapandet sker genom en samverkan mellan ALM Equitys verksamheter; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Då verksamheten täcker in fastigheternas alla huvudprocesser från förvärv till förvaltning, möjliggörs värdeskapande i varje led.

Återinvestering

Kapital som frigörs genom verksamheten ska återinvesteras i nya tillgångar och befintlig verksamhet.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

4 skäl att investera i ALM Equity

ALM Equity har en lång erfarenhet av att skapa värde genom utveckling av fastighetstillgångar i Stockholmsregionen. Verksamheten kännetecknas av kreativitet, handlingskraft och förmåga att hitta nya vägar för att synliggöra värden i tillgångar.

Vågar tänka annorlunda

- ALM Equity ser möjligheter där andra ser hinder och har förmåga att synliggöra dolda värden i fastighetstillgångar.
- Med en kreativ och snabbfotad organisation skapas förutsättningar att agera effektivt och anpassa sig i takt med förändringar i omvärlden.
- Arbetet präglas av ett innovativt synsätt, även när det gäller att identifiera nya finansieringsmöjlighet.

Utvecklar boenden för framtidens behov

- Med ett huvudsakligt fokus på Stockholmsregionen utvecklas boenden där människor vill leva, arbeta och umgås.
- Fokus ligger på att möta en bostadsmarknad med ett kroniskt underskott av yteffektiva och kollektivtrafiknära bostäder.
- Genom att blicka bortom det enskilda boendet skapas förutsättningar att forma framtidens hållbara stadsområden.

Hållbarhetsarbete som framtidssäkrar affären

- Hållbarhet är integrerat i hela verksamhetens värdekedja - från utveckling av nya fastigheter till demontering och återbruk av befintligt bestånd.
- Medvetna val med långsiktighet och riskhantering i fokus bidrar till att skapa boenden med låg resursanvändning och hög kvalitet.
- Genom att förena innovation och ansvarstagande skapas miljöer med människor och miljö i fokus som står väl rustade inför framtiden.

Värdeskapande tillväxtagenda

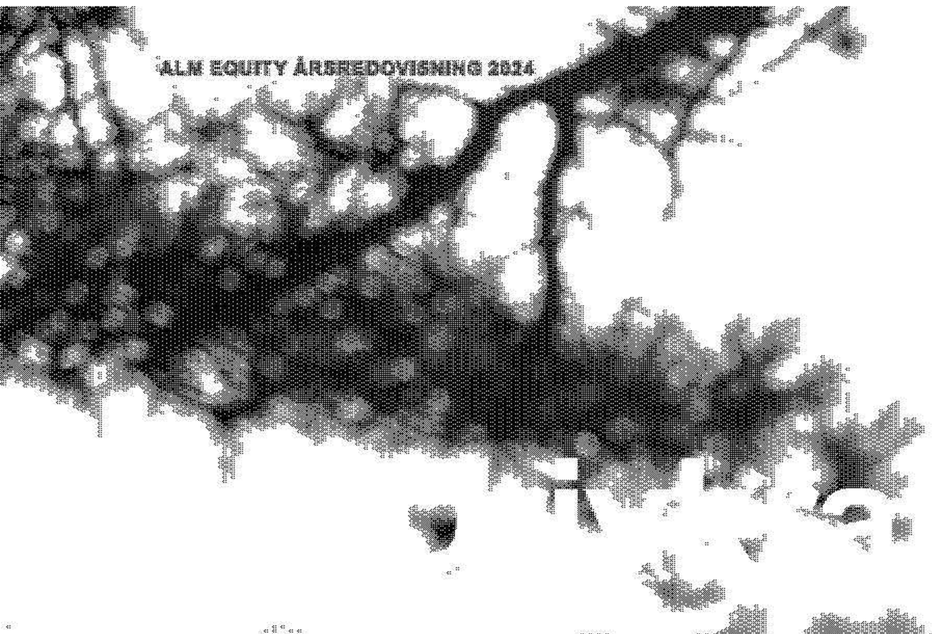
- Lång historik av att aktivt arbeta med att utveckla och förädla fastighets- och byggrättsportföljer. Sedan bolagets start 2006 har cirka 6 800 enheter färdigställts.
- Långsiktig tillväxt och lönsamhet uppnås genom att synliggöra och maximera värden i underliggande tillgångar.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

MARKNAD

Rådande marknadsläge öppnar för spännande möjligheter

Transaktion 09222115557544958653 Signerat JA, MW, JU, JW AB, FH



åve r A

Förbättrade makroekonomiska utsikter

De senaste årens ansträngda makroekonomiska läge med kraftig inflation och höga räntor har fått stora konsekvenser på fastighetssektorn där bostadsbyggandet har blivit lidande. Samtidigt råder nu mer optimistiska signaler kring omvärldsekonomin. Med ett förbättrat ekonomiskt klimat stärks hushållens köpkraft, vilket i sin tur ökar efterfrågan på bostadsrätter.

Exempel på hur ALM Equity agerar:

Under året har över 1 000 bostäder färdigställts och nästan 500 hyresrätter har konverterats till bostadsrätter för att tillgodose en ökad efterfrågan på bostadsrättsmarknaden. Läs mer på sidan 18.

Obalans i bostadsutbudet

Stockholms bostadsmarknad står inför en strukturell utmaning. Trots att majoriteten av hushållen består av singlar eller par är utbudet av ytfunktionella, mindre bostäder begränsat. Denna obalans skapar ineffektiv resursanvändning och ökar de ekonomiska bördorna för hushållen. För att möta behoven krävs en omställning mot mindre, smartare och mer flexibla boenden.

Exempel på hur ALM Equity agerar:

Genom att utveckla mindre och yteffektiva bostäder bidrar ALM Equity både till att öka tillgängligheten på prisvärda bostäder och till att minska resursförbrukning och energianvändning per boende.

Hållbarhet driver fastighetsbranschen framåt

Fastighetssektorn har ett heltäckande hållbarhetsansvar, starkt drivet av nya regleringar. Branschen måste fokusera på att minska resursförbrukningen, utveckla hållbara lösningar och genomföra sociala insatser för att skapa mer inkluderande områden. Insatserna ger dessutom fördelar, såsom billigare finansiering, högre fastighetsvärden och ökat intresse från både investerare och kunder.

Exempel på hur ALM Equity agerar:

Ett helhetsansvar tas i hela fastighetsvärdekedjan; från idéstadiet när nya fastigheter och stadsdelar projekteras, under byggfasen och slutligen när fastigheterna förvaltas.

Förändrade behov med ökat distansarbete

Våra levnadsmönster har förändrats och ett flexibelt arbetsliv där boendet även fungerar som arbetsplats är idag en självklarhet. När mer tid som spenderas i hemmet ökar kraven på ett helhetstänk kring boendet, med tillgång till trivsamma gemensamhets- och coworkingytor. Samtidigt behöver boendet även främja fritidsaktiviteter som träning, hobbys och socialt umgänge.

Exempel på hur ALM Equity agerar:

Med ett flexibelt utvecklingsarbete som utgår från kundanpassade lösningar och ett helhetsperspektiv på boendemiljön skapas goda förutsättningar att vidareutveckla boendekoncept för möta framtidens behov och förändrade livsstilar.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Återhämtning på fastighetsmarknaden

Året har präglats av stora förändringar i det makroekonomiska landskapet. Den tidigare stigande inflationstrenden har avmattats och centralbankerna, både internationellt och i Sverige, har börjat lätta på sina penningpolitiska åtstramningar för att motverka en fördjupad lågkonjunktur. Trots fortsatta geopolitiska osäkerheter skapar sjunkande finansieringskostnader och avkastningskrav goda förutsättningar för en starkare återhämtning på fastighetsmarknaden framöver.

Makroperspektiv

Under 2024 har den geopolitiska osäkerheten fortsatt att dominera världsscenen, med Rysslands pågående invasion av Ukraina och konflikten i Mellanöstern som betydande orosmoln. Utfallet i det amerikanska presidentvalet och den offensiva handelspolitik som landet har drivit, har under inledningen av 2025 skapat stor oro för den långsiktiga ekonomiska tillväxten på global nivå. USA:s agerande har bidragit till ökad osäkerhet i omvärlden, vilket riskerar att försvåra den internationella handeln och påverka investeringsklimatet negativt. Den framtida utvecklingen bedöms för närvarande som särskilt svårt att förutse.

Efter en lång period av försvagade ekonomier och intensiv inflationsbekämpning från centralbanker världen över, syntes försiktiga tecken på återhämtning vid utgången av 2024. I Sverige har den sjunkande inflationen och de inledande räntesänkningarna förbättrat hushållens ekonomiska situation. Bolåneräntorna är på väg ner, och livsmedelspriserna ökningar har avtagit markant. Den svenska kronan har fortsatt försvagas under 2024, men har stärkts under inledningen av 2025. Det råder samtidigt stor osäkerhet kring valutautvecklingen framåt.

I Sverige har Riksbanken under 2024 sänkt styrräntan ett flertal gånger. Vid årsskiftet låg styrräntan på 2,75 procent och sedan dess har ytterligare sänkningar genomförts. I mars 2025 lämnades styrräntan oförändrad på 2,25 procent. Utvecklingen under den senaste tiden har inneburit att allt fler analytiker tror på ytterligare räntesänkningar under året.

Den svenska fastighetsmarknaden

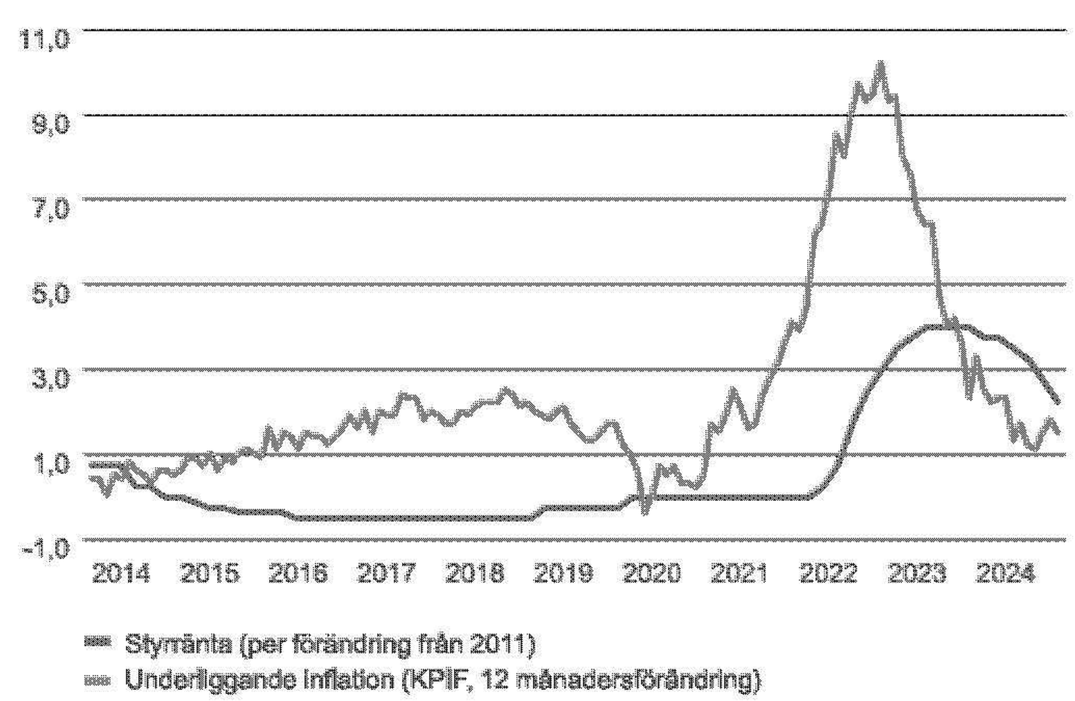
Det förbättrade makroekonomiska läget under 2024 har bidragit till stigande riskaptit bland investerare vilket ökar fastighetsbolagens finansieringsmöjligheter och tillgången på likviditet. Flera bolag har omvärderat sin finansieringsstrategi i den utsträckning det varit möjligt för att i allt högre grad välja bankfinansiering som den primära finansieringskällan. Samtidigt har obligationsmarknaden under 2024 visat på högre aktivitet med ökad efterfrågan från investerare vilket har medfört förbättrade villkor och väsentligt fler obligationsemissioner bland fastighetsbolagen. Enligt Finansinspektionen ledde det förbättrade marknadssentimentet till att fastighetsbolagen för första gången sedan 2021 emitterade mer än vad som förföll under året.

I Sverige har energipriserna återgått till ett normalläge men energieffektivitet är fortsatt ett högt prioriterat område i fastighetssektorn. EU:s direktiv kring byggnaders energiprestanda (EPBD) ställer bindande krav på EU:s medlemsländer och blir en del av svensk lagstiftning 2026. Den nya lagstiftningen kommer att ställa höga krav på energioptimering, både gällande nya byggnader och befintligt bestånd. Detta kommer att driva på en förflyttning i den svenska fastighetssektorn och sannolikt öka investeringar i energieffektiviseringar. Växande samhälls- och socioekonomiska utmaningar i Sverige har samtidigt förstärkt behovet av att fastighetsbranschen, som en bred samhällsaktör, samverkar med andra samhällsfunktioner för att hantera sociala frågor som trygghet och säkerhet i stadsdelar och bostadsområden.

Enligt SCB minskade antalet nybyggnationer under 2024 med preliminärt cirka 2 procent jämfört med föregående år. Byggtakten ligger fortfarande på låga nivåer, vilket har haft en negativ inverkan på företag inom entreprenadbranschen. Samtidigt har kostnaderna för insatsvaror börjat stabiliseras, vilket skapar gynnsammare förutsättningar för fastighetsutveckling. Under året har priserna på byggmaterial för de tidiga delarna i byggprocessen, enligt SCB, ökat jämfört med 2023. Däremot har kostnaderna för insatsvaror i slutskedet av byggprojekten sjunkit.

Enligt Boverkets prognoser förväntas priserna på byggmaterial minska ytterligare under 2025, i takt med att räntekostnaderna sjunker.
Den makroekonomiska återhämtningen har sammantaget lett till bättre förutsättningar på fastighetsmarknaden, vilket möjliggjort för ALM Equity att accelerera sitt värdeskapande arbete. Under året har sysselsättningen varit hög inom alla tre verksamhetsområden.

Styrränta och underliggande inflation



Källa: Riksbanken och SCB

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Transaktioner på fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymerna har ökat under 2024 till följd av den förbättrade makroekonomiska utvecklingen. Under året genomfördes transaktioner på den nordiska fastighetsmarknaden till ett sammanlagt värde om 302,5 mdkr, vilket är en ökning med 30 procent jämfört med 2023, enligt Colliers Nordics Monthly January 2025. Enbart Sverige stod för 133,7 mdkr av den totala transaktionsvolymen. Säljare och köpare har fortsatt närma sig varandra i prisförväntningar, och i ett förbättrat makroekonomiskt klimat finns goda förutsättningar att aktiviteten på transaktionsmarknaden kommer att öka.

Under året har de inhemska investerarnas andel av transaktionsvolymen i Sverige ökat, jämfört med föregående år, enligt Colliers Nordic Property Outlook 2025. Samtidigt finns ett fortsatt stort utländskt intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Ett exempel på det är den transaktion som ALM Equity genomförde tillsammans med den fond som förvaltas av Aermont Capital.

För helåret 2024 utgjorde bostadssegmentet i Sverige den största andelen av transaktionsvolymen, med 30 procent, enligt Colliers Nordic Property Outlook 2025. Enligt Colliers Nordics Monthly January 2025, fortsatte Stockholm att dominera transaktionsmarknaden och stod för cirka 46 procent av den totala volymen i Sverige.

Bostadsmarknaden

Under 2024 påbörjades preliminärt byggandet av 28 350 bostäder i Sverige, en minskning med två procent jämfört med 2023 enligt SCB. Byggtakten förväntas fortsätta återhämta sig under 2025, enligt Boverkets prognoser. Behovet av nya bostäder är fortsatt stort och Boverket uppskattar att cirka 523 000 nya bostäder behöver tillkomma mellan åren 2024 och 2033 för att motsvara befolkningsökningen i landet.

Samtidigt sker förändringar i demografin, särskilt i Stockholms län, där befolkningstillväxten avtar och nettoutflyttningen ökar. Enligt rapporten Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024 är detta främst ett resultat av stigande levnads- och boendekostnader. För många resurssvaga hushåll och yngre generationer är det en stor utmaning att hitta en bostad som är ekonomiskt överkomlig.

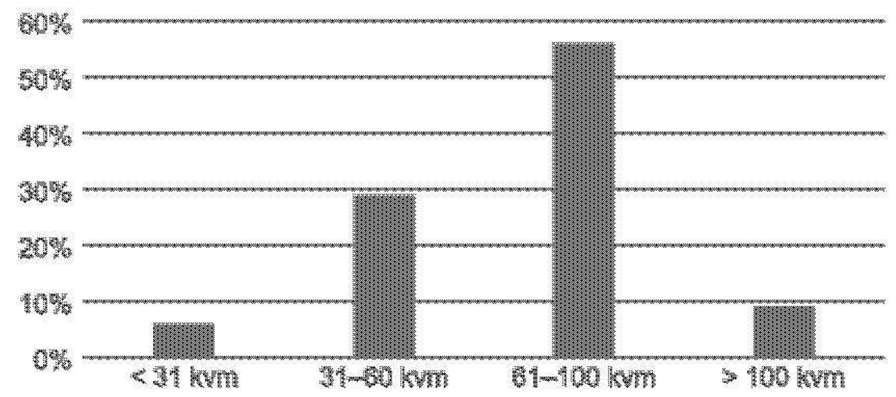
Behovet av mindre och prisvärda lägenheter är stort i Stockholms län. Trots att ensamhushåll och tvåpersonshushåll utgör 75 procent av hushållen i länet, enligt SCB, domineras bostadsutbudet av större lägenheter. Lägenheter på 61–100 kvm står för 56 procent av utbudet, medan mindre lägenheter på 31–60 kvm endast utgör 29 procent, och de allra minsta bostäderna på mindre än 31 kvm utgör endast 9 procent. Denna obalans understryker behovet av att skapa ett mer anpassat bostadsutbud till hushållens faktiska behov

Bostadsrättspriserna i Sverige har varit förhållandevis motståndskraftiga under 2024 och visar på en uppgång jämfört med 2023, enligt Svensk Mäklarstatistik. Trots att priserna fortfarande ligger under toppnivån från mars 2022, har optimismen på marknaden ökat. I Stockholms län har priserna för bostadslägenheter stigit under året, vilket reflekterar hushållens ökade köpkraft. Efter en period av ekonomisk försiktighet ser många hushåll nu positivt på framtiden. Vid slutet av 2024 visade SEB:s bopris-indikator på stigande optimism, där fler hushåll förväntar sig ökade bostadspriser framöver. Denna optimism tenderar att bidra till ökad efterfrågan och aktivitet på bostadsmarknaden.

Hyresmarknaden

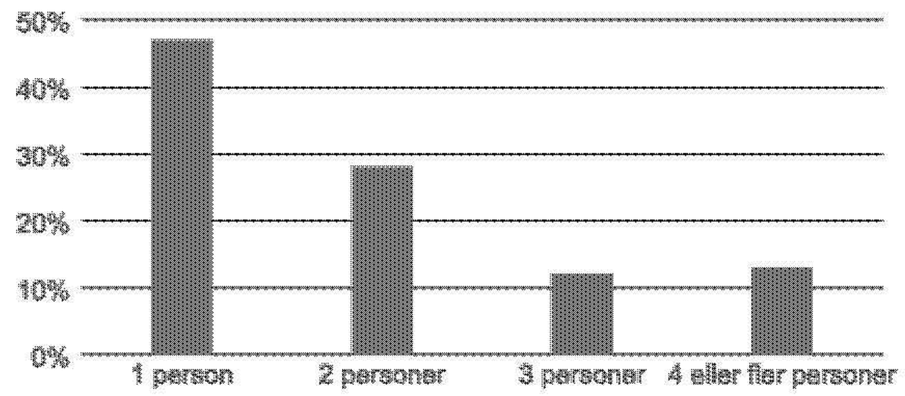
Enligt SCB ökade hyrorna med i genomsnitt 5,0 procent under 2024, vilket är en ökning som ligger 0,9 procentenheter över föregående års hyreshöjning. Denna utveckling reflekterar en fortsatt stark efterfrågan inom bostadssektorn, trots utmanande ekonomiska förhållanden. Samtidigt väntas osäkerheten öka för kommersiella hyreslokaler, främst på grund av stigande vakanser och förändrade arbetsmönster. Bostadshyresmarknaden bedöms däremot förbli stabil. För 2025 förväntas hyresjusteringar inom bostadssegmentet fortsätta att överstiga inflationen, vilket ger bostadssektorn förbättrade förutsättningar framöver.

Fördelning boyta per bostad, flerbostadshus, Stockholms län



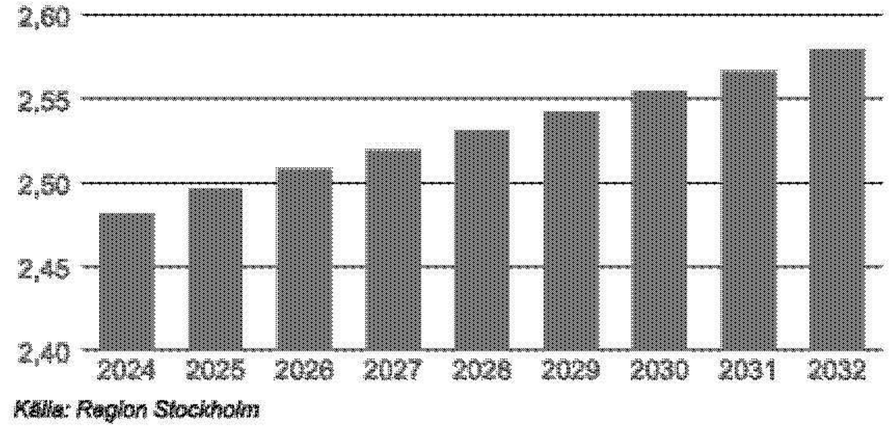
Källa: SCB

Fördelning antal boende per bostad, flerbostadshus, Stockholms län



Källa: SCB

Befolkningsprognos, Stockholms län 2024 – 2032, miljoner



Källa: Region Stockholm

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

VERKSAMHET

Utvecklar hållbara boenden för framtiden

Verksamhet

ALM Equity utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende i urbana miljöer där människor vill leva, arbeta och umgås.

Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre verksamhetsområden; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Fastighets- och projektportföljerna består av hel- och delägda utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter främst fokuserade i Stockholmsregionen. Portföljerna utvärderas löpande för att ta till vara på möjligheter och skapa värdetillväxt genom både förvärv och försäljning. Varje fastighet och projekt anpassas efter sina specifika förutsättningar och är genom egen bolagsstruktur och finansiering självständigt och separerat från övriga fastigheter och projekt. Om det bedöms fördelaktigt att nyttja gemensamma finansieringslösningar kan principen om egen finansiering frångås.

ALM Equity har även finansiella tillgångar från tidigare strategiska transaktioner som kvarstår så länge den riskjusterade avkastningen för innehaven bedöms vara bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden.

Bostäder under utveckling, st

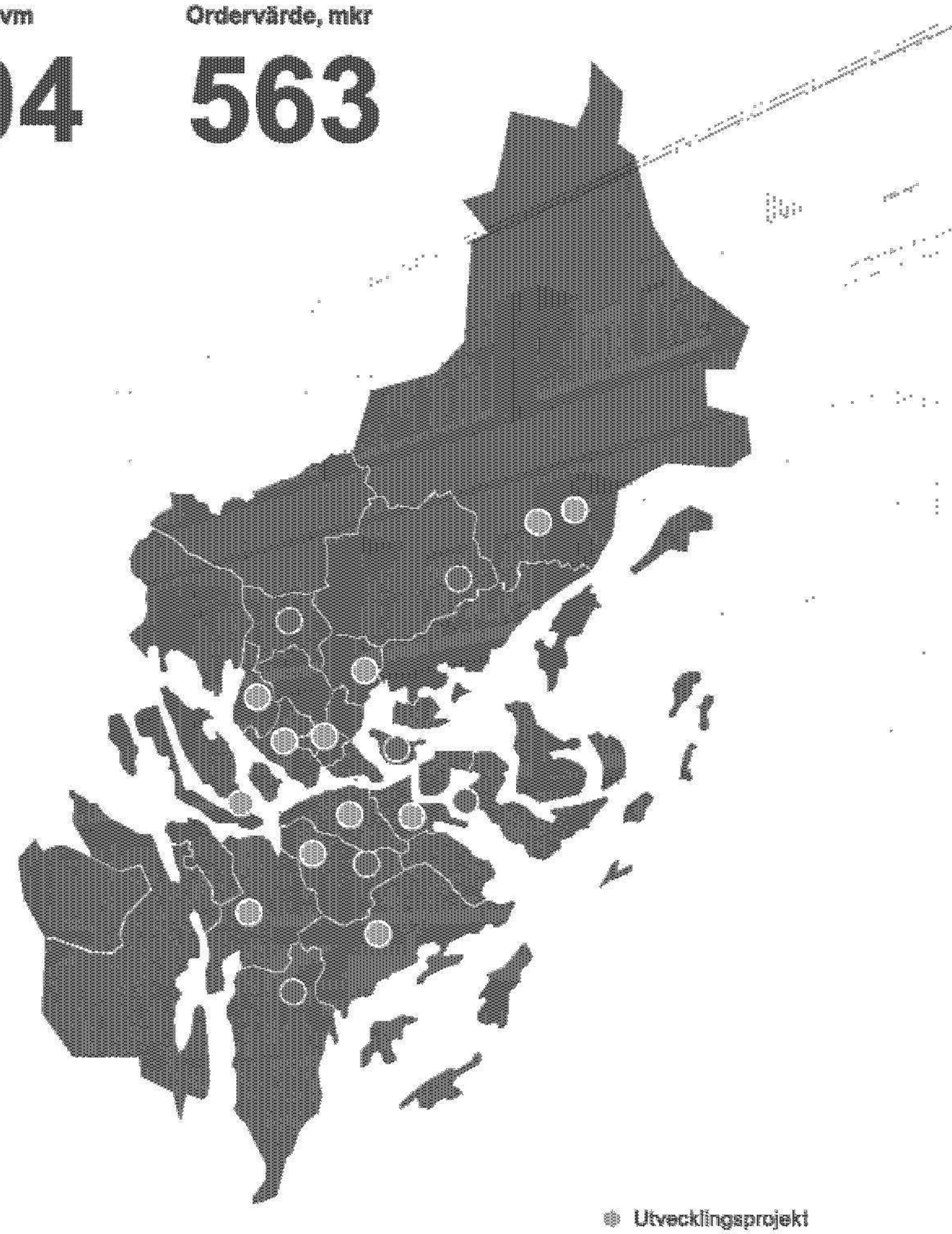
2 344

Uthyrningsbar boyta, kvm

81 704

Ordervärde, mkr

563



Stockholms län

Ekerö
Gustavsberg
Haninge
Järfälla
Lidingö
Nacka
Salem
Sollentuna
Solna
Stockholm
Sundbyberg
Tyresö
Upplands-Bro

Utanför Stockholm

Enköping
Nynäshamn
Västervik

Utvecklingsprojekt
Förvaltningsbestånd

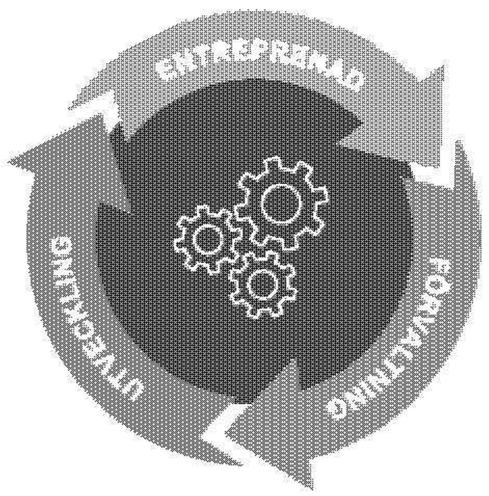
Bridge — På kartan intill och på kommande sidor presenteras byggrätts- och entreprenadprojekt samt förvaltningsbestånd som ägs av koncernbolag och av det intressebolag som samägs tillsammans med fonden förvaltad av Aermont Capital, benämnda "Bridge". ALM Equity har inget bestämmande inflytande över de projekten men inkluderar dem i portföljerna då vi har det operativa helhetsansvaret för dem.
I not 22 andelar i intressebolag redovisas bolaget separat.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Processen för fastighetsutveckling

Framgångsrik fastighetsutveckling förutsätter kompetens i flera led – från mark- och fastighetsförvärv till detaljplaneprocesser, framtagande av koncept, försäljning, byggproduktion och förvaltning. Genom att ALM Equity är verksamma i hela värdekedjan kombineras djup kompetens med fullständig kontroll att genomföra fastighetsutvecklingen på ett värdeskapande sätt.

Projektens investeringsstorlek, värdeutvecklingsfaser, riskhantering och tidsfaktorer varierar, men gemensamt är att de utgör komplexa, långa och kapitalintensiva processer. ALM Equitys verksamheter samverkar redan i tidiga skeden för att säkerställa projektets genomförande och på så sätt minimera risker i kommande steg. Detta skapar bättre förutsättningar för en kostnadseffektiv process och leverans av en attraktiv slutprodukt med hög kvalitet.



Utveckling

Utvecklingen av projekt drivs av ALM Equitys koncernbolag ALM Småa Bostad som ansvarar för mark- och fastighetsförvärv, detaljplaneprocesser, framtagande av koncept samt försäljning. Byggnationen utförs av antingen ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad eller en extern totalentreprenör.

Inom verksamhetsområdet finns både byggrättsprojekt och konverteringsprojekt som drivs antingen i egen regi eller tillsammans med kapitalpartners. Byggrättsprojekten består av bostadsprojekt fokuserade i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen. Bostäderna säljs primärt som bostadsrätter eller kvarstår i förvaltningsbeståndet. Konverteringsprojekten omfattar fastigheter som varit avsedda för förvaltningsmarknaden men som ska omvandlas och säljas som bostadsrätter.

Målet för varje projekt är att genom utveckling och optimering av fastighetens byggrätt, innehåll och upplåtelseform, maximera dess värde på marknaden.

Entreprenad

Entreprenadverksamheten drivs av ALM Equitys koncernbolag 2xA Entreprenad, som är totalentreprenör inom bygg och fastighet med kompetens i hela entreprenadkedjan - från projektledning och BIM-projektering till kalkyl, inköp, byggledning och eftermarknad. Tjänsterna erbjuds både internt inom ALM Equity och till externa kunder.

Totalentreprenaden omfattar projektering, produktion och leverans med fokus på hög effektivitet och precision. Genom involvering i tidiga skeden kan konstruktion och ritningar säkerställas i ett läge där det kan påverka både produktionskostnader och risk i kommande steg.

Verksamheten har en skalbar plattform med effektiva arbetssätt som gör den anpassningsbar till olika volymer och uppdrag. Målet för entreprenadverksamheten är att den ska generera ett positivt rörelsekapital och vara självfinansierad.

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten bedrivs av ALM Equitys förvaltningsorganisation. Fastigheterna utgörs av nyproducerade bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen, med närhet till service och faciliteter.

Det befintliga fastighetsbeståndet kommer från fusionen med Svenska Nyttobostäder och ägs idag av intressebolaget Bridge. ALM Equity ansvarar för förvaltning, uthyrning och den operativa driften av fastigheterna. Förvaltningsportföljen omfattar även projekt som ska konverteras till bostadsrättsmarknaden men ännu inte har paketerats och säljstartats.

Målet för förvaltningsverksamheten är att genom kontinuerlig förädling av beståndet och effektiv förvaltning skapa stabila kassaflöden samt en god värdetillväxt.

FÖRVÄRV	PLAN	KONCEPT	FÖRSÄLJNING	BYGGNATION	SLUTFÖRANDE	FÖRVALTNING
Förvärv sker via markanvisningar eller privata aktörer. Vid förvärvstillfället görs en affärsmässig analys av projektens förutsättningar och det aktuella marknadsläget som ligger till grund för att utveckla rätt mervärde och koncept.	Värdeskapandet är som störst under detaljplaneprocessen då markanvändningen definieras och byggrätternas innehåll konkretiseras. I denna fas har ALM Equity störst möjlighet att påverka helheten och resultatet.	Alla projekt genomgår tydlig och projektspecifik konceptualisering anpassad efter byggrättens förutsättningar, målgrupp och marknad. Stort fokus läggs på arkitektur, planlösningar, design och utförande.	Försäljningsavtal med slutkund tecknas i ett tidigt skede för att säkra att produkten är attraktiv på marknaden och för att minska risken i projektfinansieringen.	Alla projekt utförs på totalentreprenad som handlas upp till marknadsmässiga villkor och till begränsad risk. Oavsett om entreprenaden köps internt eller externt återfinns samma fokus på pris, risk, kvalitet och tid.	Under slutförandeperioden avslutas projektet mot alla interna och externa intressenter. Projektet behålls antingen i egen förvaltning eller lämnas över till bostadsrättsförening eller annan extern kund vid avyttring.	Under förvaltningsskedet är kundhantering i fokus, och insatser görs för att effektivisera förvaltningen genom bland annat digitala verktyg liksom att säkerställa fastighetens långsiktiga värde genom kontinuerlig optimering.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Utveckling

Händelser under året

Utvecklingsverksamheten har under året haft fokus på att utveckla och optimera de byggrättsprojekt som tillkom i samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder. Totalt har utvecklingsportföljen förstärkts med 13 nya byggrättsprojekt, riktade mot både förvaltnings- och bostadsrättsmarknaden. De tillkommande projekten ägs av intressebolaget Bridge, där koncernbolaget ALM Småa Bostad ansvarar för utvecklingen.

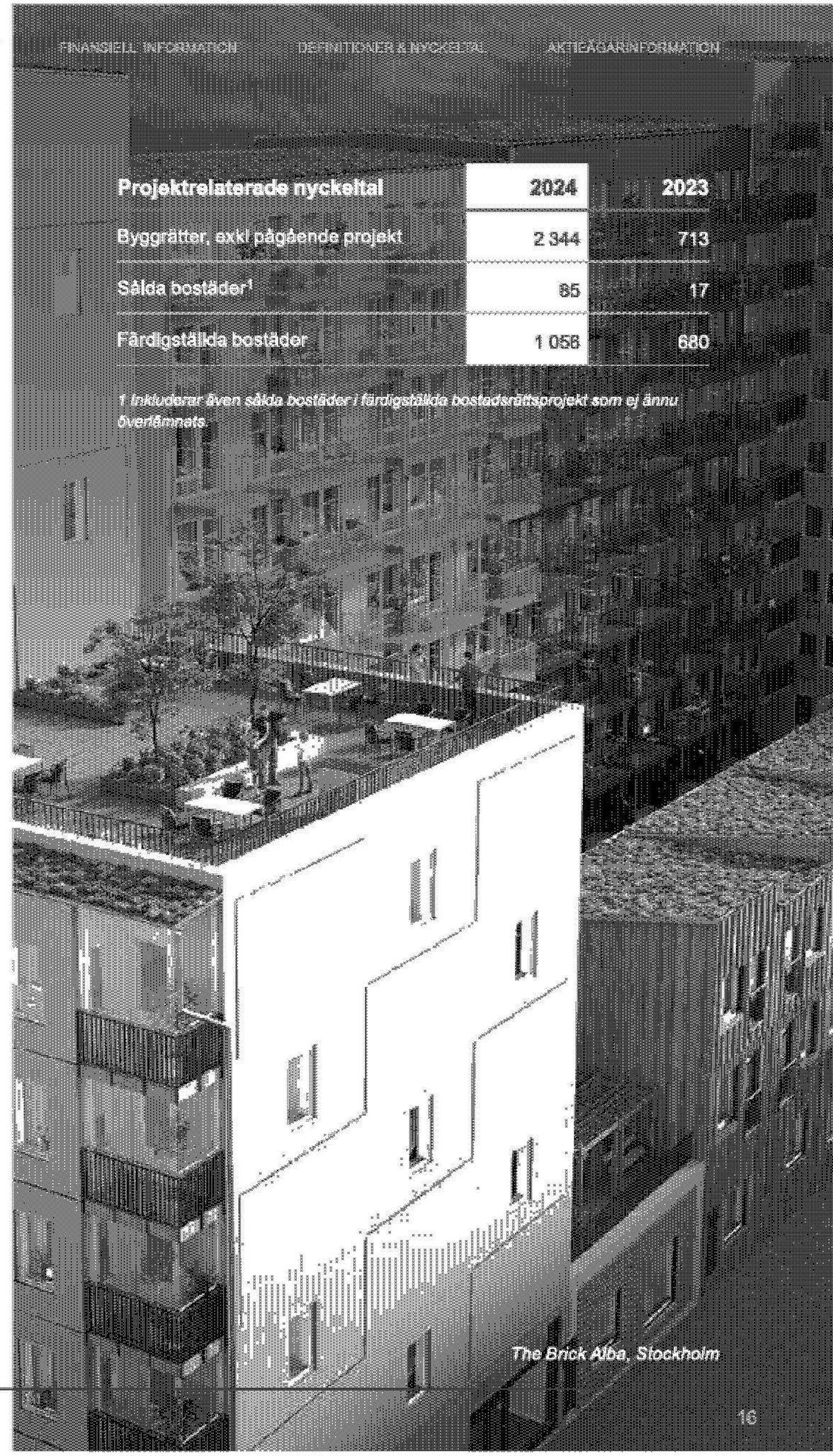
Mot bakgrund av rådande marknadsförhållanden och en ökad efterfrågan på bostadsrätter har beslutat fattas om att cirka 980 bostäder, som tidigare var avsedda för förvaltningsmarknaden, ska konverteras och säljas som bostadsrätter. Konverteringsprojekt redovisas som förvaltningsfastigheter tills de paketerats och säljstartats. Samtliga konverteringsprojekt ägs av intressebolaget Bridge. Under året har två konverteringsprojekt säljstartats, därmed är tre konverteringsprojekt under försäljning och totalt har 117 bostäder sålts.

Totalt har fyra projekt omfattande 1 045 bostäder frånträtts och tillträtts av Bridge, varav 975 bostäder nu ingår i förvaltningsportföljen och 70 bostäder konverterades och säljs till privatmarknaden. Därtill har ytterligare ett projekt färdigställts, avsett för bostadsrättsmarknaden.

Det finns sedan tidigare ett beslut om att miljöcertifiera nyproduktionsprojekt, och under året har lämpliga certifieringssystem utretts. Projekten som färdigställdes under 2024 byggstartades innan detta beslut fattades. Projektet Kastellet, som är ett av de projekt som färdigställdes under året, är dock under en pågående certifieringsprocess enligt Miljöbyggnad Silver. Under året har även beslut fattats om att utvecklingsprojekt minst ska uppnå energiklass B. Läs mer om årets hållbarhetsinitiativ i hållbarhetsrapporten från sidan 21.

Projektrelaterade nyckeltal	2024	2023
Byggrätter, exkl pågående projekt	2 344	713
Sålda bostäder[1]	85	17
Färdigställda bostäder	1 058	680

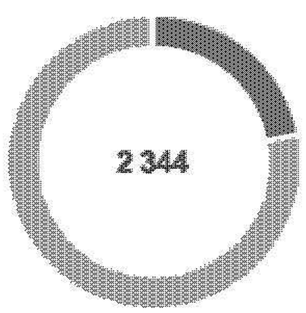
1 Inkluderar även sålda bostäder i färdigställda bostadsrättsprojekt som ej ännu överlämnats.



The Brick Alba, Stockholm

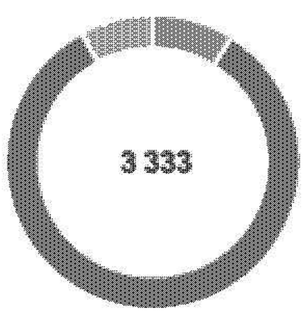
Status vid årets slut, fördelning antal bostäder

Projektfas byggrättsprojekt



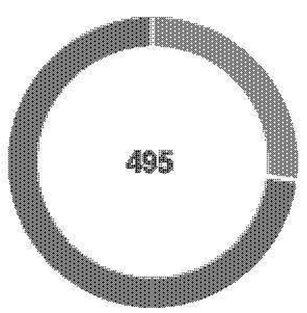
Under produktion	0%
Färdig byggrätter	22%
Under planprocess	78%

Ägandeform[1]



Egen regi	9%
Partner Bridge	83%
Partner övriga	8%

Försäljning konverteringsprojekt[2]



Sålda bostäder	27%
Osålda bostäder	73%

1 Inkluderar konverteringsprojekt.
2 Försäljningsstatus i säljstartade konverteringsprojekt.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Entreprenad

Händelser under året

Entreprenadverksamheten har under året präglats av hög aktivitet med flera byggstarter och färdigställda projekt. Totalt byggstartades fyra projekt omfattande 635 bostäder, där koncernbolaget 2xA Entreprenad agerat totalentreprenör åt extern beställare i samtliga fall. Ytterligare en byggstart genomfördes under första kvartalet 2025 inom ramen för ett externt entreprenaduppdrag, omfattande 223 bostäder.

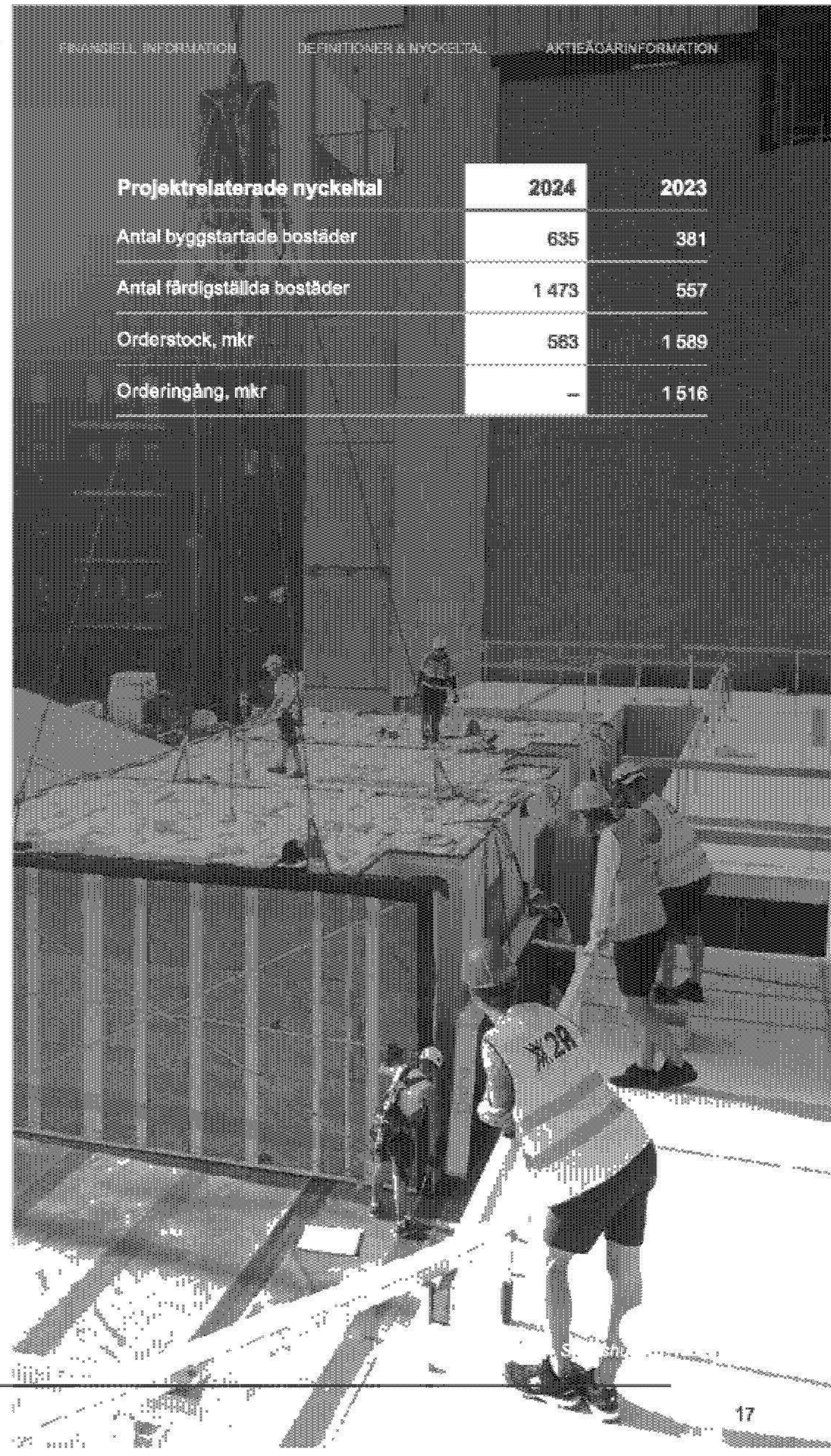
Under året har även sex projekt färdigställts, motsvarande totalt 1 077 bostäder[1] riktade mot förvaltnings- och bostadsrättsmarknaden. Vid årets slut uppgick den utestående orderstocken för externa uppdrag till drygt 563 mkr. Affären med Aermont Capital innebär att 2xA Entreprenad kommer att utföra entreprenader för intressebolaget Bridge, med ett bedömt ordervärde på cirka 1,5 mdkr.

Flera av projekten som varit under produktion under 2024 kommer miljöcertifieras och verksamheten har successivt breddat sin kompetens kring olika certifieringssystem. 2XA Entreprenad är också fortsatt certifierade enligt ISO-standarderna för miljö, arbetsmiljö och kvalitet, vilket utgör en viktig kvalitetssäkring för verksamheten.

Vidare har också ett flertal utbildningsinsatser inom arbetsmiljö och säkerhet genomförts. Bland annat har samtliga medarbetare som vistas på byggarbetsplatserna genomgått utbildningen Safe Construction Traning. Läs mer om hållbarhetsarbetet i hållbarhetsrapporten.

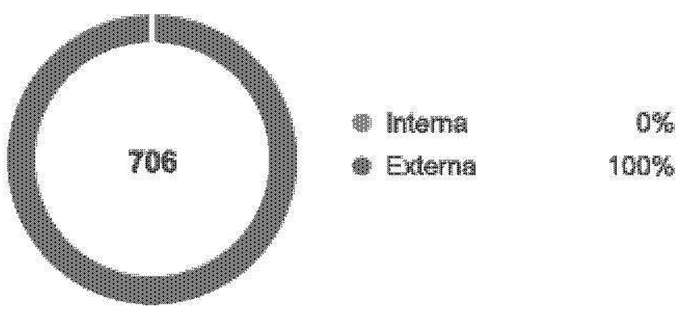
1 Antal färdigställda bostäder 2024 är justerat i då felaktig siffra angivits i bokslutskommunikén där det står 1 473 bostäder. Felet är att projektet i som avslutades i fjärdekvartalet dubbelräknats.

Projektrelaterade nyckeltal	2024	2023
Antal byggstartade bostäder	635	381
Antal färdigställda bostäder	1 473	557
Orderstock, mkr	563	1 589
Orderingång, mkr	–	1 516

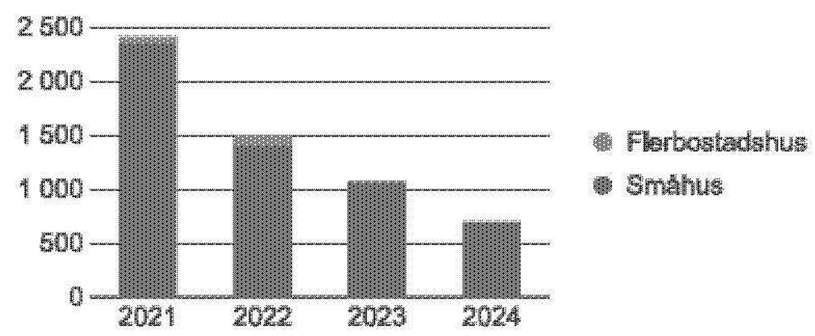


Status vid årets slut

Kunder, fördelning antal bostäder



Enheter i produktion



Orderstock, mkr

563

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Förvaltning

Händelser under året

I samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder tillfördes ALM Equity en portfölj med förvaltningsbostäder, färdigställda eller under färdigställande. Sedan 30 september ingår dessa förvaltningsfastigheter i intressebolaget Bridge, där ALM Equitys förvaltningsverksamhet ansvarar den operativa driften.

Under året har fokus bland annat legat på avveckling av blockavtal i delar av beståndet, ett arbete som påbörjades redan innan fusionen. Avvecklingen innebär att hyresförhållanden med företagsförmedlare successivt ersätts med hyresavtal direkt med hyresgästerna. Övergången är fortfarande ett pågående arbete, vilket påverkar uthyrningsgraden tillfälligt när ett större antal bostäder friställs samtidigt.

Övergången till hyresavtal direkt med hyresgästerna bidrar även till en ökad trygghet genom förbättrad kontroll och mer kundnära förvaltning.

Trygghet är en prioriterade fråga, och en NKI-mätning genomförd under året visar att den upplevda trygghet bland hyresgästerna har ökat sedan föregående mätning 2022. Totalt har indexet förbättras i tre av fem delområden.

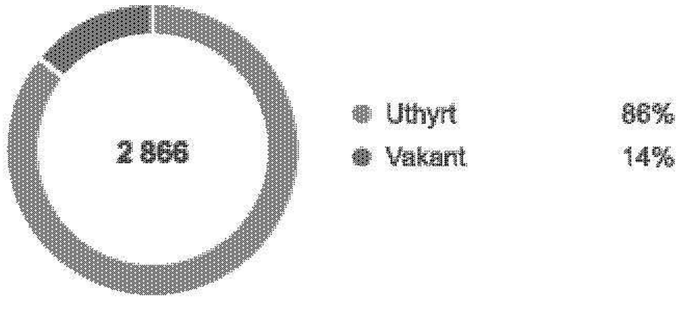
Vidare har satsningar genomförts under året för att minska energianvändningen och optimera driften i förvaltningsbeståndet. Bland annat har energiplattformen Mestro implementerats i förvaltningsfastigheterna, vilket underlättar både uppföljning och kontroll av energianvändning. Ett arbete har även påbörjats för att förbättra energiprestandan i hela beståndet, med målsättningen att samtliga fastigheter ska nå energiklass C. Det har också beslutats att samtliga fastigheter som kvarstår i förvaltning ska miljöcertifieras. Läs mer om hållbarhetsarbetet i hållbarhetsrapporten.

Fastighetsrelaterade nyckeltal[1]	2024	2023
Hyresvärde, mkr	345	–
Fastighetsvärde, mkr	5 124	–
Driftnetto, mkr	187	–
Överskottsgrad, %	72	–

1 Observera att resultat från intressebolaget endast redovisas utifrån kapitalandelsmetoden i IFRS på raden resultat från intressebolag. I segmentsredovisningen har ALM Equity redovisat sin procentuella andel av intressebolagets intäkter och kostnader, rad för rad, mer information i not 2. Driftnetto och överskottsgrad för perioden januari till september är beräknad utifrån historiska siffror från Svenska Nyttobostäder.

Status vid årets slut

Uthyrningsgrad, fördelning antal bostäder

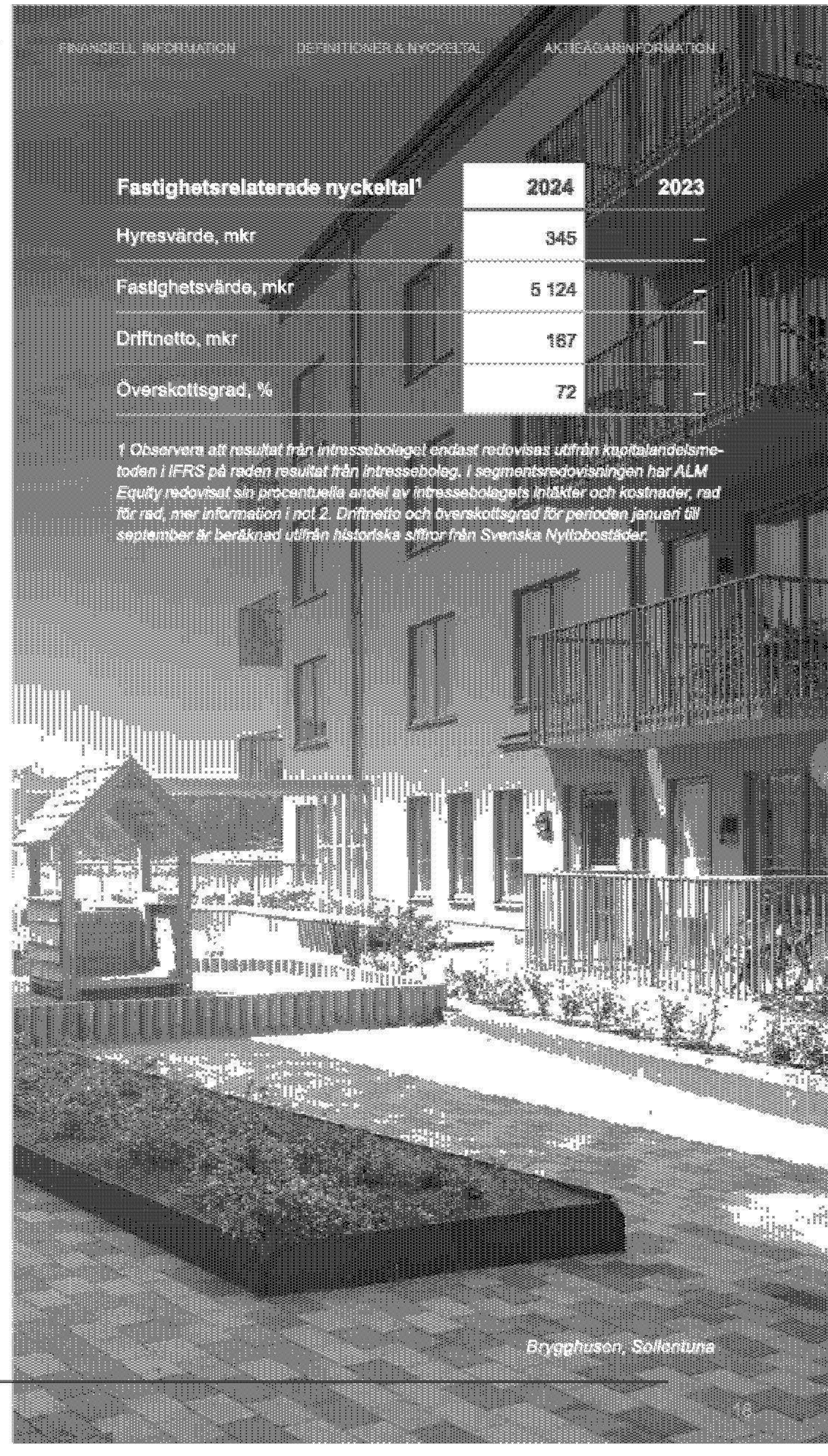


Uthyrningsbar boyta, kvm

81 705

Hyresvärde, mkr

345



Brygghusen, Sollentuna

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Finansiella tillgångar

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern och Besqab, vilka klassificeras som finansiella tillgångar. Klövern är ett onoterat bostadsbolag som utvecklar bostäder för både försäljning och egen förvaltning, med särskilt fokus på Stockholmsområdet. Besqab är ett noterat bolag som utvecklar bostäder i Storstockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar även utveckling av samhällsfastigheter, både för försäljning och egen förvaltning.

Händelser under året

För Klövern har fokus under året legat på bland annat organisationsbyggande och projektstarter. Totalt har närmare 1 240 bostäder byggstartats och bolagets personalstyrka har fördubblats. I november säljstartade projektet Birdie i Tyresö, vilket är Klöverns första säljstart av ett bostadsrättsprojekt. Under året har även bolagets portfölj stärkts genom två nya projekt; en markanvisning i Mälardalen om 87 bostäder och ett projektförvärv i Solna med potential om cirka 500 bostäder.

Besqab har under året haft en stark försäljningsutveckling i takt med att bostadsmarknaden successivt återhämtats. Bolaget har framgångsrikt säljstartat flera bostadsprojekt, vilket skapat förutsättningar för ytterligare byggstarter. Totalt såldes drygt 300 bostäder under året och nästan 370 bostäder har byggstartats. Därtill har tre nya projekt förvärvats under året, om totalt cirka 500 bostäder, vilket ytterligare stärkt byggrättsportföljen.

KLÖVERN

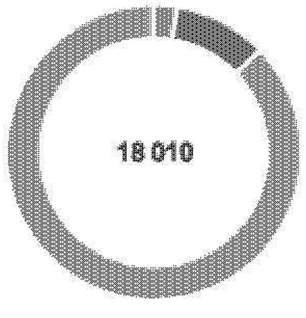
Nominell ägarandel: 16[1] procent

Röstandel: 16[1] procent

Redovisat aktievärde: 1 384 mkr

Bolagsvärde: 8 655 mkr, varav ALM Equitys del 1 384 mkr

Enheter i fastighetsportföljen per 2024-12-31



I förvaltning	468
Under produktion	1 842
Ej produktionsstartade varav 4 600 innehar lagakraft vunnen detaljplan	15 700

BESQAB

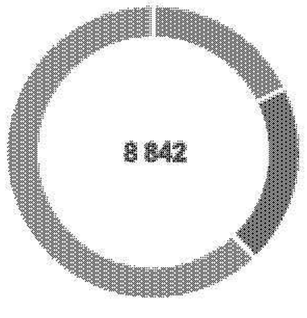
Nominell ägarandel: 14[1] procent

Röstandel: 16[1] procent

Redovisat aktievärde: 418 mkr

Börsvärde total: 3 587 mkr, varav ALM Equitys del 418 mkr

Enheter i byggrättsportföljen per 2024-12-31



Under produktion	1 572
Färdiga byggrätter	1 770
Under planprocessen	5 500

1 Efter fullständigt fränträde uppgår ALM Equitys andel till 17 procent motsvarande ett värde utifrån aktuellt börsvärde per kvartalsskiftet om 500 mkr. Samtliga utestående konvertibler har under kvartalet konverterats till stamaktier, kommande leveranser sker med stamaktier. Mer information i not 24.

Klöverns projekt Birdie, Tyresö

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Urval av projekt och fastigheter

ALM Equitys projekt är belägna i kollektivtrafiknära områden i Stockholmsregionen. Fastigheterna utgår från ett gemensam boendekoncept med fokus på yteffektivitet, vilket möjliggör en sparsam och funktionell boendeform. Nedan presenteras ett urval av de projekt och fastigheter som utvecklas, byggs och förvaltas inom ALM Equitys verksamheter.

Kastellet

Förvaltningsfastighet

Kommun: Sollentuna
Projektstatus: Färdigställt 2024
Antal bostäder: 154 st

Kastellet ligger vid Väsjön i Sollentuna med närhet till både naturreservat, skidbacke, sjö och parkstråk. Projektet färdigställdes under 2024 och uthyrning mot förvaltningsmarknaden påbörjades i början av 2025.

Lignum

Konverteringsprojekt

Kommun: Stockholm
Projektstatus: Färdigställt 2024
Antal bostäder: 204 st

Lignum vid Telefonplan är under konvertering från hyresfastighet till bostadsrättsmarknaden och säljstartade under 2024. Lignum är en del av utvecklingsområdet The Brick som omfattar totalt sex fastigheter.

Elverket

Byggrättsprojekt

Kommun: Sundbyberg
Projektstatus: Planerad byggstart 2025
Antal bostäder: 13 st

Elverket vid Tuvanparken i Sundbyberg är ett kommande ROT-projekt där befintlig industribyggnad ska omvandlas till större lägenheter med bevarade detaljer. Projektet är under utveckling, med planerad byggstart under 2025.

Foto: Siena Fastigheter

Atlantis

Externt entreprenadprojekt

Kommun: Haninge
Projektstatus: Under produktion
Antal bostäder: 125 st

Atlantis är ett av våra entreprenadprojekt mot extern kund där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör. Projektet kommer certifieras enligt Svanen och det finns tydliga krav på social hållbarhet i entreprenörsupphandlingen.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Innehåll

Övergripande om hållbarhetsarbetet 22
Miljö 28
Socialt 35
Styrning 38
Kompletterande hållbarhetsinformation 42

HÅLLBARHETSRAPPORT

ALM Equity stärker hållbarhetsarbetet i verksamheten och i värdekedjan

Framtidens boende är hållbart

ALM Equity förvärvar och utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende. Vi tar ett helhetsansvar för den miljöpåverkan och den sociala påverkan som verksamheten ger upphov till. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av affärsstrategin och genomsyrar alla delar av verksamheten.

ALM Equitys verksamhet omfattar utveckling, byggnation och förvaltning av fastigheter. Med den bredden följer påverkan på både samhället och miljön, men även stora möjligheter att göra skillnad.

Ansvarsfullt agerande är en självklar del av ALM Equitys verksamhet, och ambitionen är att vara ett föredöme inom hållbart byggande. Hållbarhetsarbetet utgår från tre dimensioner; miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet, vilka är ömsesidigt beroende av varandra. En grundläggande princip i arbetet är att insatser inom en dimension inte får ha en betydande negativ påverkan på de andra.

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen upprättas årligen i linje med årsredovisningslagen. Även om ALM Equity inte omfattas av CSRD och ESRS under 2024, har struktur och innehåll i denna rapport inspirerats av den nya rapporteringsstandarden.

Denna hållbarhetsredovisning inkluderar ALM Equitys koncernbolag samt verksamheten i intressebolaget Bridge, som samägs med Aermont Capital. ALM Equity äger 40 procent av Bridge och har därmed inte bestämmanderätt över verksamheten men har ett helhetsansvar för det operativa arbetet. ALM Equitys aktieinvesteringar i Klövern och Besqab inkluderas inte i rapporten, men bolagens hållbarhetsarbeten presenteras kortfattat på sidan 41. Mer information om Klövern och Besqabs hållbarhetsarbete finns i respektive bolags hållbarhetsrapport.

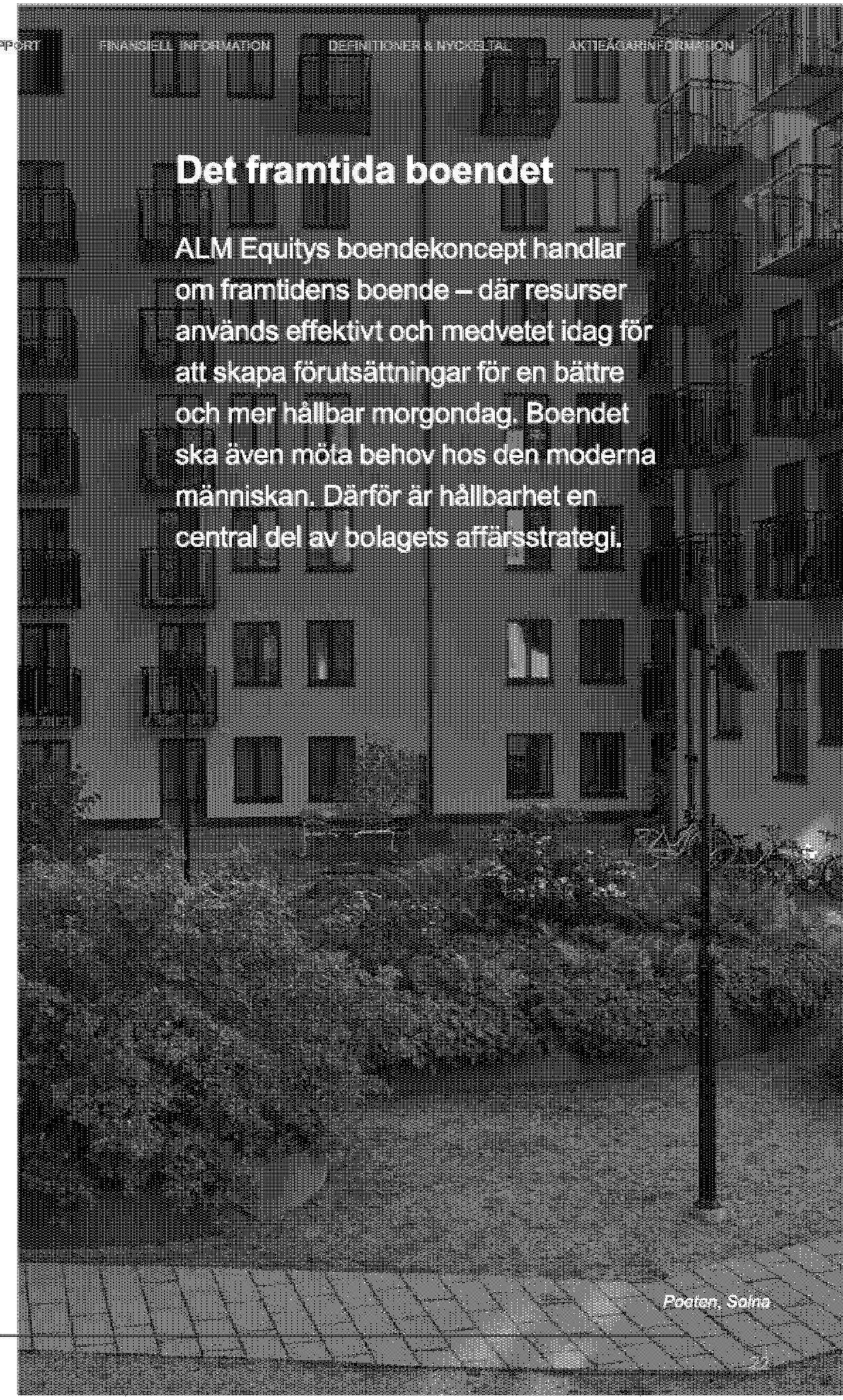
Året som gått

2024 har präglats av en återgång till ALM Equitys roll som fastighetsutvecklare med fokus på att utveckla och expandera de egna verksamheterna. Fusionen med Svenska Nyttobostäder har också tillfört förvaltningsfastigheter, vilket riktar uppmärksamheten på hållbarhetsfrågor i driften, såsom energieffektivisering och trygghetsåtgärder.

Året har präglats av ett ökat fokus och en fördjupad förståelse för hållbarhetsfrågor genom hela värdekedjan. Detta till följd av omvärldsförändringar, affärsstrategiska överväganden, ökade krav från investerare och samarbetspartners samt implementeringen av EU-direktiv. Förberedelserna inför den nya hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD har haft särskilt stor påverkan, och under året har både en dubbel väsentlighetsbedömning och en gap-analys genomförts.

Det arbete som genomförts under året har resulterat i en reviderad och mer ambitiös hållbarhetsstrategi, med nya prioriteringar och hållbarhetsmål som redovisas på sidorna 24 och 27. Som en följd av detta har bland annat insatser genomförts för att effektivisera energianvändningen, implementera trygghetsåtgärder samt skapa förutsättningar för anpassning till EU-direktiv om hållbarhetsrapportering.

Under 2024 har ambitionsnivån inom hela hållbarhetsområdet höjts, och en stark grund har lagts för att ytterligare intensifiera arbetet under 2025.



Det framtida boendet

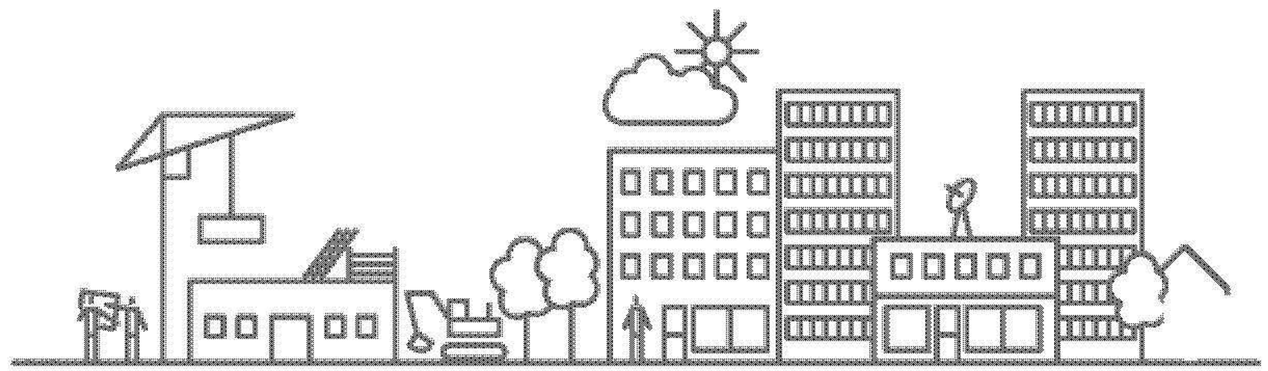
ALM Equitys boendekoncept handlar om framtidens boende – där resurser används effektivt och medvetet idag för att skapa förutsättningar för en bättre och mer hållbar morgondag. Boendet ska även möta behov hos den moderna människan. Därför är hållbarhet en central del av bolagets affärsstrategi.

Posten, Solna

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Ansvarstagande i varje del av värdekedjan

ALM Equity påverkar och påverkas av hållbarhetsaspekter i hela fastighetsbranschens värdekedja, från råvaruuttag till demontering. Den direkta påverkan kommer främst från de egna verksamheterna som omfattar utveckling, byggnation och förvaltning av fastigheter, men ansvar tas även för det som sträcker sig bortom den egna verksamheten. Direkt påverkan samt påverkan uppströms och nedströms presenteras schematiskt på denna sida.



Uppströms påverkan

- Utvinning av råvaror
- Tillverkning av varor
- Logistik och transport

Uppströms påverkan kommer främst från produktionen av nytt byggmaterial för utveckling och byggnation av fastighetsprojekt samt från transporter och hantering av byggmaterial från råvaruuttag till fabrik och byggarbetsplatsen.

Genom medvetna val vid planering av fastighetsprojekten, relaterat till exempelvis materialval, cirkulära flöden och effektiv resursanvändning, skapas förutsättningar för minskade utsläpp av växthusgaser.

Påverkan från verksamheten

- Markförvärv
- Planering och projektering
- Byggnation
- Brukarskede, egen förvaltning

Den påverkan som ALM Equity direkt har sker primärt från bolagets tre verksamhetsområden; Utveckling, Entreprenad samt Förvaltning.

Vilken mark som förvärvas och hur den är lokaliserad i förhållande till kollektivtrafik och service är exempel på faktorer som har en social och miljömässig påverkan. Genom att arbeta efter principen fossilfri byggarbetsplats, minskad energianvändning i produktion och förvaltning samt arbeta proaktivt med säkerhet och god arbetsmiljö för entreprenörer och underentreprenörer, skapas förutsättningar för en minskad påverkan i denna del av värdekedjan.

Vid förvaltning av fastigheter finns möjlighet till effektivisering med hållbara val, såsom förnybar el till fastigheten och återbrukade material vid underhåll eller reparation.

Nedströms påverkan

- Brukarskede, sålda objekt
- Avfall och demontering

Nedströms påverkan avser brukarskedet för sålda fastigheter, vilket inkluderar bland annat de boendes miljöpåverkan genom användning av hushållsenergi och avfallsgenerering. Skedet omfattar även sociala aspekter såsom trygghet, trivsel och inkludering. Renoveringar i fastigheterna och demontering ingår också i nedströms påverkan.

Hållbarhetspåverkan nedströms avgörs i stor utsträckning i planeringsstadiet. Utformning av den fysiska miljön kan ha betydelse för upplevd trygghet och trivsel. Medvetna materialval i byggnaden skapar också förutsättningar för återbruk vid demontering.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Prioriterade hållbarhetsområden

För att göra skillnad är det viktigt att resurser fokuserar på de områden som är mest väsentliga för att bidra till en hållbar utveckling, och att arbetet struktureras utifrån företagets påverkan och rådighet. Baserat på detta har ALM Equity identifierat sju prioriterade hållbarhetsområden.

ALM Equity har en ambition att genom bolagets verksamhet bidra positivt till samhällsutvecklingen, samtidigt som eventuell negativ påverkan på social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet minimeras. För att styra arbetet i önskad riktning har sju prioriterade hållbarhetsområden identifierats som är gemensamma för hela koncernen. Dessa har fastställts under 2024 och är framtagna för att möjliggöra ett tydligare fokus på de viktigaste hållbarhetsfrågorna.

Inom de sju hållbarhetsområdena har långsiktiga mål satts för koncernen, och kompletteras med både delmål och tidsatta aktiviteter. Dessa arbetas in i affärsplanen och kommer uppdateras varje år. Läs mer om målen och delmålen på sidan 27.

Principer för prioritering av hållbarhetsområden

Följande underlag har legat till grund för valet av prioriterade hållbarhetsområden:

- Resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen enligt CSRD.
- FN Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.
- Agenda 2030 och FN:s 17 globala hållbarhetsmål.
- Intressentkartläggning utifrån dialog med boende, investerare, leverantörer, medarbetare, långivare och kommuner.
- Omvärlds- och marknadsanalys.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Minska klimatpåverkan i den egna verksamheten och i värdekedjan för att vara linje med Parisavtalets utsläppsmål.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Agera ansvarsfullt i affärsrelationer, med fokus på god affärsetik och sund konkurrens.

RESILIENTA BOENDEMILJÖER

Anpassa fastigheterna för ett förändrat klimat och arbeta för att bevara eller öka den biologiska mångfalden.

TRYGGA BOSTADSOMRÅDEN

Skapa och förvalta trygga och inkluderande livsmiljöer och bostadsområden.

SÄKER OCH INKLUDERANDE ARBETSMILJÖ

Skapa förutsättningar för en arbetsplats som är säker, inkluderande och med goda utvecklingsmöjligheter.

ÖKAD CIRKULARITET

Verka för en resurseffektiv och cirkulär materialanvändning i utveckling och drift av fastigheterna.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Verka för att arbetstagarnas rättigheter i värdekedjan respekteras och beaktas.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Implementering av CSRD

År 2025 omfattas ALM Equity av EU-direktivet om företags hållbarhetsrapportering; Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Under 2024 har ett omfattande arbete genomförts för att förbereda för implementering av direktivet.

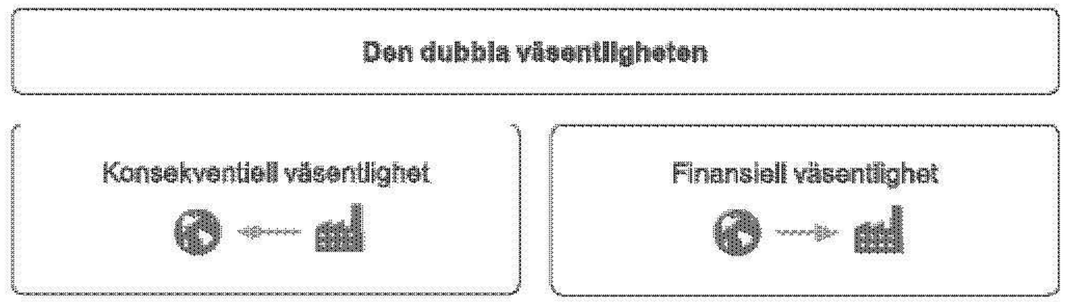
CSRD är en del av EU:s plan för hållbar finansiering och syftar till att öka transparensen i upplysningar som företag lämnar om dess påverkan på människor och miljö, samt hur företag påverkas av hållbarhetsfrågor och vilka risker och möjligheter för verksamheten detta innebär. Rapporteringen ska följa European Sustainability Reporting Standards (ESRS-standarderna).

Den dubbla väsentligheten

Ett första obligatoriskt steg är att genomföra en dubbel väsentlighetsbedömning, som fångar både företagets påverkan på omvärlden och hur hållbarhetsfrågor påverkar verksamheten. Resultatet ger vägledning kring vilka hållbarhetsämnen som är mest prioriterade samt vilka upplysningar om dessa som ALM Equity behöver lämna.

Med utgångspunkt i intressentdialoger, en genomlysning av verksamheten och bolagets strategiska riktning har en dubbel väsentlighetsbedömning genomförts under året. Tröskelvärden för väsentlighet har fastställts i nära samarbete med hållbarhetsexperter. Bedömningen utgår från CSRD:s 10 hållbarhetsämnen, och för att möjliggöra en mer specifik analys har samtliga 37 underliggande underämnen bedömts var för sig. Resultet visar att totalt 8 hållbarhetsämnen och 14 underämnen är väsentliga för ALM Equity. Dessa presenteras i bilden till höger. Metod, analys och avvägningar är beskrivet mer i ingående på sidorna 44–45.

Baserat på resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen har en gap-analys genomförts i syfte identifiera vilka upplysningskrav som finns på plats och vad som behöver kompletteras. Analysen visar att ALM Equity är relativt långt framme inom vissa områden så som klimat och medarbetarfrågor, och att det finns flera hållbarhetsämnen som har potential att utvecklas under 2025.



Nästa steg

Med en genomförd dubbel väsentlighetsbedömning och gap-analys är flera viktiga steg mot rapporteringen i enlighet med CSRD tagna. Baserat på resultaten och de väsentliga hållbarhetsämnena fortsätter implementeringsarbetet under 2025 med aktiviteter för att se över och komplettera styrning, strategi, riskhantering, mål och mätbarhet.

En viktig del av implementeringsarbetet är utbildningsinsatser i organisationen. En utbildning i CSRD och ESRS har genomförts för samtliga medarbetare i slutet av 2024. Ytterligare utbildningsinsatser kommer genomföras under 2025. Parallellt upphandlas ett systemstöd för digital datainsamling, som kommer implementeras under 2025.

I början av 2025 publicerade EU-kommissionen ett så kallat Omnibusförslag, med syfte att förenkla och förtydliga regelverket för hållbarhetsrapportering. Förslaget omfattar bland annat ett uppskjutet ikraftträdande av vissa rapporteringskrav, en minskad omfattning av vilka företag som omfattas av CSRD samt förenklingar i rapporteringsinnehåll. ALM Equity följer utvecklingen noggrant för att kunna anpassa framtida hållbarhetsrapportering i enlighet med eventuella förändringar i regelverket.

ALM Equitys väsentliga hållbarhetsämnen och underämnen

E1 Klimatförändring
- Anpassning till klimatförändringar
- Begränsning av klimatförändringar
- Energi

E4 Biologisk mångfald och ekosystem
- Förlust av biologisk mångfald
- Ekosystemtjänster

E5 Cirkulär ekonomi
- Resursinflöden
- Resursutflöden
- Avfall

S1 Den egna arbetskraften
- Arbetsvillkor
- Lika behandling och möjligheter för alla

S2 Arbetstagare i värdekedjan
- Arbetsvillkor

S3 Påverkade samhällen
- Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

S4 Konsumenter och slutanvändare
- Personlig säkerhet för konsumenter

G1 Ansvarsfullt företagande
- Korruption och mutor

För mer ingående resultat från den dubbla väsentlighetsbedömningen, se sidorna 44–45.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Styrning av hållbarhetsarbetet

ALM Equitys hållbarhetsarbete genomsyrar hela verksamheten. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet är integrerat i koncernens organisationsstruktur. Styrningen omfattar gemensamma policyer, riktlinjer samt långsiktiga och kortsiktiga mål som följs upp löpande.

Styrning och ledning på olika nivåer

Hållbarhetsarbetet är integrerat i ALM Equitys dagliga verksamhet och ansvaret för hållbarhetsarbetet är fördelat på olika nivåer och områden i koncernen. Utgångspunkten är att det ska styras och följas upp på samma sätt som all verksamhet inom koncernen.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat, och beslutar om koncernens övergripande hållbarhetsinriktning, mål och policys. Vd har det primära ansvaret för att leda och övervaka hållbarhetsarbetet samt för att hålla styrelsen informerad om framstegen och rapportera om betydande händelser. Tillsammans med koncernledningen ansvarar vd att genomföra hållbarhetsstrategin, leverera på målen och fördela resurser inom koncernen. I början av 2025 anställde ALM Equity en hållbarhetsansvarig som kommer ha det övergripande ansvaret för att driva och samordna koncernens hållbarhetsarbete samt stötta organisationen i hållbarhetsrelaterade frågor.

Det operativa hållbarhetsarbetet leds av ansvariga för respektive verksamhetsområde, som säkerställer uppföljningen av hållbarhetsprestanda och informerar ledningen kontinuerligt om hur verksamhetens hållbarhetsarbete fortlöper. Representanter från varje verksamhetsområde och relevanta koncernfunktioner träffas löpande för att samordna, följa upp och driva gemensamma hållbarhetsfrågor.

För intressebolaget Bridge, där ALM Equity ansvarar för det operativa arbetet, fattas hållbarhetsrelaterade beslut i bolagets styrelse. Styrelsen inkluderar representanter från både ALM Equity och huvudägaren Aermont Capital. Hållbarhetsuppföljning till Aermont Capital sker kvartalsvis och per fastighetsobjekt.

Hållbarhetsprestandan för ALM Equitys finansiella tillgångar Klövern och Besqab följs upp löpande och rapporteras årligen. I dessa innehav är det främst genom styrelserepresentation som ALM Equity kan påverka strategiska frågor och prioriteringar avseende bolagens hållbarhetsarbete. Beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering samt att bolaget följer gällande lagar och riktlinjer kring hållbarhet ligger hos styrelser och ledningar i respektive bolag.

Styrande dokument

Utöver tillämpliga lagar och regelverk utgår hållbarhetsarbetet från interna policys, mål och rutiner. Hållbarhetspolicyn anger principerna för hållbarhetsarbetet i hela koncernen. Uppförandekoden är vägledande för hur medarbetarna i koncernen ska uppträda och agera i det dagliga arbetet. Leverantörskoden beskriver förväntningarna i affärsrelationer med leverantörer.

ALM Equity har ett flertal policydokument som är kopplade till bolagets hållbarhetsarbete, exempelvis inom områden som arbetsmiljö och likabehandling. Tillsammans utgör dessa riktlinjer för ett ansvarsfullt agerande och omfattar hela koncernen. Policydokumenten och tillhörande rutiner ses över årligen och uppdateras vid behov. Mer information om styrande dokument återfinns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–66.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Strategi och ramverk för hållbar utveckling

Som en konsekvens av ett ökat fokus på kärnverksamheten, utökade lagkrav och förväntningar från bolagets intressenter, har ALM Equitys hållbarhetsramverk och hållbarhetsstrategi uppdaterats under 2024.

Hållbarhetsramverket består dels av vägledande principer, riktlinjer och policys, dels av bolagets prioriterade hållbarhetsområden (se "Prioriterade hållbarhetsområden" sidan 24). Ramverket syftar till att ge en förståelse och kontext till hållbarhetsstrategin.

Strategin definierar mål och beskriver hur dessa ska integreras i verksamheten, samt hur arbetet ska organiseras och följas upp. Utgångspunkten är bolagets prioriterade hållbarhetsområden, där ambitionen är att ha mål och delmål för varje område. Mål och delmål är baserade på FN:s globala mål och syftar till att göra väsentliga bidrag till dessa.

De flesta mål och delmål har fastställts under 2024, men inom vissa områden kommer mål att formuleras under 2025. Eftersom en omfattande revidering av målen har genomförts, varierar graden av måluppfyllelse. Detta är även en orsak till att uppföljningsstrukturen ännu inte är fullt etablerad, vilket medför att tillräcklig data för att redovisa utfallet för vissa mål under 2024 saknas. En sammanställning av mål, delmål och uppföljning återfinns på sidorna 42–43.

MILJÖ	SOCIALT	STYRNING
		PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN
• Minskad klimatpåverkan • Ökad cirkularitet • Resilienta boendemiljöer	• Trygga bostadsområden • Säker och inkluderande arbetsmiljö	• Ansvarsfulla affärer • Hållbar leverantörskedja
MÅL	**MÅL**	**MÅL**
• Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045 • Minskad energianvändning i driftskedet • Ökad materialeffektivitet och minskat avfall • Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade • *Mål för biologisk mångfald/resiliens utreds och sätts under 2025*	• Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende • Nollvision för arbetsplatsolyckor • Inkluderande och utvecklande arbetsmiljö	• Nollvision mot korruption och mutor • Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSÄMNEN	**VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSÄMNEN**	**VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSÄMNEN**
• E1 - Klimatförändring • E4 - Biologisk mångfald och ekosystem • E5 - Cirkulär ekonomi	• S1 - Den egna arbetskraften • S3 - Påverkade samhällen • S4 - Konsumenter och slutanvändare	• S2 - Arbetstagare i värdekedjan [1] • G1 - Ansvarsfullt företagande
FN:S GLOBALA MÅL	**FN:S GLOBALA MÅL**	**FN:S GLOBALA MÅL**

1 Hållbarhetsämnet S2 "Arbetstagare i värdekedjan" tillhör de sociala hållbarhetsämnena enligt ESRS. För ALM Equity bedöms detta ämne ha en stark koppling till risker i värdekedjan och betraktas därför som en viktig styrningsfråga. Av den anledningen har det placerats under området "Styrning".

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Miljö

ALM Equity har genom sin verksamhet en direkt påverkan på miljön, men även indirekt i värdekedjan uppströms och nedströms. Det är viktigt att den negativa påverkan minimeras i alla led. Fokus ligger inom ALM Equitys prioriterade områden; Minskad klimatpåverkan, Resilienta bostadsmiljöer samt Ökad cirkularitet.

Under året har ALM Equity vidareutvecklat miljöarbetet på flera områden. Bland annat har klimatmålen uppdaterats och åtgärder implementerats för att minska bolagets klimatpåverkan. För förvaltningsportföljen har mål för fastighetsprestandan definierats i form av energiklassnivå och miljöcertifiering.

Det pågår förändringar i branschen gällande krav på miljöprestanda, vilket medför varierande mognadsnivåer i hur olika miljöaspekter hanteras. För vissa områden, som klimatpåverkan och energieffektivisering, bedrivs arbetet enligt etablerade metoder. Inom andra, såsom biologisk mångfald och klimatanpassning, utvecklar både ALM Equity och branschen angreppssätt för hur dessa frågor bäst bör hanteras.

Klimatpåverkan och klimatrisker

För tredje året i rad har en bedömning och redovisning av klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter gjorts enligt ramverket TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures). En riskanalys i enlighet med CSRD har också genomförts i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen. Tillgångarna i intressebolaget Bridge har även genomgått en mer omfattande klimat- och sårbarhetsanalys. Mer information om riskerna finns på sidan 32, samt sidorna 48–49.

ALM Equity fortsätter att klimatrapportera koncernens utsläpp enligt GHG-protokollet. Under året rapporteringen kommit i fas, vilket innebär att klimatbokslutet för 2024 nu presenteras i hållbarhetsrapporten. För att styra koncernens aktiviteter mot minskade utsläpp har även ett arbete med en klimatfärdplan påbörjats, som färdigställs under 2025. Planen utgör även grunden för ALM Equitys målansökan till Science Based Targets initiative. Mer information om klimatbokslutet och klimatfärdplanen finns på sidorna 29–30.

Certifieringar för att kvalitetssäkra miljöarbetet

Genom miljöcertifieringar säkerställs en helhetsprestanda i bostadsprojekten. Det finns sedan tidigare beslut att miljöcertifiera egenutvecklade nyproduktionsprojekt. Under året har det tagits beslut att även miljöcertifiera hela förvaltningsbeståndet. En utredning pågår för att avgöra vilka miljöcertifieringssystem som ska användas.

Även entreprenadprojekt mot extern kund där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör, byggs i många fall enligt ett miljöcertifieringssystem. Dessutom är entreprenadverksamheten certifierad enligt ISO 14001 Miljö, vilket bekräftar att det finns etablerade rutiner för miljöarbetet och att de systematiskt arbetar med att mäta och förbättra miljöprestandan.

Fokusområden

- Minskad klimatpåverkan
- Ökad cirkularitet
- Resilienta boendemiljöer

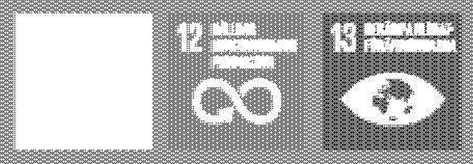
Mål

- Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045
- Minskad energianvändning i driftsskedet
- Ökad materialeffektivitet och minskat avfall
- Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade
- *Mål för biologisk mångfald/resiliens utreds och sätts under 2025*

Väsentliga hållbarhetsområden

- E1 - Klimatförändring
- E4 - Biologisk mångfald och ekosystem
- E5 - Cirkulär ekonomi

FN:s globala hållbarhetsmål



Fastighetsnära

Beslut om energiklasser
Under året har det beslutats att energieffektivisera förvaltningsbeståndet till minst energiklass C och att kommande utvecklingsprojekt ska uppnå minst energiklass B. Läs mer på sidan 31.

Mestro

Energiplattformen Mestro är på plats för hela förvaltningsbeståndet vilket underlättar både energiuppföljning, kontroll över energianvändning och driftoptimering i fastigheterna.

Vetenskapligt förankrade klimatmål
Under hösten har nya klimatmål fastställts i enlighet SBTi, i syfte att minska koncernens utsläpp i linje med 1,5-gradersmålet. Ansökan planeras skickas in under andra kvartalet 2025.

2045

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E1

Minskad klimatpåverkan

Klimatfärdplan

För att nå det nationella målet om nettonollutsläpp till 2045, behöver en omställning ske på samhällsnivå. Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges klimatutsläpp, vilket innebär att branschen har en betydande påverkan, men också en stor potential att bidra med lösningar som driver omställningen framåt i hela näringslivet.

I samband med arbetet att ta fram vetenskapligt baserade klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative (SBTi) har ALM Equitys tidigare klimatmål omarbetats. Det långsiktiga målet om nettonollutsläpp är i linje med Sveriges nationella mål och har brutits ned i specifika delmål för nybyggnation respektive driftsskede. Målsättningarna mäts i klimatpåverkan per kvadratmeter BTA, vilket möjliggör uppföljning av klimatarbetet oavsett portföljernas storlek. Förvaltningsaktiviteter i intressebolaget Bridge inkluderas i målsättningen, eftersom ALM Equity har det operativa ansvaret för dessa tillgångar.

Åtgärdsområden

Klimatutsläppsreducerande åtgärder fokuseras främst på nyproduktion och fastighetsförvaltning, då dessa områden utgör kärnan i ALM Equitys verksamhet. Den största potentialen för utsläppsminskning finns under utvecklingsskedet. En nyckelaktivitet i detta arbete är att säkerställa tillgång till kvalitativ data, vilket bland annat möjliggörs genom miljöcertifiering av fastigheterna.

En av de största klimatutsläppsposterna i koncernen är användning av nyproducerade byggmaterial. Genom att optimera och effektivisera materialanvändningen samt utvärdera återbruksalternativ kan en stor del av klimatutsläppen reduceras. Exempel på materialalternativ är klimatförbättrad betong och stål. I det pågående entreprenadprojektet Atlantis har grön prefabricerad betong använts istället för konventionell betong. I kombination med en slimmad konstruktionslösning beräknas detta kunna minska klimatpåverkan i byggskedet med upp till 27 procent.

Inom förvaltningen kommer åtgärder som att teckna gröna el- och fjärrvärmeavtal för samtliga fastigheter att vara centrala delar i klimatfärdplanen. Det har även gjorts en översyn av vilka energieffektiviseringsåtgärder som behöver implementeras för att minska energianvändningen per ytenhet. Läs mer om energiarbetet på sidan 29.

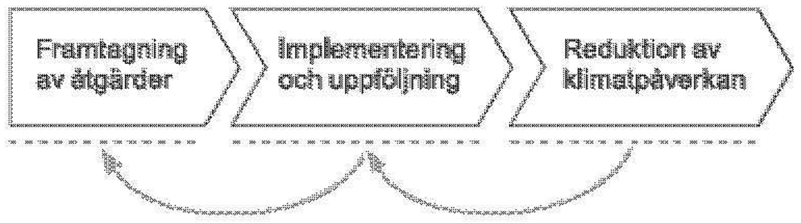
Ett arbete pågår även för att minska klimatpåverkan från kontorsverksamheten. Samtliga kontor inom koncernen har avtal om förnybar el, och det finns en målsättning om att uppnå 100 procent fossilfritt tjänsteresande. Sedan 2020 tillhandahåller koncernen enbart personalbilar som drivs med förnybara drivmedel.

Klimatfärdplan under framtagande

Under 2024 har ett arbete påbörjats med att ta fram en klimatfärdplan för koncernen, vilken kommer att vidareutvecklas och implementeras under 2025. Klimatfärdplanen utgör en central del i att konkretisera arbetet mot ALM Equitys klimatmål och identifiera mätbara åtgärder.

Arbetet med klimatfärdplanen är en iterativ process där uppföljning sker årligen, med löpande översyn av fastställda delmål och insatser för att säkerställa progression och bidra till minskad klimatpåverkan.

Process för klimatfärdplan



Science Based Target

ALM Equity kommer under våren 2025 att ansöka om ett Science Based Target i enlighet med den nya Building Guidance som publicerades av initiativet under hösten 2024. Målen syftar till att ge tydligare riktning för hur klimatpåverkan ska reduceras samt vad de planerade åtgärderna förväntas leda till.

De delmål som presenteras till höger motsvarar målformuleringarna inom Science Based Targets initiative. Exakta formuleringar och målambitioner kan komma att justeras i samband med valideringsprocessen hos Science Based Targets initiative.

2045

- Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast till år 2045

2030

- Klimatpåverkan per BTA från nyproduktionsprojekt ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024
- Klimatpåverkan per BTA från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024

2024 – Utfall

- Klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt 2024 uppgick till 285 kg CO2e/BTA (byggskedet)
- Klimatpåverkan från förvaltningsfastigheter 2024 uppgick till 5,4 kg CO2e/ BTA (driftskedet)

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E1

Minskad klimatpåverkan

Klimatbokslut

Ett av ALM Equitys prioriterade hållbarhetsområden är att minska verksamhetens klimatpåverkan. En viktig del i det arbetet är att skapa en tydlig bild av var utsläppen uppstår och hur stora de är. ALM Equity gör sedan 2020 klimatberäkningar enligt GHG-protokollet.

Omfattning och datakvalitet

ALM Equitys klimatutsläpp har sammanställts i ett klimatbokslut, som omfattar både koncernens egna utsläpp och de utsläpp som uppstår indirekt genom kunder och leverantörer. Klimatberäkningarna är fördelade enligt GHG-protokollet; Scope 1, Scope 2 och Scope 3. De totala växthusgasutsläppen för 2024 uppgick till 18 833 ton CO2e. Utfallet, med fördelning per scope, presenteras i diagrammet nedan.

Från och med 2023 beräknas aktiviteter och tillgångar från Svenska Nyttobostäder som en del av ALM Equitys verksamhet, trots att bolaget inte fusionerades med ALM Equity förrän under 2024. Syftet är att skapa jämförbarhet mellan åren, både historiskt och framåt. Fastigheterna från Svenska Nyttobostäder ingår sedan hösten 2024 i intressebolaget Bridge, som ägs gemensamt av ALM Equity och Aermont Capital. Utsläppen från dessa fastigheter inkluderas dock till 100 procent i ALM Equitys klimatbokslut, eftersom ALM Equity har det operativa ansvaret för Bridge. Fastigheterna stod för cirka 6 procent av ALM Equitys totala klimatutsläpp under 2024. För mer information om omfattning och datakvalitet se sidorna 46–47.

Kartläggning av klimatpåverkan

Den största utsläppsposten för ALM Equity kommer från nyproduktionsprojekten. Klimatpåverkan beräknas utifrån de utsläpp som genererats under byggskedet i de projekt som färdigställts under året.

Under 2024 slutfördes sex projekt med en sammanlagda klimatpåverkan på 16 777 ton CO2e, vilket motsvarar cirka 90 procent av koncernens totala klimatutsläpp. Den näst största utsläppsposten kommer från förvaltningsfastigheterna, inklusive hyreslokaler i färdigställda bostadsrättsföreningar. Energianvändning och avfallshantering i dessa fastigheter stod under 2024 för cirka 6 procent av den totala klimatpåverkan, motsvarande 1 085 ton CO2e.

Jämförelse mot tidigare år

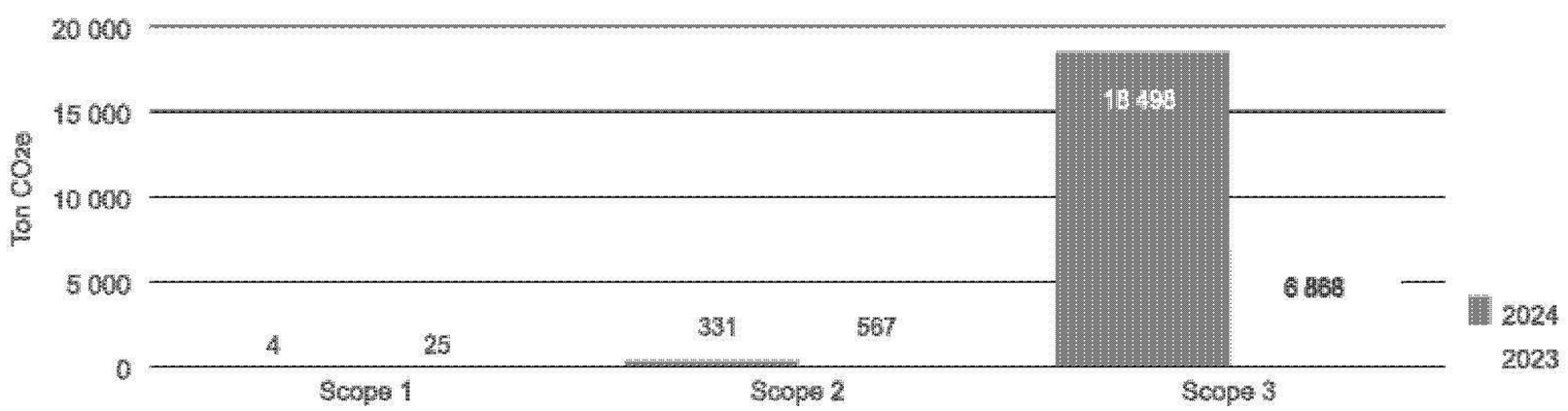
Nivån på ALM Equitys klimatutsläpp korrelerar i hög grad med antalet färdigställda fastigheter under året. För att möjliggöra jämförelser över tid, oavsett produktionsvolym, används därför klimatpåverkan per BTA . Under 2024 uppgick utsläppen i byggskedet till 285 kg CO2e/BTA, vilket är cirka 36 procent högre än 2023 då utsläppen var 209 kg CO2e/BTA.

Mellan 2023 och 2024 har ett antal hyreslokaler i bostadsrättsföreningar tagits ur beståndet, vilket förklarar minskningen i scope 2. Klimatpåverkan per BTA i förvaltningen uppgick till 5,5 kg CO2e/BTA år 2024, jämfört med 6,3 kg CO2e/BTA år 2023, vilket är en reduktion på 13 procent. För detaljerade resultat och kommentarer, se sidorna 46–47.

Framåtblick

Under 2025 planeras en översyn av processer och rutiner för att förbättra datakvaliteten i klimatbokslutet, med målsättningen att i större utsträckning basera beräkningarna på uppmätta värden i stället för schabloner. En klimatfärdplan kommer även att implementeras (se föregående sida), med konkreta aktiviteter för att minska koncernens klimatpåverkan och uppnå de uppsatta klimatmålen.

Resultat klimatbokslut



Hur fördelas de olika klimatutsläppen enligt GHG-protokollet?

Scope 1 egna, direkta klimatutsläpp från exempelvis tjänstebilar och läckage från köldmedia.

Scope 2 egna, indirekta klimatutsläpp från köpt energi, såsom fastighetsel och fjärrvärme.

Scope 3 indirekta utsläpp från varor och tjänster som relaterar till ALM Equitys verksamhet, såsom inköpt material till nyproduktionsprojekt, tjänsteresor, avfallshantering samt ALM Equitys finansiella tillgångar.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E1

Minskad klimatpåverkan

Energi

En viktigt del i ALM Equitys boendekoncept är yteffektiva bostäder. Detta innebär en lägre energianvändning per bostad och boende jämfört med motsvarande större bostad.

Förutsättningar för att bygga smart och energisnålt läggs redan i projekteringsstadiet av ALM Equitys utvecklings- och entreprenadverksamhet. I och med att ALM Equity erhållit förvaltningsfastigheter i samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder, har även insatser för att effektivisera energianvändningen i förvaltningsbeståndet blivit en prioriterad fråga.

Förbättrad energiprestanda

Under 2024 togs ett beslut om att samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre, vilket innebär att fastigheterna måste ha en energiprestanda som är minst 25 procent lägre än den gällande BBR-version. Trots att beslutet inte omfattar externa entreprenadprojekt, har majoriteten av de projekt som var under produktion under 2024 ändå energiklass B.

ALM Equity har under året även satt delmålet att energieffektivisera det befintliga förvaltningsbeståndet till energiklass C. Under 2024 har mätningar gjorts i fastigheterna och en åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C. Samtliga åtgärder för dessa fastigheter kommer att genomföras under 2025. Fokus ligger främst på styrning och reglering för att optimera den befintliga tekniken.

Fokus på energimätning och uppföljning

Under 2024 har plattformen Mestro implementerats i hela förvaltningsbeståndet. Mestro samlar in, analyserar och visualiserar energidata, vilket möjliggör en förbättrad energiuppföljning. Parallellt har samtliga undercentraler kopplats till ett EVOSCADA-system, vilket möjliggör fjärrstyrning och övervakning av byggnaderna i realtid samt skapar förutsättningar för effektiv energioptimering i fastigheterna. Systemet skickar automatiserade larm och erbjuder funktioner för fjärråtgärder, vilket gör att förvaltningsorganisationen snabbt kan reagera på avvikelser och minimera driftstörningar. EVOSCADA möjliggör även kontinuerlig analys av energianvändningen och ger exempelvis möjlighet att styra förbrukningen till tidpunkter med lägre elpriser. Genom dessa lösningar stärks förmågan att effektivisera fastighetsdriften och skapa ytterligare energibesparingar

Energianvändning i byggskedet

För att minska energianvändningen under produktionsskedet ansluter byggarbetsplatserna till det lokala fjärrvärmeverket där det är möjligt. En annan åtgärd är att planera in gjutning av betong under annan tid än vinterhalvåret, i syfte att minska den energi som annars krävs för att värma betongen och förhindra frysning under härdningsprocessen.

KPI:er för energianvändning

Snitt ALM Equity	
kWh/m2 Atemp	74
kWh/boende	3 164

Beräkningarna utgår från uppmätt och delvis framräknad fastighetsel och värme i förvaltningsfastigheter och färdigställda projekt under 2024. Kvadratmeter Atemp är till största del uppmätt. Antal boende är estimerad baserat på antagande om hur många boende som bor i lägenheter av olika storlek.

Enligt SCB har boende i flerbostadshus i Stockholm i genomsnitt mellan 32 och 36 kvm per person, beroende på om det rör sig om hyresrätter eller bostadsrätter. Detta kan jämföras med ALM Equitys bostäder, som i genomsnitt uppgår till 21 kvm per person. Denna yteffektivitet bidrar till lägre resurs- och energianvändning både i byggprocessen och under byggnadens driftsfas. Eftersom största delen av fastighetsbeståndet även är nyproducerat är det förhållandevis energieffektivt jämfört med äldre byggnader, bland annat på grund av skärpta byggregler och mer effektiv byggteknik.

Mål

- Minskad energianvändning i driftsskedet

Mål 2025

- Minst energiklass B i utvecklingsprojekt
- Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet

Utfall 2024

- Av de egna utvecklingsprojekt som var under produktion under 2024 har ett projekt energiklass B, resterande har energiklass C. Samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre.
- Av de fastigheter som varit i förvaltning under 2024 har 72 procent energiklass C, övriga fastigheter har energiklass D eller E. En åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C, där samtliga åtgärder kommer genomföras under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E1, ESRS E4

Resilienta bostadsmiljöer

ALM Equity har en viktig roll i att framtidssäkra tillgångarna genom hur byggnader och utemiljöer planeras, uppförs och underhålls. För att hantera fysiska klimatrelaterade risker och skapa en god boendemiljö bedrivs ett kontinuerligt arbete med biologisk mångfald och klimatsäkring av fastigheterna.

Ekosystemresiliens genom biologisk mångfald

Ett viktigt vägval är vilken mark och i vilka områden exploateringen sker. ALM Equitys strategi är att främst utveckla redan ianspråktagen mark. Detta bidrar till ett mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, vilket minskar behovet av nyanläggning och begränsar påverkan på den biologiska mångfalden.

I både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter kan den biologiska mångfalden bevaras eller stärkas genom gröna tak, växtväggar och gröna korridorer, vilket underlättar för lokala djur och växter att sprida sig i urbana miljöer. Samtidigt bidrar växtligheten till effektiv dagvattenhantering och ger rekreationsmöjligheter för de boende.

ALM Equitys arbete med biologisk mångfald har främst bedrivits inom ramen för enskilda projekt. I enlighet med svensk lagstiftning och gällande regleringar genomförs miljökonsekvensbedömningar och artinventeringar innan detaljplaner kan antas och bygglov beviljas. Grönytefaktorn bedöms för att säkerställa ekologiska kvaliteter i den aktuella miljön. I flera projekt har gröna tak med sedumväxter anlagts. I projektet Archimedes har en ekolog genomfört en platsbedömning och gett rekommendationer om hur den biologiska mångfalden kan främjas genom att val av växtlighet. Ett mer strukturerat och koncerngemensamt arbete kring biologisk mångfald kommer att utvecklas framgent och omfatta både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheterna.

Resilienta bostäder genom proaktiv klimatanpassning

Framtida klimatförändringar med ökad frekvens av extremväder och variation i väderförhållanden påverkar byggnader och dess omgivningar. Klimatanpassning och klimatsäkring av fastigheter är en prioriterad fråga och kommer utvecklas vidare under 2025.

Exempel på klimatanpassningsåtgärder som är relevanta under utvecklingsstadiet är att planera dräneringssystem för att undvika översvämningar, så som gröna tak och dagvattenhantering, installation av vallar, pumpar och ventiler för att förhindra vatten från att tränga in i byggnader vid kraftiga regn. I förvaltningsfastigheterna kan det handla om förbättrad solavskärmning, anpassning av dagvattenshantering och att öka andel icke-hårdgjord yta på tomten. Förbättrad isolering och anpassad ventilation är också exempel på åtgärder som säkerställer ett gott inomhusklimat och effektiv drift av fastigheten under tillfällen med köldknäppar eller värmeböljor.

Klimatrisker och sårbarhetsanalys

Sedan 2022 arbetar ALM Equity med klimatrisker enligt ramverket TCFD (Task Force on Climate-related Financial disclosures), för att på ett strukturerat sätt inkludera dessa i affärsplanen. Analysen har uppdaterats under hösten 2024 och återfinns på sidan 48–49. En kompletterande risk- och möjlighetsanalys för alla hållbarhetsområden genomfördes i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen, vilken utgick från CSRDs tio hållbarhetsämnen. För mer information se sidorna 44–45.

Tillgångar som ingår i intressebolaget Bridge har även genomgått en mer omfattande klimat- och sårbarhetsanalys genomförd av extern expert. Metodiken grundar sig på kraven i EU:s taxonomiförordning Tillägg A om en robust klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Det innebär att en bedömning av klimatrisker genomförts utifrån två utsläppsscenarion och över tidsperioder som motsvarar en fastighets livslängd på 100 år.

Översvämningar och värmeböljor är ett par exempel på väderfenomen som spås bli vanligare med förändrat klimat och kommer påverka fastighetsbranschens sätt att arbeta med klimatanpassning av byggnader. För ALM Equitys befintliga fastigheter är dessa risker relevanta men bedöms som låga. Endast ett utvecklingsprojekt bedöms vara sårbart för översvämningar på grund av extremregn och överbelastade dagvattensystem. Mitigerande åtgärder som pumpar och backventiler samt ökad andel grönytor och öppna avrinningskanaler kombinerat med tillfälligt översvämningsbara ytor är exempel på åtgärder som är möjliga att arbeta vidare med under fortsatt projektering.

Under 2025 kommer ALM Equity utöka arbetet med scenarioanalys för klimat och biologisk mångfald, baserat på CSRDs riktlinjer. Mål och nyckeltal kopplade till resilienta bostadsmiljöer kommer definieras för både utvecklingsprojekten och förvaltningsfastigheterna.

Skeppsviken, Danderyd

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E5

Ökad cirkularitet

Resurseffektivitet och en successiv förflyttning mot cirkulära processer är avgörande för fastighetssektorns klimatomställning. ALM Equtiys boendekoncept baseras på att utveckla och förvalta yteffektiva bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Redan där skapas en viktig förutsättning för resurseffektivitet.

Ökad materialeffektivitet

Genom att bevara, vårda och bygga om befintliga byggnader i stället för att bygga nytt minskar behovet av nya material, vilket i sin tur leder till ett lägre klimatavtryck. Inom koncernen finns god erfarenhet av att framgångsrikt integrera återbruk i fastighetsprojekt. Exempelvis har kontor omvandlats till bostäder inom stadsutvecklingsprojektet The Brick. I projektet Skeppsviken, som färdigställdes under 2024, bevarades plan från det tidigare parkeringsgaraget. Två ROT-projekt är under projekteringsskedet med planerad byggstart under 2025, däribland ett tidigare elverk som ska omvandlas till bostäder.

För att möjliggöra framtida cirkulära materialflöden måste miljö- och hälsoskadliga ämnen fasas ut ur kretsloppet. I många projekt säkerställs att byggmaterial och kemikalier uppfyller utfasningskriterier enligt Byggvarubedömningen eller en likvärdig materialdatabas. Under året har ett mål satts att samtliga utvecklingsprojekt ska använda denna databas, eller likvärdig, för att säkerställa utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen.

Arbetet med att öka återbruket i utvecklingsprojekten pågår, och under 2025 kommer konkreta mål att fastställas inom området.

Minskat avfall

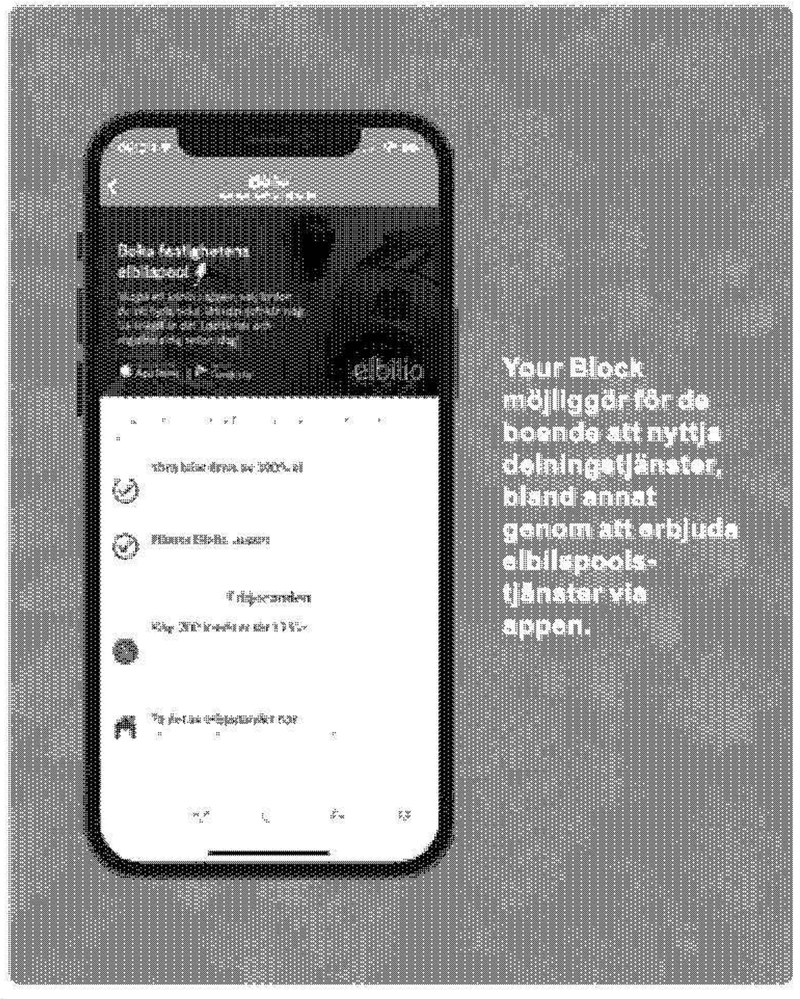
Arbetet med att minska avfallsmängderna och säkerställa en effektiv och säker avfallshantering i projekten bedrivs löpande. I varje byggprojekt upphandlas en avfallsentreprenör med tillstånd att hantera både farligt avfall samt omhänderta utsorterade fraktioner ändamålsenligt. Byggavfall sorteras i enlighet Byggföretagens rekommendation om avfallsfraktioner.

Under 2024 har ALM Equity satt mål att minska avfallet på byggarbetsplatserna och att uppnå en materialåtervinningsgrad på minst 70 procent. Avfallsmängder har samlats in och sammanställts från byggarbetsplatserna, inklusive externa entreprenadprojekt. Utfallet visar att 86 procent av det uppkomna byggavfallet från nyproduktion har sorterats, och 37 procent av det totala byggavfallet har gått till materialåtervinning. Under 2024 uppgick avfallsmängden från projekt i produktion till totalt 3,4 kg/BTA. Under 2025 fortsätter arbetet med att öka resurseffektiviteten i byggprojekten genom att bland annat utvärdera och att sätta mätbara mål för avfallsmängd och sorteringsgrad.

I bostäderna möjliggörs återvinning genom att tillgängliggöra flertalet avfallsfraktioner både i lägenheterna och miljörummen. För att underlätta avfallssortering för de boende i förvaltningsfastigheterna har en plan med förbättringsåtgärden för befintliga miljörum tagits fram 2024 och kommer implementeras under 2025. Ett arbete pågår också med att systematiskt samla in och sammanställa avfallsstatistik från samtliga förvaltningsbostäder.

Cirkularitet i Your Blocks affär

ALM Equitys digitala plattform Your Block är inriktad på förvaltningskommunikation och har ett tydligt fokus på digitala tjänster med förankring i cirkularitet. Stor vikt läggs på att främja boendes delning och återbruk. Appen möjliggör för de boende att göra miljömedvetna val i vardagen samt att följa energianvändningen i bostaden, vilket skapar förutsättningar för ökat engagemang och förbättrad resurseffektivitet hos de boende.



Your Block möjliggör för de boende att nyttja delningstjänster, bland annat genom att erbjuda elbilspoolstjänster via appen.

Mål

- Ökad materialeffektivitet och minskat avfall

Mål

- Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas
- Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent
- *Mål för optimering, återbruk och flexibilitet utreds och sättas under 2025*

Utfall

- Hälften av projekten som var i produktion under året, inklusive externa entreprenadprojekt, följde kriterier för utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen enligt Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas.
- Totalt gick 37 procent av uppkommet byggavfall från pågående byggprojekt till materialåtervinning. Byggavfallet under 2024 uppgick till 3,4 kg/BTA. Måltal för maximalt genererat avfall i byggprojekten ska arbetas fram under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Från industri till framtidens bostäder

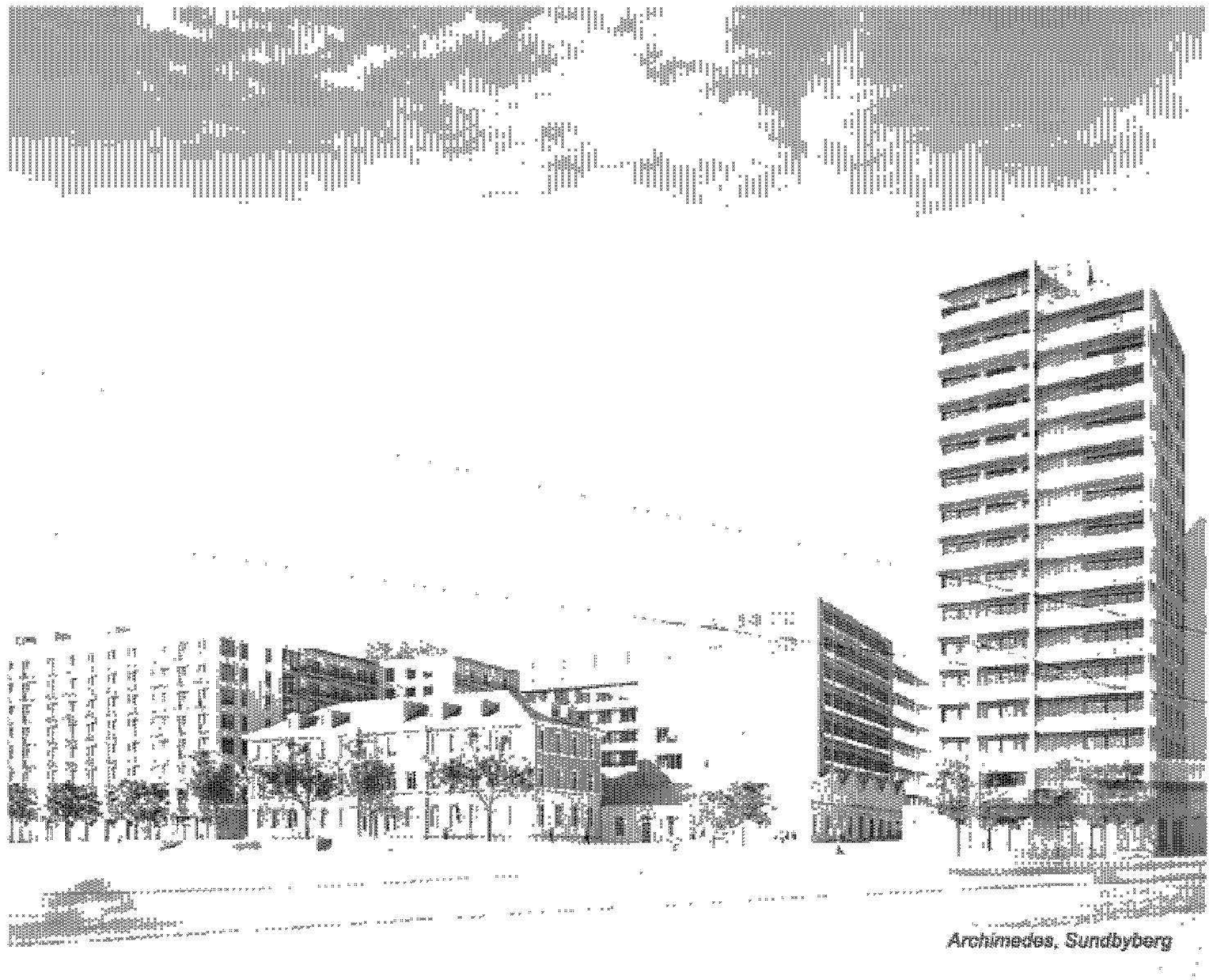
Mellan Bromma Blocks och Bällstaviken i Bromma ligger projektet Archimedes, där ALM Equity planerar att uppföra sju bostadshus med första byggstart 2025. Här möts kulturhistoriska värden, modern arkitektur, nutida boendebehov och hållbara lösningar för att skapa en miljö där människor kan trivas och utvecklas i generationer framåt.

Området Archimedes har en anrik historia som kommer prägla dess framtida utformning. Målet är att omvandla det befintliga industri- och verksamhetsområdet till en levande stadsdel med en tät, attraktiv och promenadvänlig boendemiljö. Totalt planeras cirka 1 000 nya bostäder, lokaler och en förskola, fördelat på sju byggnader.

Archimedes är ett av våra mest ambitiösa utvecklingsprojekt, där hållbara och innovativa lösningar kombineras med områdets historiska arv för att skapa en unik och långsiktig stadsdel. Ambitionen är att miljöcertifiera alla byggnader, vilket garanterar att de designas med fokus på miljö och energieffektivitet samt hållbara material. Miljöcertifieringen säkerställer också en god inomhusmiljön med fokus på hälsa och välbefinnande för de boende – en central del av vår vision för framtidens stadsutveckling.

En central del av projektet är omvandlingen av det så kallade Slottet. Den historiska byggnaden, som en gång var en hattfabrik och idag rymmer kontor, ska förvandlas till drygt 20 bostadsrätter. Den varsamma renoveringen säkerställer att den kulturhistoriska prägeln bevaras samtidigt som huset anpassas till moderna boendebehov.

Dessutom kommer en befintlig kontorsbyggnad att konverteras till bostadshus. På taket tillförs nya våningsplan med indragning från nuvarande fasad, vilket skapar generösa terrassytor. Byggnaden avses att vid färdigställande inrymma cirka 500 lägenheter, varav majoriteten är 1–2 rum och kök. Många bostäder får balkong eller uteplats samt tillgång till en trivsam gård och garage, vilket bidrar till en bekväm och funktionell boendemiljö. För att möta behoven hos den moderna stadsbon integreras innovativa lösningar såsom bil- och cykelpooler samt pakethanteringssystem. Området kompletteras med förskola, park och gemensamma torgytor med lokaler för närservice i bottenvåningarna.



Archimedes, Sundbyberg

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Socialt

ALM Equitys arbete inom social hållbarhet utgår från två prioriterade områden: Trygga bostadsområden samt En säker och inkluderande arbetsmiljö. Det innebär att vi både värnar om medarbetarnas hälsa och välmående, och samtidigt skapar trygga och hållbara livsmiljöer för de boende.

För fastighetsbranschen innebär arbetet med social hållbarhet ofta om att sätta människan i fokus. Det handlar både om att motverka otrygghet, utanförskap och bostadsbrist, och om att skapa trygga arbetsplatser samt engagera medarbetare i en hållbar samhällsutveckling. ALM Equity, liksom branschen i stort, har under det senaste året intensifierat arbetet med socialt hållbart värdeskapande – en insats som gynnar både samhället och ekonomin.

Ansvarstagande bostads- och kvartersbyggare

ALM Equitys bostäder är placerade i kollektivtrafiknära lägen med god tillgång till service. I kombination med ett varierat fastighetsbestånd och diversifierade upplåtelseformer erbjuds ekonomiskt tillgängliga bostäder som möjliggör inkludering.

För att skapa attraktiva bostäder är det avgörande att erbjuda både levande och trygga kvarter i de områden vi verkar. Genom dialog med kommuner, boende och lokala näringsidkare skapas goda förutsättningar för detta. Det handlar bland annat om planering och förvaltning av bostäder, utformning av utemiljöer och hur bottenvåningar används.

I Sverige tillbringar vi i genomsnitt 90 procent av all tid inomhus, därmed är kvalitén på inomhusmiljön avgörande för både hälsa och välbefinnande.

I utvecklings- och entreprenadprojekt säkerställs att miljö- och hälsoskadliga ämnen i byggprodukter och kemikalier följer kriterier för utfasning i Byggvarubedömningen. I förvaltningsfastigheterna optimeras både ventilation och värme löpande.

Attraktiv arbetsgivare

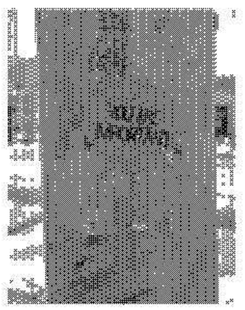
Medarbetarna är avgörande för ALM Equitys framgång, och både trivsel och prestation gynnas av en inkluderande och utvecklande arbetsmiljö. Ett systematiskt arbete med dessa frågor är centralt för att attrahera och behålla de bästa medarbetarna. Medarbetarutveckling sker löpande genom bland annat successivt ökat ansvar, interna och externa utbildningar, individuella utvecklingsplaner samt en inkluderande rekryteringsprocess.

Medarbetarnas välbefinnande och säkerhet är även en prioriterad fråga för ALM Equity. Tempot är högt och arbetssättet agilt, men samtidigt värnar vi om medarbetarnas goda hälsa och att det finns en bra balans mellan arbetsliv och privatliv. Då verksamheten bedrivs inom en riskfylld bransch ligger stort fokus på säkerhetsfrågor, särskilt inom entreprenadverksamheten. Läs mer om arbetsmiljöarbetet på sidan 37.

HÄNDELSER 2024

Ökad trygghet i förvaltning
Under 2024 har åtgärder genomförts för att öka tryggheten bland de boende, och en trygghetsplan har tagits fram för förvaltningsfastigheterna. Senaste mätningen visar att trygghetsindexet ökat med 5,7 procentenheter i förvaltningsbeståndet jämfört med tidigare mätning. Läs mer på sida 36.

Utbildning inom säkerhet
Under året har alla medarbetare inom entreprenadverksamheten som vistas på byggarbetsplatserna genomgått utbildningen "Safe Construction Training".



Upplevd inkludering bland medarbetarna är fortsatt hög
För andra året i rad genomförde ALM Equity en inkluderingsmätning i organisationen, med ett starkt resultat på index 8,0. Läs mer på sidan 37.

Vi fortsätter stötta Stockholms Stadsmission
ALM Equity är vänföreteg till Stockholm Stadsmission och stödjer deras viktiga arbete med skapa mer rättvisa och inkluderande samhällen där alla erbjuds lika möjligheter till en hälsosam tillvaro.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS S3, ESRS S4

Trygga boendemiljöer

ALM Equity utvecklar och förvaltar bostäder med de boende i fokus. Trygghet och säkerhet prioriteras, och de yteffektiva bostäderna optimeras för att skapa en attraktiv och välfungerande boendemiljö.

Framtidens bostadsområde

ALM Equitys bostäder finns nära kollektivtrafik och social hållbarhet främjas genom bland annat gemensamma ytor och delningstjänster. Bostäderna är nyproducerade och moderna med genomtänkta utomhusmiljöer, vilket bidrar till en säker och inkluderande boendemiljö. Målet är att skapa bostäder för olika livsskeden och målgrupper, anpassade efter varierande livssituationer och med fokus på att ge maximal nytta utifrån behov och funktion.

I större stadsutvecklingsprojekt sker samverkan med kommuner och andra aktörer för att utveckla exempelvis förskolor, grönområden och kollektivtrafik. Projektet The Brick vid Telefonplan är ett gott exempel, där samarbete har bidragit till att skapa en levande stadsdel och mervärden för de boende. Även inom förvaltningsverksamheten sker samverkan med kommuner, andra fastighetsägare, myndigheter och polisen i de områden där vi äger och förvaltar fastigheter.

Prioriterade trygghetsåtgärder

Trygghet har länge varit en prioriterad fråga för ALM Equity och under 2024 har trygghetsfokuset ökat i och med tillskottet av förvaltningsfastigheter, som en konsekvens av fusionen med Svenska Nyttobostäder. Stort fokus under året har varit att ställa om förvaltningsbeståndet från blockhyresavtal till avtal direkt med hyresgästerna, vilket också bidrar till en ökad trygghet i och med bättre kontroll och en mer kundnära förvaltning. Förvaltningsverksamheten bedrivs därför också med egen personal i så stor utsträckning som möjligt.

Under året har mål satts för trygghet i både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter. För samtliga utvecklingsprojekt ska ett trygghetsprogram tas fram under konceptualiseringsskedet och beslutas i samband med bygglov. Under året har ett generellt program tagits fram, som nu anpassas för projekt med närliggande byggstarter.

En trygghetsanalys har genomförts i hela förvaltningsbeståndet och en åtgärdsplan har tagits fram för att öka den upplevda tryggheten bland hyresgästerna. En implementering av åtgärderna har påbörjats och kommer fortsätta under 2025. Åtgärderna består av bland annat ökad uppgradering av allmänna utrymme, bättre skyltning och realtidsinformation samt byte av lås. Förvaltningsorganisationen arbetar även för att stärka närvaron i fastigheterna.

Mätning av kundnöjdhet och trygghet

Nöjda kunder är en grundförutsättning för ALM Equitys verksamhet. Genom att mäta nöjd kund-index (NKI) fångas kundupplevelsen upp och förbättringsområden kan identifieras. Mätningarna ger insikter om vad som görs bra och vad som behöver utvecklas, vilket säkerställer att rätt åtgärder prioriteras både på kort och lång sikt. Resultaten omsätts sedan i konkreta åtgärdsplaner för fastighetsförvaltningen.

Inom förvaltningen genomförs kundundersökningar av Aktiv Bo, en undersökningsspecialist som har utvecklat en metod specifikt anpassad för fastighetsbranschen. Syftet är att skapa ett beslutsunderlag för att utvärdera, utveckla och förbättra förvaltningsverksamheten samt hyresgästernas kundupplevelse. Undersökningen genomförs genom en enkät där hyresgästerna svarar på frågor som sammanställs i fem delindex: Service, Produkt, Profil, Attraktivitet och Valuta för hyran.

Mätningen som genomfördes 2024 visar förbättrade resultat inom tre av de fem delindexen jämfört med föregående mätning 2022. Undersökningen visar även att de löpande insatserna för att öka tryggheten i fastigheterna har gett resultat. Den upplevda tryggheten har ökat med 5,7 procentenheter jämfört med föregående mätning. Eftersom trygghet är en viktig del av hyresgästernas trivsel har det under året satts mål om att kontinuerligt förbättra resultaten samt att trygghetsmätningar ska genomföras årligen.

Mål

- Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende

Utfall

- Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov
- Alla förvaltningsfastigheter ska ha genomfört en trygghetsanalys med beslutade åtgärder
- NKI Trygghet ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet

Utfall 2024

- Ett generellt trygghetsprogram finns för utvecklingsprojekten och kommer att anpassas för projekt med närliggande byggstarter under 2025.
- Samtliga förvaltningsfastigheter har genomfört en trygghetsanalys under året och en åtgärdsplan har tagits fram. Implementering av åtgärderna har påbörjats och fortsätter under 2025.
- Årets NKI-mätning visar att upplevd trygghet hos hyresgästerna har ökat med 5,7 procentenheter jämfört mot den senaste mätningen 2022.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS S1

Säker och inkluderande arbetsmiljö

Medarbetarna är avgörande för ALM Equitys framgång, och att attrahera en kompetent personalstyrka är en prioriterad fråga. För att behålla och rekrytera duktiga medarbetare läggs stor vikt vid inkludering, kompetensutveckling och välmående. Eftersom bygg- och fastighetssektorn kännetecknas av en hög olycksfrekvens krävs även ett aktivt arbete med säkerhetsfrågor.

Inkluderande arbetsplats

Genom ett aktivt arbete med mångfald och inkludering skapas en mer dynamisk och hållbar organisation. Under 2023 inleddes en årlig inkluderingsmätning som är framtagen av företaget Mitt Liv. Mätningen bygger på forskningsbaserade frågor om grupptillhörighet och värdet av unikhet. Årets resultat visar en liten nedgång jämfört med föregående år, men med ett starkt index på 8,0. Baserat på resultatet arbetar varje verksamhetsområde vidare med åtgärder inom identifierade förbättringsområden.

Koncernen har en likabehandlingsplan med bland annat rutiner för jämställd lönesättning och kompetensbaserad rekrytering, där blandade kompetensprofiler prioriteras. Likabehandlingsplanen ingår som en viktig del i koncernens arbetsmiljöhandbok, som alla medarbetare tar del av. I ALM Equitys likabehandlingspolicy tydliggörs hur ansvaret fördelas inom organisationen och vad som gäller för olika arbetsmoment.

ALM Equity har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. Medarbetare kan anmäla incidenter anonymt via koncernens visselblåsartjänst, och chefer utbildas i förebyggande rutiner. Under 2024 rapporterades inga fall av diskriminering.

Möjlighet till utveckling

Individuell kompetensutveckling är centralt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Medarbetarna i koncernen ges möjlighet att växa genom stimulerande arbetsuppgifter, nya utmaningar och utbildningar. Alla ska ha en individuell utvecklingsplan i linje med bolagets mål, som utvärderas och uppdateras vid det årliga medarbetarsamtalet. Under 2024 lanserades en gemensam utbildningsplattform med ett brett utbud av utbildningar, om bland annat styrdokument, arbetsmiljö, CSRD, antikorruption, IT-säkerhet och effektiva AI-verktyg.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

ALM Equity bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete med processer för att säkerställa en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Policys och rutiner samlas i en gemensam arbetsmiljöhandbok tillgänglig för alla medarbetare. Åtgärder inkluderar regelbundna uppföljningar för att hantera stress, återkommande hälsokontroller, avtal med företagshälsovård och externt krisstöd, samt granskning av sjukstatistik. ALM Equity har också digitala arbetsmiljöutbildningar för både chefer och medarbetare inom koncernen.

För att stärka arbetet finns också en central arbetsmiljökommitté, som kontinuerligt och tillsammans med ledningen planerar, förbättrar och utvärderar arbetsmiljöarbetet i koncernen.

En säker arbetsmiljö

Bygg- och fastighetssektorn är en av de mest olycksdrabbade branscherna i Sverige, vilket gör säkerhet till ett prioriterat område i ALM Equitys verksamhet. Inom entreprenadverksamheten sker ett kontinuerligt och strukturerat arbete med att skapa en sund säkerhetskultur samt att förebygga olyckor och tillbud. Entreprenadverksamheten är certifierad enligt ISO 45001, som är en internationell standard för arbetsmiljö och hälsa. ISO-certifieringen ger en struktur för att arbete med ständiga förbättringar samt en rutin för att genomföra både interna och externa arbetsmiljörevisioner.

Alla som vistas på byggarbetsplatserna ska ha rätt utbildning och utrustning samt kunskap och förmåga att uppmärksamma och rapportera osäkra moment. Säkerhetsarbetet omfattar både egen personal, samarbetspartners och underentreprenörer. Under året har delmål formulerats om att minska olycksfallsfrekvensen på byggarbetsplatserna. Mål har även satts om att öka antalet rapporterade tillbud, i syfte att stärka säkerhetskulturen och uppmuntra fler att rapportera.

Under året har samtliga medarbetare som vistas på byggarbetsplatserna genomgått utbildningen "Safe Construction Training" samt en kurs om hur omarbetningen av arbetsmiljöverkets föreskrifter påverkar BAS-P/BAS-U. Chefer med personalansvar inom entreprenad har även genomgått kursen BAM (Bättre arbetsmiljö). Utbildningen utgår från ett helhetsperspektiv på arbetsmiljöarbetet och ger deltagarna verktyg för att kunna arbeta för en hälsosam och säker arbetsmiljö.

Mål

- Inkluderande och utvecklande arbetsmiljö
- Nollvision för arbetsplatsolyckor

Resultat

- Inga fall av diskriminering
- Inkluderingsindex över genomsnitt
- Frisknärvaro över 97 procent
- Minskad olycksfallsfrekvens på byggarbetsplatserna
- Ökad frekvens av andel rapporterade riskobservationer och tillbud

Framåtblick

- Inga rapporterade fall av diskriminering.
- Inkluderingsindex på 8,0 (i nivå med mätföretagets genomsnittliga index på 7,8).
- Frisknärvaro på 98,3 procent i koncernen, inkluderat långtidssjukskrivningar.
- Totalt har fyra olyckor rapporterats. Samtliga är av mindre allvarlig karaktär, dvs. krävde sårvård och/eller enstaka dagars sjukfrånvaro.
- Inga rapporterade tillbud eller riskobservationer.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

- Ansvarsfulla affärer
- Hållbar leverantörskedja

MÅL

- Nollvision mot korruption och mutor
- Samtliga leverantörer följer uppförandekoden

- S2 - Arbetstagare i värdekedjan
- G1 - Ansvarsfullt företagande

FN:S GLOBALA MÅL

Styrning

Transparens, sund konkurrens och hög affärsetik är avgörande för ALM Equitys långsiktiga lönsamhet och värdeskapande. Detta gäller mot såväl egen personal som investerare, leverantörer, underentreprenörer och övriga intressenter. Därför är Ansvarsfulla affärer och Hållbar leverantörskedja prioriterade hållbarhetsområden för ALM Equity.

ALM Equity förutsätter och tar ansvar för god affärsetik, både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Det affärsetiska ramverket beskrivs i centrala policydokument som anger de krav som medarbetarna förväntas efterleva. Alla medarbetare åtar sig även att följa ALM Equitys uppförandekod, som tydliggöra hur verksamheten ska bedrivas på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Under året har en utbildning tagits fram för koncernens medarbetare med fokus på innehållet i uppförandekoden och andra styrande dokument. Denna utbildning är obligatorisk för alla medarbetare i samband med en årlig signering av uppförandekoden.

ALM Equity upphandlar stora volymer av både material och tjänster. Bredden bland leverantörer medför en komplex ansvarsbild och ett ökat behov av kontroll genom värdekedjan. Under 2025 kommer kontroller att genomföras hos utvalda större leverantörer i syfte att säkerställa efterlevnad av krav och riktlinjer. Läs mer på sidan 40.

IT-säkerhet

ALM Equity, liksom branschen i stort, rör sig snabbt mot ökad digitalisering, vilket även medför en växande risk för cyberattacker. För att skydda affärsverksamheten och intressenters förtroende är säkerhet och integritet centrala frågor och det bedrivs ett kontinuerligt arbete med att stärka den digitala säkerheten. I ALM Equitys utbildningsportal finns en IT-säkerhetsutbildning tillgänglig för samtliga medarbetare. Syftet med utbildningen är att ge information om vilka säkerhetsåtgärder som finns implementerade och hur medarbetarna ska agera för att dessa inte ska kunna kringgås.

Tredjepartskontroller

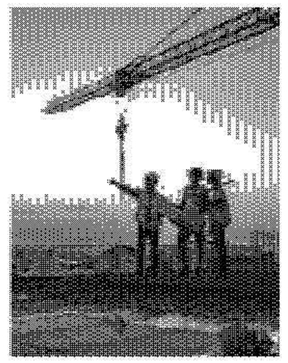
Miljöcertifiering av bostadsprojekt kräver omfattande dokumentation och öppenhet i både processer och beslutsfattande. Tredjepartscertifieringar minskar också risken för intressekonflikter och skapar en kultur som värdesätter ansvarsfullt agerande. Entreprenadverksamhetens certifiering inom ISO-standarderna arbetsmiljö, miljö och kvalitet är också ett kvitto på att det bedrivs ett systematiskt och långsiktigt hållbarhetsarbete.

Hantering av hållbarhetsrisker

En transparent hantering av alla koncernens risker, inklusive hållbarhetsriskerna, är en grundförutsättning för verksamheten. Hållbarhetsrisker hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, där respektive verksamhetsansvarig ansvarar för uppföljning och rapportering av dem. Bedömningar kring hållbarhetsrisker görs även i varje specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs en koncernövergripande riskanalys som rapporteras till ALM Equitys styrelse, se riskavsnittet i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–65. Utöver riskavsnittet rapporteras även specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i linje med TCFD:s rekommendationer, se sidorna 48–49.

HÄNDELSER 2024

Hållbar byggbransch
ALM Equity har under året anpassat verksamheten till riktlinjerna i Hållbar Byggbransch som syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet och skattefusk i byggbranschen samt främja sund konkurrens och respekt för arbetstagares rättigheter.

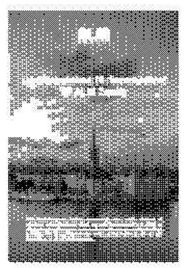


Utbildningsinsatser inom affärsetik och styrning
Under 2024 har en digital utbildning tagits fram för samtliga medarbetare, med fokus på ALM Equitys styrdokument och de regler som ska efterlevas i verksamheten. En antikorruptionsutbildning har även lanserats, framtagen av IMM. Läs mer på nästa sida.

Bibehållen Trippelcertifiering
Entreprenadverksamheten är fortsatt certifierad inom ISO-standarderna Miljö, Kvalitet och Arbetsmiljö vilket är en kvalitetssäkring av det arbete som utförs.

ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001

Ökat fokus på leverantörer
Under året har fokus varit på att öka antalet signerade leverantörskoder i syfte att förbättra kontrollen på värdekedjan. Läs mer på sidan 40.



Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS G1

Ansvarsfulla affärer

För ALM Equity innebär ansvarsfulla affärer att bedriva verksamheten med hög affärsetik och sund konkurrens där inga konkurrensfördelar fås genom att bryta mot lagar eller branschpraxis. Detta tydliggörs i ALM Equitys affärsetiska ramverk som omfattas av centrala policys och styrdokument som ses över årligen.

Hållbar byggbransch

Under året har ALM Equity anpassat verksamheten till riktlinjerna i "Hållbar Byggbransch". Initiativet startades av sex banker i nära samverkan med fastighets- och byggsektorn, och syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet och skattefusk i byggbranschen samt främja sund konkurrens och respekt för arbetstagares rättigheter. Följande krav gäller framåt i samtliga entreprenader:

1. **Kontroll och elektroniska personalliggare**
   Gäller alla entreprenörer på byggarbetsplatsen, kontrollen ska säkerställa identitet och arbetsgivarsamband.

2. **Obligatorisk föranmälan**
   Processer för att kontrollera alla underentreprenörer innan de ges tillträde till arbetsplatsen.

3. **Svensk F-skatt, skatteskulder och arbetsgivaravgifter**
   Godkänd F-skatt, inga skatteskulder eller obetalda arbetsgivaravgifter

4. **Fysiska arbetsplatskontroller**
   Årlig och oannonserad fysiska arbetsplatskontroller, genomförda av tredjepartsföretag.

I entreprenadprojekten används det digitala systemet Infobric för närvarokontroll och behörighetsstyrning på byggarbetsplatserna. Systemet möjliggör en strukturerad uppföljning av vilka organisationer och personer som vistas på plats.

Digital visselblåsarfunktion

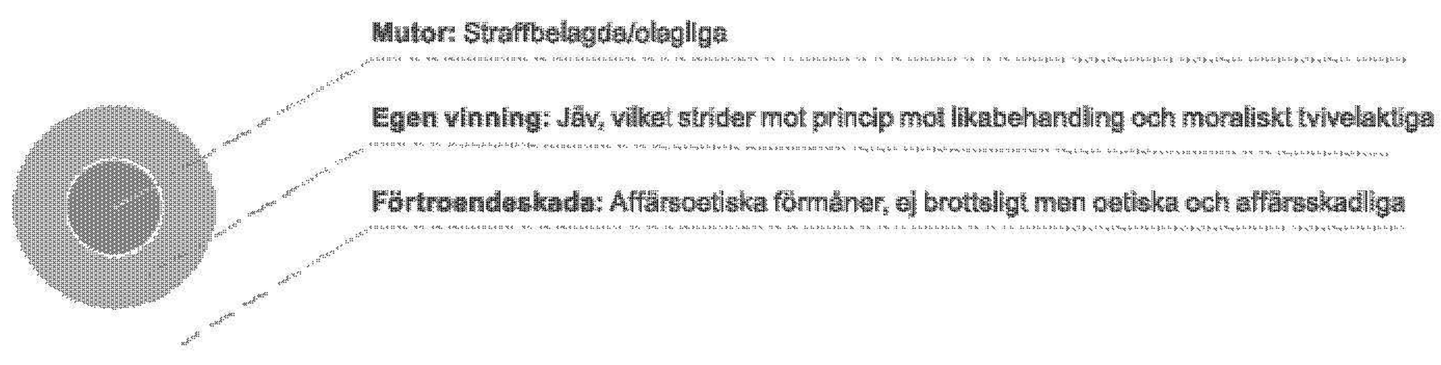
Misstankar om oegentligheter kan anonymt rapporteras av medarbetare inom koncernen och externa partners via ALM Equitys digitala visselblåsarfunktion WhistleB. Ärendena hanteras konfidentiellt och utreds i enlighet med fastställda rutiner. Under 2024 har inga incidenter, varken internt eller externt, rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats inom koncernen.

Ökat fokus på antikorruption

Bygg- och fastighetssektorn är en högrisksektor för korruption och mutor. Antikorruptionsarbete är en strategisk fråga för ALM Equity och en del av den årliga riskanalysen. Ett aktivt arbete bedrivs för att motverka alla former av korruption. Även beteenden som inte är olagliga men som riskerar att skada förtroendet för verksamheten hanteras med stor allvarlighet. Gränsen för korruption är inte alltid tydlig, och det finns flera gråzoner kring vad som är olagligt och oetiskt. Som stöd till medarbetarna innehåller Personalhandboken bland annat rutiner för hantering av gåvor och representation.

Under året har en webbaserad antikorruptionsutbildning tagits fram för samtliga medarbetare i koncernen, i samarbete med IMM (Institutet mot mutor). Utbildningen syftar till att ge grundläggande kunskap om vad som definieras som mutor och korruption, vilka konsekvenser ett korrupt agerande kan få, samt hur organisationen gemensamt kan motverka oegentligheter. Utbildningen finns tillgänglig digitalt via ALM Equitys utbildningsplattform och ska genomföras av alla medarbetare i samband med den årliga signeringen av ALM Equitys uppförandekod.

Olika nivåer av korruption



MÅL

- Nollvision mot korruption och mutor

UTFALL

- Inga fall av korruption och mutor
- Alla medarbetare har signerat uppförandekod

UTFALL 2024

- Inga inkomna ärenden under året i ALM Equitys visselblåsarfunktion.
- Inga rapporterade fall av mutor eller korruption.
- 100 procent av koncernens medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS G1, ESRS S2

Hållbar leverantörskedja

Som en stor inköpare av både varor och tjänster verkar ALM Equity för att leverantörerna bidrar till hållbar utveckling och att arbetstagarnas rättigheter respekteras.

Leverantörsstyrning

Leverantörssamarbetet präglas av ett proaktivt arbete för att stödja hållbar utveckling och motverka brott mot mänskliga rättigheter samt miljömässiga överträdelser. De krav som ställs på leverantörerna speglar motsvarande krav för den egna verksamheten och de anställda. Kraven omfattar bland annat god affärsetik, en säker och hälsosam arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter samt miljömässigt ansvarstagande. Leverantörerna förväntas kunna redovisa hur dessa krav efterlevs. Kraven finns samlade i en uppförandekod för leverantörer, även kallad Leverantörskod, som ska följas av samtliga avtalsleverantörer.

Entreprenadverksamheten har en egen leverantörskod, som ligger i linje med ALM Equitys leverantörskod, men som innehåller fler regleringar anpassade för entreprenadverksamheter. En central inköpschef ansvarar för hållbara leverantörsled samt uppföljning av både underentreprenörer och leverantörer.

Efterlevnad av leverantörskoden

Under året har ett arbete bedrivits för att öka andelen leverantörer som undertecknat leverantörskoden. I de fall där leverantörer redan har en egen uppförandekod som motsvarar kraven i ALM Equitys leverantörskod, betraktas detta som godkänd efterlevnad. Utfallet för året visar att en majoritet av de strategiska leverantörerna har åtagit sig att följa koden.

För att ytterligare stärka uppföljningen kommer leverantörsrevisioner börja genomföras nästa år. Ett delmål har satts om att revidera minst tre av de större avtalsleverantörer utifrån leverantörskoden. Med detta avses leverantörer som står för en betydande del av inköpsvolymen och där en djupare kontroll bedöms ha störst påverkan. För att säkerställa en enhetlig och rättvis granskning kommer en tydlig rutin för revisionerna implementeras, som omfattar riskbaserade urval och en systematisk genomgång av efterlevnadskriterier.

Leverantörskontroll

Utöver arbetet med leverantörskoden finns även ett systematiskt arbetssätt för att kontrollera och bedöma leverantörer utifrån flera parametrar. Koncernens inköp spänner över flera kategorier och geografiska områden, och digitala verktyg används för att analysera leverantörsrelationer och upptäcka potentiella risker. Inom entreprenadverksamheten finns systemverktyg för att granska och bedöma både nya och befintliga leverantörer baserat på ett flertal kriterier. Detta arbete bidrar till en högre transparens och minskar risken för oegentligheter i leverantörsledet.

Framåt planeras ett mer strukturerat arbete för att kartlägga leverantörskedjan. Syftet är att identifiera risker och möjligheter i olika led och stärka arbetet med hållbarhet, affärsetik och regelefterlevnad. Arbetet kommer att omfatta en fördjupad analys av inköpsvolymer, geografisk spridning och leverantörskategorier, vilket ger bättre förutsättningar för välgrundade beslut och ansvarsfull leverantörshantering.

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

ALM Equity stöder Global Compacts 10 principer. Dessa är fundament i koncernens uppförandekoder och vägledande både för den egen verksamheten och för leverantörerna.

1. Stödja och respektera mänskliga rättigheter.
2. Inte kränka mänskliga rättigheter.
3. Tillåta föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar.
4. Eliminera tvångsarbete.
5. Avskaffa barnarbete.
6. Avskaffa diskriminering gällande rekrytering och arbetsuppgifter.
7. Stödja försiktighetsprincipen gällande miljörisker.
8. Ta initiativ och stärka ett större miljömedvetande.
9. Uppmuntra utvecklande av miljövänlig teknik.
10. Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

MÅL

- Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden

UTFALL

- Avtalsleverantörer motsvarande 80 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande
- Minst tre av de större avtalsleverantörerna ska revideras årligen

UTFALL 2024

- Leverantörer som tillsammans står för över 90 procent av koncernens inköpsvolym under 2024 har undertecknat leverantörskoden, eller tillämpar en motsvarande uppförandekod.
- Under 2024 har inga leverantörsrevisioner genomförts utifrån efterlevnad av leverantörskoden. Planen är att börja dessa revisioner under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Hållbarhetsarbetet i aktieinnehaven

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern respektive Besqab som klassificeras som Finansiella tillgångar. I dessa bolag är möjligheten att påverka relaterad till hur stor ALM Equitys ägarandel är. Inflytandet sker främst via styrelserepresentation genom att säkerställa att relevanta strukturer och strategier är etablerade för att bedriva verksamheten mer hållbart.

Nedan presenteras ett urval av Klövern och Besqabs hållbarhetarbete. Mer information finns i respektive bolags hållbarhetsrapport.

Klövern

Klövern är ett bostadsbolag som utvecklar och förvaltar bostäder med ambitionen att leda branschen mot nettonollutsläpp samt främja positiv social förändring. Hållbar stadsutveckling är kärnan i verksamheten, där varje projekt syftar till att förädla och berika platsen den uppförs på.

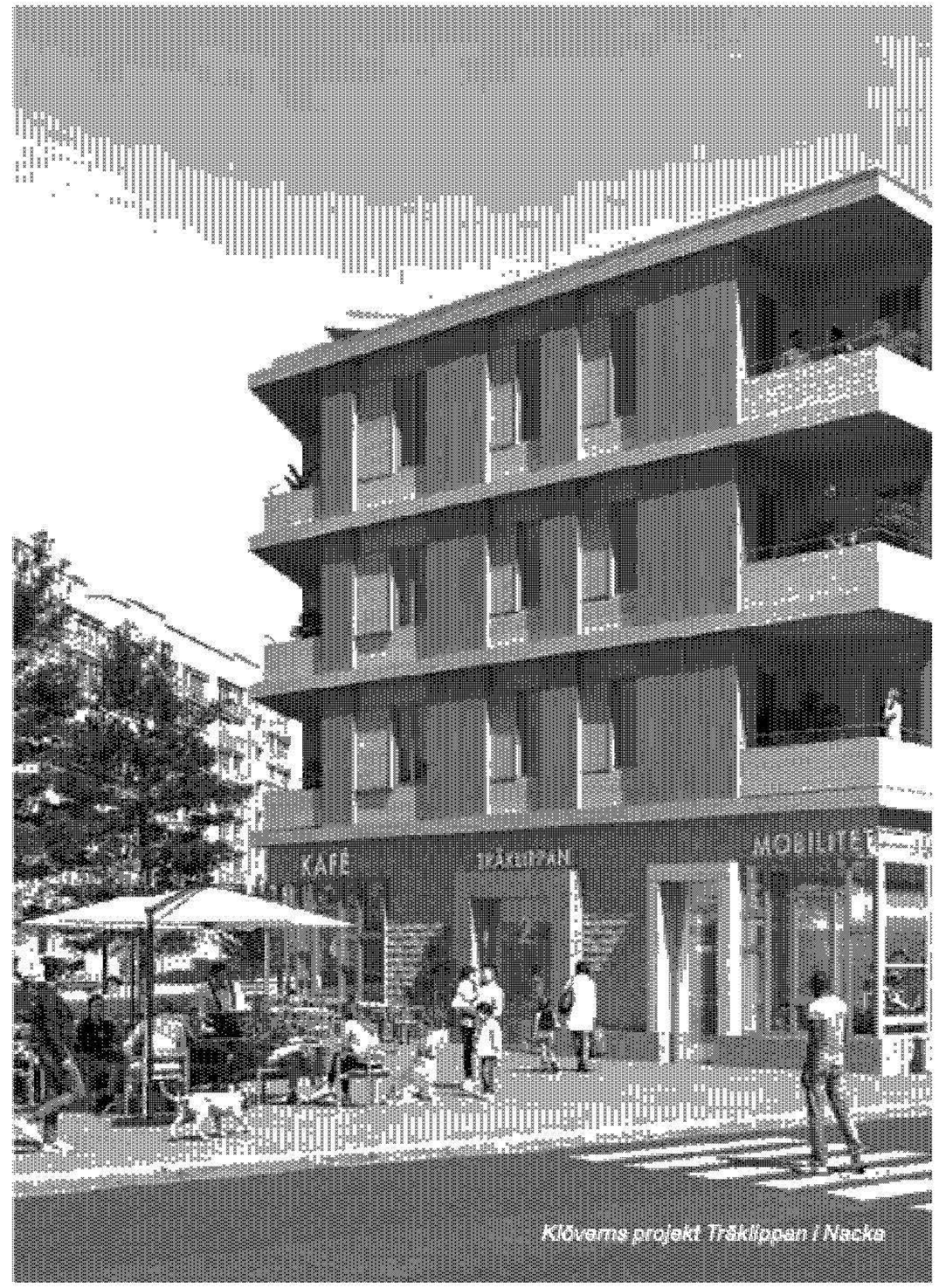
För att driva denna utveckling tillämpar Klövern bland annat en 90/10-princip, som innebär att 90 procent av projekten ska vara minst 10 procent mer hållbara än branschstandard, och 10 procent av projekten ska överträffa gängse hållbarhetskrav med 90 procent. Ett exempel på det senare är projektet Träklippan i Nacka, där Klövern under 2024 har föreslagits som vinnare i en klimatprofilerad markanvisningstävling. Träklippan planeras som ett klimatpositivt kvarter med 100 nya lägenheter och en total klimatpåverkan på endast en fjärdedel av Boverkets föreslagna gränsvärden. Projektet inkluderar innovativa lösningar som stomme och parkeringshus i trä, användning av platsens natursten, återbruk av material, förnybar energi genom solceller och spillvärme, samt hållbara mobilitetslösningar.

Som en del av sitt hållbarhetsarbete miljöcertifierar Klövern också all egenutvecklad nyproduktion enligt BREEAM, med målnivån Excellent.

Besqab

Besqab är ett noterat bolag som utvecklar bostäder i Storstockholm och Uppsala, samt samhällsservice för både externt ägande och egen förvaltning. Som bostadsutvecklare har Besqab en central roll i hållbar stadsutveckling och arbetar aktivt genom hela projektprocessen, från detaljplanering och projektering till genomförande. I varje steg integreras kunskap och kompetens för att minska klimatpåverkan, effektivisera resursanvändning och stärka både biologisk mångfald och sociala värden som trygghet och gemenskap. Besqab främjar detta exempelvis genom att öka andelen ekosystemtjänster och minska andel hårdgjorda ytor. Bolaget arbetar också med att miljöcertifiera deras bostadsprojekt och under 2024 är en absolut majoritet av de färdigställda projekten är Svanen certifierade.

Vidare har Besqab har ett uttalat mål i sin affärsplan att minska sitt klimatavtryck med 50 procent till 2030 och uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser senast 2045. Som ett led i att nå målen har Besqab under 2024 tecknat ramavtal med Plant för klimatberäkningar i byggprojekt, vilket innebär utökade möjligheter att jobba aktivt med klimatpåverkan i projektens olika skeden. Samarbetet mellan Besqab och Plant inleds med ett 20-tal klimatberäkningar i olika skeden.



Klövems projekt Träklippan i Nacka

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Sammanfattning: mål, delmål och utfall

Nedan följer en summering av ALM Equitys mål och delmål inom hållbarhet samt årets utfall. Eftersom många av målen är nya för 2024, varierar graden av måluppfyllelse. Samtliga mål är koncernövergripande och följs upp på koncernnivå. Varje verksamhetsområde har därutöver egna relevanta mål och styrtal anpassade för sin verksamhet.

OMRÅDE	MÅL	DELMÅL	UTFALL 2024
Miljö	Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045	Klimatpåverkan per BTA för nyproduktionsprojekt ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024	Klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt 2024 uppgår till 285 kg CO2e/BTA (byggskedet). Detta värde är baserat på en klimatberäkning av ett representativt ALM Equity-projekt och utgör utgångspunkt för målsättningen om reduktioner till 2030.
		Klimatpåverkan per BTA från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024	Klimatpåverkan från driften i förvaltningsfastigheter uppgår 2024 till 5,4 kg CO2e/ BTA. Driftsutsläppen inkluderar fastighetsel, fjärrvärme samt hyresgästsel.
	Minskad energianvändning i driftskedet	Minst energiklass B i utvecklingsprojekt	Av de egna utvecklingsprojekt som var under produktion under 2024 har ett projekt energiklass B, resterande har energiklass C. Samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre.
		Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet	Av de fastigheter som varit i förvaltning under 2024 har 72 procent energiklass C, övriga fastigheter har energiklass D eller E. En åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C, där samtliga åtgärder kommer genomföras under 2025.
	Ökad materialeffektivitet och minskat avfall	Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas	Hälften av projekten som var i produktion under året, inklusive externa entreprenadprojekt, följde kriterierna för utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen enligt Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas.
		Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent	Totalt gick 37 procent av uppkommet byggavfall från pågående byggprojekt under 2024 till materialåtervinning. Byggavfallet uppgick till 3,4 kg/BTA. Måltal för maximalt genererat avfall i byggprojekten ska arbetas fram under 2025.
	Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade	*En utredning pågår kring lämpliga certifieringssystem för både egenutvecklade nyproduktionsprojekt och förvaltningsfastigheter.*	De egna utvecklingsprojekten som var under produktion under 2024 byggstartade innan beslutet om att miljöcertifiering togs. Därför är enbart ett av dessa projekt under en pågående miljöcertifieringsprocess. Två fastigheter i förvaltning 2024 är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. Planen är att miljöcertifiera övriga fastigheter i förvaltningsbeståndet. Utredning om val av miljöcertifieringssystem görs under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

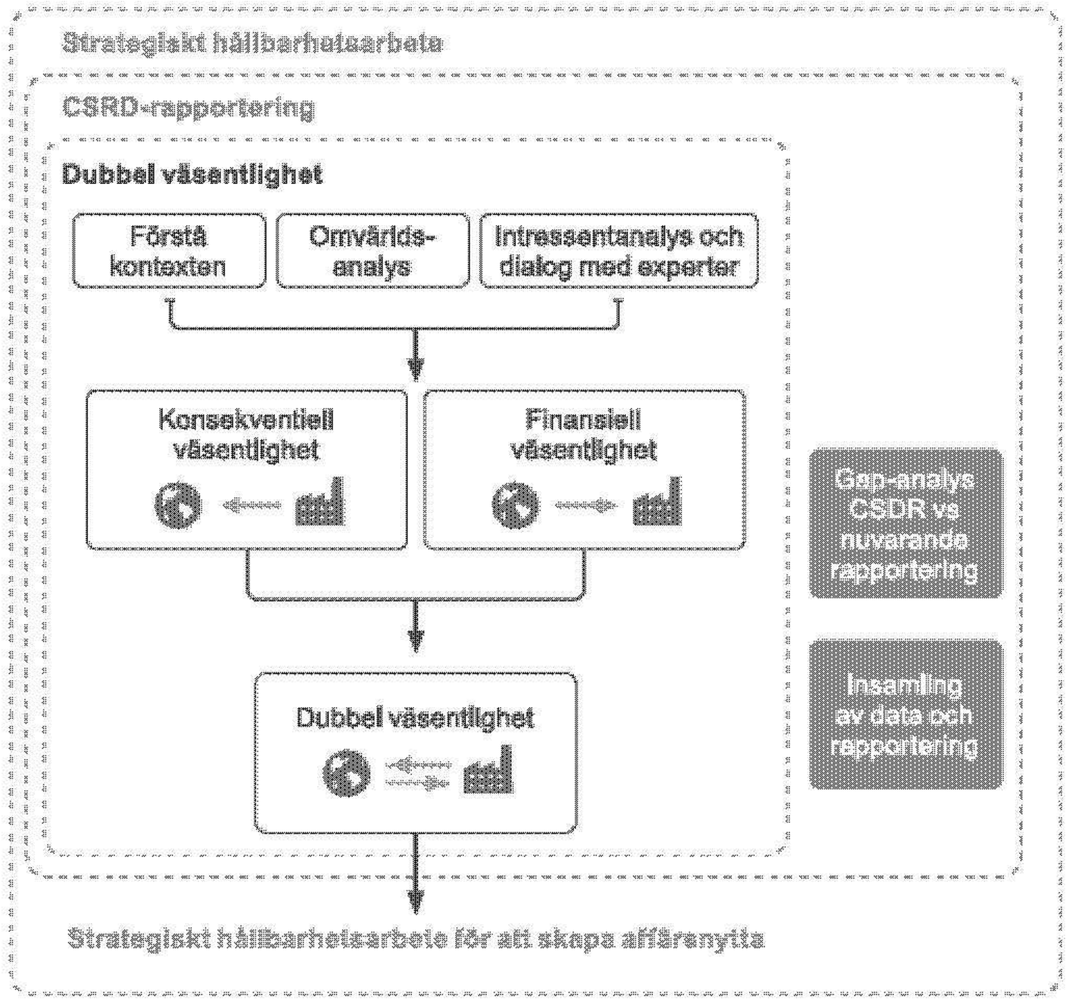
SAMMANFATTNING MÅL, DELMÅL OCH UTFALL, FORTSÄTTNING:

OMRÅDE	MÅL	DELMÅL	UTFALL 2024
Socialt	Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende	Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov	Ett generellt trygghetsprogram för utvecklingsprojekten har tagits fram under 2024, och kommer att anpassas för projekt med närliggande byggstarter under 2025.
		Alla förvaltningsfastigheterna ska genomfört en trygghetsanalys med beslutade åtgärder	Samtliga förvaltningsfastigheter har genomfört en trygghetsanalys under året och en åtgärdsplan har tagits fram. Implementering av åtgärderna har påbörjats och fortsätter under 2025.
		NKI Trygghet ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet	Årets NKI-mätning visar att upplevd trygghet hos hyresgästerna har ökat med 5,7 procentenheter jämfört mot senaste mätningen 2022.
	Inkluderande och utvecklande arbetsplats	Inga fall av diskriminering	Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.
		Inkluderingsindex över genomsnitt	I årets inkluderingmätning blev resultatet ett index på 8,0, jämfört med mätföretagets genomsnittliga index för 2024 på 7,8.
		Frisknärvaro över 97 procent	Frisknärvaron 2024 för hela koncernen var 98,3 procent, inkluderat långtidssjukskrivningar.
	Nollvision för arbetsplatsolyckor	Minskad olycksfrekvens på byggarbetsplatserna	Totalt har fyra olyckor rapporterats på byggarbetsplatserna. Samtliga är av mindre allvarlig karaktär, dvs krävde sårvård och/eller enstaka dagars sjukfrånvaro. Ingen av dem skedde bland egen personal.
		Ökad frekvens av andel rapporterade riskobservationer och tillbud	Inga tillbud eller riskobservationer har rapporterats under året.
Styrning	Nollvision mot korruption och mutor	Inga fall av korruption och mutor	Inga ärenden har kommit till ALM Equitys visselblåsarfunktion under året.
			Inga fall av mutor eller korruption har rapporterats under året.
		Alla medarbetare har signerat uppförandekod	100% av koncernens medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod.
	Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden.	Avtalsleverantörer motsvarande 90 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande	Leverantörer som tillsammans står för över 90 procent av koncernens inköpsvolym under 2024 har undertecknat leverantörskoden, eller tillämpar en motsvarande uppförandekod.
		Minst tre av de större avtalsleverantörerna ska revideras årligen	Under 2024 har inga leverantörsrevisioner genomförts utifrån efterlevnad av leverantörskoden. Planen är att börja dessa revisioner under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Dubbel väsentlighetsbedömning



Metod och antaganden

Metoden för den dubbla väsentlighetsbedömning som använts är baserad på principerna i ESRS 1 från 2023 och tillgängliga riktlinjer. Förutom den externa analysen, intervjuer med intressenter och kartläggning av värdekedjan har information från ämnesexperter, interna intressenter och tidigare väsentlighetsbedömningar använts i bedömningen.

Ett hållbarhetsämne anses väsentligt ur ett påverkansperspektiv om påverkan är faktisk eller potentiell, positiv eller negativ, och av betydelse för människor eller miljön på kort, medellång eller lång sikt. Bedömningen omfattar påverkan som är kopplad till ALM Equitys egen verksamhet, liksom uppströms och nedströms i värdekedjan, genom produkter och tjänster samt affärsrelationer.

Den konsekventiella väsentligheten bedöms utifrån skala, omfattning, återställbarhet och sannolikhet. För positiv påverkan inkluderades endast aspekter som förbättrar människors liv eller förbättrar miljön. Åtgärder för att minska negativ påverkan exkluderades. Gränsvärderna för konsekventiell väsentlighet har tagits fram i nära dialog med hållbarhetsexperter och utifrån bästa praxis av principerna i ESRS 1 2023.

Den finansiella väsentligheten bedöms utifrån sannolikhet att risken/möjligheten inträffar och konsekvensens storlek ur ett finansiellt perspektiv. Gränsvärdena för finansiell väsentlighet har tagits fram i nära dialog med hållbarhetsexperter, utifrån bästa praxis av principerna i ESRS 1 2023 och utgår från ALM Equitys rörelseresultat.

För att möjliggöra en noggrann bedömning har hållbarhetsämnena brutits ned på underämnesnivå. Bedömningen har genomförts för totalt 37 underämnen, och resultatet visar att 14 underämnen inom 8 standarder bedöms vara väsentliga för ALM Equity.

I processen framkom att vissa bedömningar var svåra att göra. Några underämnen bedömdes ligga nära gränsen för att vara väsentliga och kommer därför att följas särskilt framöver. I vissa fall har bedömningar behövt baseras på begränsad information, särskilt gällande påverkan från aktiviteter i den uppströms värdekedjan. I dessa situationer har ämnet bedömts som icke-väsentligt, med en plan att samla in mer data inför kommande väsentlighetsbedömningar. Underämnena marina resurser, djurskydd och politiskt engagemang har bedömts som icke relevanta och har fått lägsta möjliga poäng i bedömningen. Resultaten och grad av väsentlighet illustreras per underämne på nästa sida.

Den dubbla väsentlighetsbedömningen beslutades av ALM Equitys ledning samt av representanter från verksamheterna. I bedömning inkluderas även verksamheten i intressebolaget Bridge, som skapades under hösten 2024 och där ALM Equity ansvarar för det operativa arbetet. Resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen ska ses över årligen. Således kommer en översyn att göras under hösten 2025.

Dubbel väsentlighetsbedömning i en CSRD-kontext

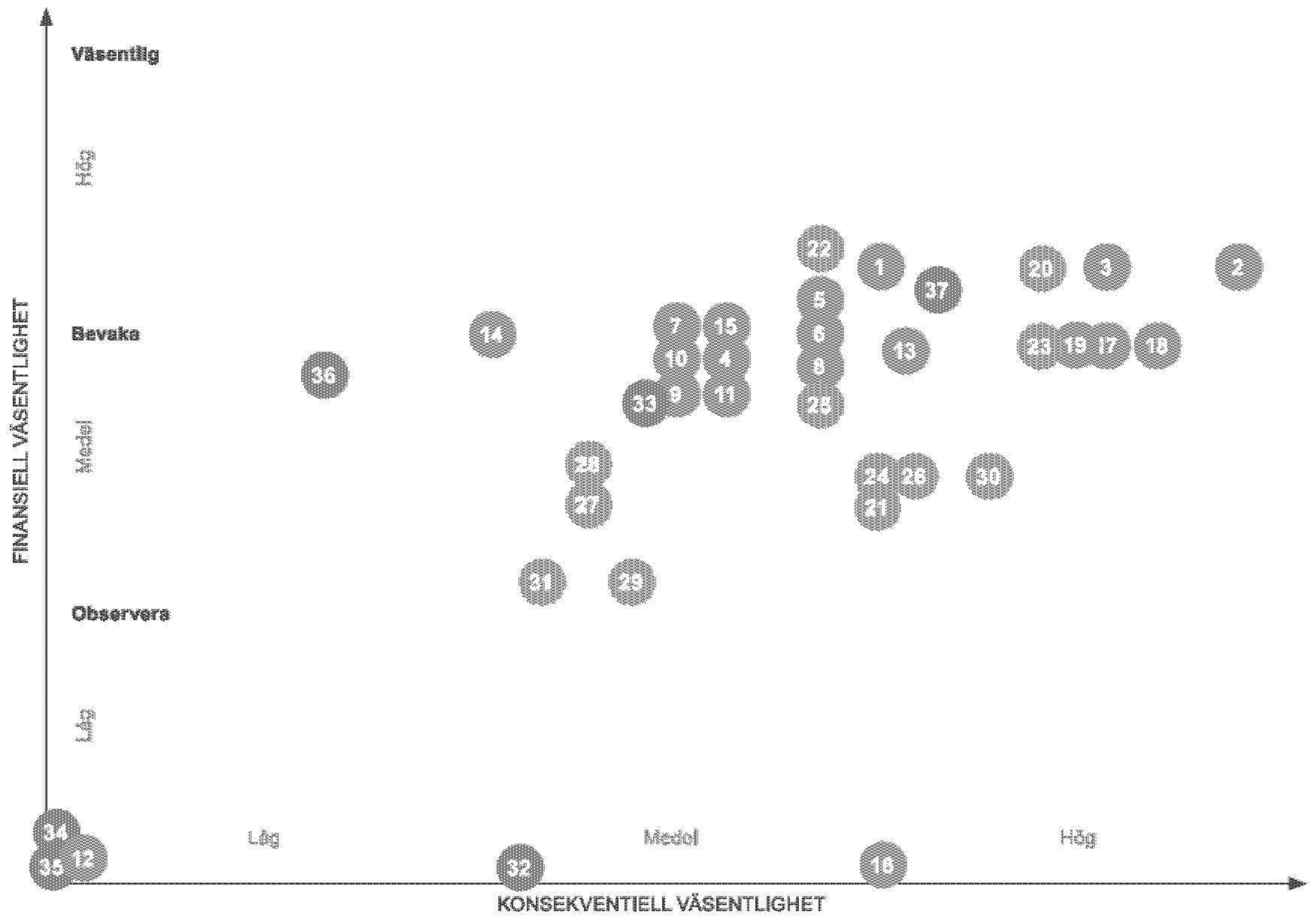
Resultatet från den dubbla väsentlighetsbedömningen är en central del i CSRD-arbetet. Bedömningen ligger till grund för vilka standarder ALM Equity ska rapportera enligt, och de väsentliga hållbarhetsämnena utgör samtidigt ett viktigt stöd för det strategiska hållbarhetsarbetet framåt. Dessa utgjorde även en viktig utgångspunkt vid utvecklingen av den nya hållbarhetsstrategin och de prioriterade hållbarhetsområdena.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

DUBBEL VÄSENTLIGHETSBEDÖMNING, FORTSÄTTNING:

Resultat

Väsentlighetsbedömningen har genomförts på underämnesnivå, med en noggrann analys av samtliga 37 underämnen. Illustrationen nedan visar att flera bedömningar ligger nära gränsen mellan väsentligt och icke-väsentligt. Dessa ämnen bevakas särskilt noggrant, och bedömningen kommer att ses över löpande.



MILJÖ	SOCIALA	STYRNING
1 - Anpassning till klimatförändringar 2 - Begränsning av klimatförändringar 3 - Energi 4 - Förorening av luft 5 - Förorening av vatten 6 - Förorening av mark 7 - Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser 8 - Ämnen som inger betänkligheter 9 - Ämnen som inger mycket stora betänkligheter 10 - Mikroplaster 11 - Vatten 12 - Marina resurser 13 - Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald 14 - Konsekvenser för arters tillstånd 15 - Konsekvenser för ekosystems utbredning och tillstånd 16 - Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster 17 - Resursinflöden, inklusive resursanvändning 18 - Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster 19 - Avfall	20 - Arbetsvillkor 21 - Likabehandling och lika möjligheter för alla 22 - Andra arbetsrelaterade rättigheter 23 - Arbetsvillkor 24 - Likabehandling och lika möjligheter för alla 25 - Andra arbetsrelaterade rättigheter 26 - Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter 27 - Samhällens civila och politiska rättigheter 28 - Ursprungsbefolkningars rättigheter 29 - Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare 30 - Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare 31 - Social inkludering av konsumenter och/eller slutanvändare	32 - Företagskultur 33 - Skydd för visselblåsare 34 - Djurskydd 35 - Politiska engagemang 36 - Styrning av relationer med leverantörer inklusive betalningsrutiner 37 - Korruption och mutor

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Klimatbokslut

ALM Equity har sedan 2020 utfört klimatberäkningar i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) för att kartlägga den klimatpåverkan som uppstår i verksamheten.

Metodbeskrivning

Sedan 2023 tillämpar ALM Equity en operativ kontrollansats i stället för den tidigare finansiella, för att bättre följa riktlinjerna i ESRS E1. Marknadsbaserad metod för Scope 2 har använts vid beräkningen.

Klimatpåverkan för fastigheterna i intressebolaget Bridge inkluderas till 100 procent då ALM Equity har det operativa ansvaret för dessa fastigheter. Utsläppen från fastigheterna i Bridge särredovisas i tabellen på nästa sida. ALM Equitys aktieinnehav i Besqab och Klövern klassificeras som finansiella tillgångar, där bolaget har ett begränsat inflytande. Utsläppen från dessa innehav inkluderas därför utifrån ALM Equitys procentuella ägarandel och redovisas i Scope 3, kategori 15.

En stor del av klimatpåverkan baseras på schabloner och uppskattningar. Att höja datakvaliteten är fortsatt prioriterat, bland annat genom mer detaljerad leverantörsdata och förbättrad metodik för systematisk datainsamling. Fördelningen för 2024 framgår i tabellen nedan.

Datakvalitet	Andel
Uppmätt	4,3%
Uppskattad	77,5%
Spend	3,8%
Uppgift saknad	14,0%
Rapporterat från intressebolag	0,4%

Scope 1
Scope 1 består av ALM Equitys ägda eller leasade tjänstebilar. Klimatpåverkan från dessa har beräknats med hjälp av rapporterade kilometer samt klimatdata från tjänstebilsleverantören.

Scope 2
Scope 2 omfattar eldrivna tjänstebilar samt energianvändning i ALM Equitys förvaltnings-fastigheter, hyreslokaler och koncernens kontor. Energianvändningen mäts i kWh. För förvaltningsfastigheterna inkluderas endast de som varit i förvaltning under hela året. För hyreslokalerna har förbrukningen estimerats utifrån tidigare år, med residualmix som grund då inga elavtal finns. För kontor och förvaltningsfastigheter används fossilfri el enligt avtal med Bra Miljöval.

Utsläppen av växthusgaser för scope 2 redovisas som marknadsbaserade utsläpp respektive platsbaserade utsläpp. Platsbaserade utsläpp speglar företagets utsläpp baserat på var företaget använder sin energi. Marknadsbaserade utsläpp speglar utsläppen från energi som företaget har köpt (exempel tas hänsyn till specifika avtal om fossilfri energi).

Scope 3
3.1 Inköpta varor och tjänster
Denna kategori omfattar utsläpp som kan kopplas till koncernens inköp av förbrukningsvaror. Det inkluderar exempelvis livsmedel, IT-utrustning och tjänster som städning . Beräkningarna bygger framför allt på kostnadsunderlag samt emissions-faktorer från Upphandlingsmyndigheten och RISE.

3.2 Kapitalvaror
Den största källan till klimatpåverkan inom koncernen är de utsläpp som genereras vid byggnation av nyproduktionsprojekt. Klimatpåverkan beräknas för byggskedena A1–A5 i de projekt som färdigställts under året. Under 2024 färdigställdes sex projekt med en sammanlagd yta på 58 826 BTA. Klimatpåverkan för dessa projekt har upp-skattats med utgångspunkt i en klimatberäkning som genomförts för ett representativt ALM Equity-projekt som färdigställts 2024. För detta projekt har klimatberäkningen till största delen (över 60 procent) baserat på projektspecifik data, medan resterande andel utgörs av generisk data. Denna klimatberäkning har använts som schablon för att uppskatta utsläppen även för de övriga projekten. Den schablonberäknade klimatpåverkan uppgår till 285 kg CO2e/BTA. Samtliga projekt har betongstomme.

Kategorin omfattar även utsläppen från de markarbeten som utförts under året. Under 2024 har ett markarbete skett som inkluderar bergschakt och pålning. För markarbeten baseras beräkningarna på kostnadsunderlag och emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten.

3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp
Denna kategori inkluderar de uppströms växthusgasutsläppen som sker till följd av energi-och bränsleanvändningen i scope 1 och 2. Utsläppen i denna kategori är därför kopplad till ALM Equitys scope 1 och 2 aktiviteter.

3.4 Uppströms transport och distribution
I denna kategori inkluderas utsläpp som kommer från köpta transporter till kontoren. Beräkningarna utgår från antaganden om transportavstånd och antal rutter samt spend.

3.5 Avfall
Avfallsmängder från respektive kontor har samlats in där data funnits tillgänglig. Därutöver har beräkningar genomförts på spend. Avfall som uppstår vid byggnation har beräknats med hjälp av avfallsrapport från leverantör. Denna motsvarar det byggnationsavfall som uppkommit i ALM Equitys pågående projekt under året.

3.6 Tjänsteresor
Denna kategori omfattar utsläpp från tjänsteresor som utförs inom koncernen. Utsläpp från bilresor beräknas i första hand utifrån förbrukad mängd bränsle och i andra hand utifrån biltyp och rapporterade kilometer. För flygresor används antal resor och distans som grund, med en höghöjdsfaktor på 1,9. Resor med kollektivtrafik, taxi samt utsläpp kopplade till hotellnätter baseras på kostnadsunderlag.

3.11 Användning av såld produkt
Denna kategori omfattar användningsfasen av sålda produkter, det vill säga ALM Equitys sålda fastigheter. Beräkningarna avser fastigheternas energianvändning under hela livslängden, vilken uppskattas till 50 år. Utsläppsfaktorerna tar hänsyn till att energimixen kommer förändras över 50 år, med antagandet att energiutsläppen minskar linjärt och når nettonoll år 2045.

3.12 End-of-life av såld produkt
Denna kategori omfattar antagande om att ALM Equitys sålda fastigheter en dag kommer att demonteras. Beräkningen baseras på en schablon med utsläpp per kvadratmeter riven fastighet.

3.13 Uthyrda tillgångar
Denna kategori omfattar energianvändning från hyresgästerna. Under 2024 hade koncernen 20 fastigheter med hyresgäster, inkluderat hyreslokaler i färdigställda bostadsrättföreningar. Estimat på hyresgästers energianvändning har gjorts baserat på schablonier från Sveby (30 kWh/m2 Atemp) när uppmätt data inte funnits tillgängilg.

3.15 Investeringar
Denna kategori omfattar klimatpåverkan i ALM Equitys finansiella tillgångar Klövern och Besqab. Utsläppen beräknas som en procentuell andel av respektive bolags klimatutsläpp i scope 1 och 2, baserat på ALM Equitys ägarandel vid årets slut.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

KLIMATBOKSLUT, FORTSÄTTNING:

Detaljerade resultat

Tabellen till höger redovisar koncernens utsläpp i ton för verksamhetsåren 2024 och 2023. Klimatpåverkan presenteras enligt GHG protokollets scope och kategorier.

Jämförelse mellan åren

Den främsta orsaken till ökningen i klimatpåverkan mellan åren är högre utsläpp inom kategori 3.2 Kapitalvaror under 2024, till följd av fler färdigställda nybyggnationsprojekt samt en uppdaterad schablon för beräkning av utsläppen. Klimatpåverkan per kvm BTA för färdigställda fastigheter ökade med cirka 36 procent, från 209 kg CO2e/BTA år 2023 till 285 kg CO2e/BTA år 2024. En ytterligare bidragande faktor är markarbeten, där de avsevärt högre kostnaderna under 2024 ledde till ökade utsläpp inom denna kategori; 398 ton CO2e jämfört med 14 ton CO2e under 2023. För 2024 inkluderas det byggavfall som uppkommit i byggnationsprojekt under året i scope 3, kategori 5. Motsvarande avfallsdata för 2023 har inte inkluderats då underlag saknats.

För 2023 användes referensvärden från Boverket för att beräkna de färdigställda fastigheterna. För fastigheter med betongstomme användes schablon på 252 kg CO2e/BTA och för fastigheter med trästomme användes en schablon på 156 kg CO2e/BTA. För 2024 har i stället en klimatberäkning för ett representativt ALM Equity-projekt använts som schablon för de färdigställda fastigheterna.

Minskningen i scope 2 mellan 2023 och 2024 beror främst på färre hyreslokaler under 2024. Eftersom energianvändningen i dessa lokaler beräknas med residualmixen, som har högre utsläppsfaktorer, har de en betydande inverkan på klimatpåverkan och det totala resultatet.

Svenska Nyttobostäders klimatpåverkan redovisades tidigare under kategori 15 men ingår från och med 2023 i ALM Equitys egen verksamhet. Det är en av orsakerna till att utsläppen inom denna kategori har minskat. En annan bidragande orsak är att ALM Equitys ägarandel i bolagen har minskat. Utsläppen inom kategori 15 är dessutom lägre jämfört med tidigare år eftersom omfattningen har justerats. Nu inkluderas enbart scope 1 och 2 utsläpp från de finansiella tillgångarnas klimatbokslut. Förändringen har gjorts för att bättre linjera med GHG-protokollet.

Detaljerad utsläppsfördelning per scope	2024		2023	2023–2024
[ton] [1]	Absoluta utsläpp	*Varav Bridge* [2]	Absoluta utsläpp	Förändring mellan åren
Scope 1				
Mobil förbränning	4	–	25	-86%
Stationär förbränning	–	–	–	–
Köldmedia	–	–	–	–
Totalt	**4**	**–**	**25**	**-86%**
Scope 2				
El	23	*2*	115	-80%
Fjärrvärme	308	*306*	452	-32%
Fjärrkyla	–	–	–	–
Totalt (market-based)	**331**	***308***	**567**	**-42%**
Totalt (location-based)	*481*	*472*	*504*	*-5%*
Scope 3				
1 Inköpta varor och tjänster	90	*45*	261	-66%
2 Kapitalvaror	17 181	*6*	4 822	256%
3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	69	*64*	96	-28%
4 Uppströms transporter	0	*0*	1	-92%
5 Avfall	5	–	0	5182%
6 Tjänsteresor	45	–	44	3%
11 Användning av såld produkt	205	–	385	-47%
12 End-of-life av såld produkt	134	–	496	-73%
13 Uthyrda tillgångar	684	*680*	603	13%
15 Investeringar	85	–	160	-47%
Totalt	**18 498**	***795***	**6 868**	**169%**
Scope 1+2+3	**18 833**	***1 103***	**7 460**	**153%**

1 Avvikelser i vissa summeringar i tabellen förklaras av avrundningar. Streck innebär att posten inte beräknats, medan 0 visar att utsläppet är mindre än 0,5 ton.
2 Fastigheterna i Bridge inkluderas till 100 procent i ALM Equitys klimatbokslut, då ALM Equity har det operativa ansvaret för bolaget.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

TCFD-rapportering

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

Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling, hållbarhetsarbete och riskhantering. Vd och koncernledningen ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter integreras i den övergripande riskhanteringsprocessen. Verksamhetsområdenas ansvariga bedömer var i den egna verksamheten de största klimatrelaterade riskerna och möjligheterna finns, samt ansvarar för hur dessa hanteras. Mer information om ALM Equitys riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–65.

Strategi

Klimatfrågan bedöms ha betydande påverkan på verksamheten och är därmed väsentlig för ALM Equitys affärsstrategi. För att möta kommande klimatförändringar krävs ett kontinuerligt arbete med att anpassa verksamheten utifrån bedömda risker och möjligheter. De mest väsentliga klimatriskerna och möjligheterna materialiseras inom verksamhetsområdena Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Genom att analysera deras riskexponering utefter TCFD:s rekommendationer stärks förståelsen för var insatser bör prioriteras för att framtidssäkra verksamheten och tillvarata de affärsmöjligheter som klimatomställningen kan medföra.

Riskhantering

Under 2024 har en sammanvägd bedömning av klimatrisker och möjligheter genomförts för hela koncernen, med utgångspunkt i verksamhetsområdena Utveckling, Förvaltning och Entreprenad. Givet att de är verksamma inom olika områden så skiljer sig deras risker och möjligheter åt. Ur ett koncernperspektiv har dock ett antal övergripande risker och möjligheter kunnat identifieras. En översikt av riskerna presenteras på nästa sida.

Hållbarhetsrelaterade risker beaktas i varje enskilt specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs även en sammanhängande och strukturerad analys där representanter från verksamhetsområdena, koncernledningen och extern expertis granskar klimatrelaterade risker och möjligheter utifrån respektive verksamhetsområde och värdekedja, samt bedömer dess påverkan. Under 2024 genomfördes denna genomgång i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen.

I ALM Equitys finansiella tillgångar har finns inte samma möjlighet till insyn och påverkan. Den huvudsakliga tillsynen av klimatrelaterade risker och möjligheter i dessa bolag sker vid styrelsemötena där ALM Equitys styrelserepresentanter är delaktiga.

Metod

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

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

Möjligheter

Omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan också innebära möjligheter för ALM Equity. Dessa möjligheter tillvaratas bland annat genom ett proaktivt klimatarbete, vilket kan stärka attraktiviteten gentemot kunder, investerare och andra intressenter. Satsningar på klimatanpassade fastigheter bedöms bidra till ökad efterfrågan, högre marknadsvärde och förbättrade förutsättningar för framtida finansiering. Åtgärder inom energieffektivisering och återbruk leder ofta även till minskade drift- och materialkostnader. Därtill kan förändrade kund- och marknadspreferenser kopplade till klimatförändringar skapa möjligheter att vidareutveckla affären och etablera sig på nya marknader.

Framåt

Under 2025 fortsätter arbetet med att bedöma ALM Equitys mest väsentliga klimatrisker och möjligheter samt att prioritera insatser kopplade till dessa. Parallellt fortsätter även arbetet med att integrera TCFD-perspektiven i den övergripande CSRD-rapporteringen.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

OMSTÄLLNINGSRISKER	PÅVERKAR FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Regulatoriska risker *Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt*	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Höjda skatter eller annan reglering kopplad till klimatutsläpp riskerar att påverka hela värdekedjan, vilket kan medföra försämrat projektresultat och minskat driftnetto.	• Klimatrapportering genomförs årligen för att identifiera de största utsläppskällorna i verksamheten, och vidta åtgärder för att minska dem. • Satsningar görs på energioptimering i fastighetsprojekten, vilket minskar behovet av köpt el och därmed exponering mot avgifter för energirelaterade klimatutsläpp.
	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Hårdare klimatreglering och långsammare tillståndsprocesser kan leda till att färre projekt- och affärsmöjligheter kan tillvaratas, med minskade intäkter och lägre tillväxt som följd. Det innebär också en risk för böter och straffavgifter vid bristande efterlevnad av regleringar och lagar.	• Utvecklingen av nya klimatregleringar i de områden som är väsentliga för verksamheten följs noggrant. • Dialog förs med kommuner, beslutsfattare och andra branschaktörer för att analysera och tydliggöra konsekvenserna av regelförslag och i god tid kunna besluta om åtgärder. • Projektgenomförandet genomsyras av ett öppet och agilt förhållningssätt vilket ökar anpassningsförmågan till nya regelförändringar.
Teknologiska risker *Huvudsaklig risk på kort och medellång sikt*	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Stora investeringsbehov för att anpassa verksamhet, produktionssätt och produkt till klimatomställningen kan medföra ökade och oförutsedda utvecklingskostnader och därmed även ett ökat kapitalbehov. Det innebär också en risk för olönsamma satsningar.	• Medarbetarna utbildas för att säkerställa rätt miljökompetens. • Innovationer för grön teknik utvärderas för att säkerställa att de bästa lösningar och metoderna används under byggnation. • Arbete pågår för att öka andelen miljöcertifierade fastigheter och därmed framtidssäkra beståndet.
Marknadsrisker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Minskad tillgång samt ökade/volatila priser på energi och material kan leda till ökade genomförandekostnader för projekten samt lägre driftnetto för förvaltningsverksamheterna. Brist på material kan också medföra längre produktionstider.	• Bevakning sker av de material som riskerar att bli dyrare i och med ökade energipriser. • Utvecklings- och produktionsprocessen är inte begränsad till specifika typhus eller material. • Återbruksprojekt genomförs, vilket minskar behovet av nytt material. • Satsningar görs på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen under byggnation och i förvaltning. • Vid större prisförändringar förs dialoger med kunder/beställare för att om möjligt fördela de ökade kostnaderna.
	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Ett bristande klimatarbete och förmåga att utvecklas i takt med kundernas förändrade preferenser kan leda till minskade intäkter, lägre fastighetsvärden och försämrade finansieringsmöjligheter.	• Marknadsutvecklingen och konkurrenternas agerande utvärderas löpande för att på bästa sätt kunna anpassa erbjudandet. • Under utvecklingsskedet hålls koncept och produkt öppna så länge som möjligt för att vara anpassningsbar till framtida förändringar. • Kompetenshöjande insatser görs för att kunna bygga certifierade fastighetsprojekt med god lönsamhet. • Befintligt fastighetsbestånd består främst av nyproduktion som är mer klimatanpassat än äldre fastigheter. • Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds som möjliggör för boende att leva mer klimatsmart.
Anseenderisker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Om bolaget inte upplevs ansvarstagande av omvärlden och intressenterna kan det försämra anseendet och attraktionsvärdet, som kan medföra en försämrad marknadsposition, lägre intäkter och att färre affärsmöjligheter kan tillvaratas.	• Ansöka om att få klimatmålen tredjepartsvaliderade i linje med vetenskapliga kriterier. • Fastigheter och byggledningssystem miljöcertifieras, vilket garanterar hållbara byggnader och ett systematiskt miljöarbete under produktion. • Det finns en god beredskap för snabb och tydlig kommunikation vid incidenter. • Transparent och tydligt redovisa hållbarhetsarbetet.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

FYSISKA RISKER	PÅVERKAS FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Akuta risker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Fysiska väderförhållanden kan leda till leveransförseningar och produktionsavbrott som gör att produktionstiden måste förlängas. Det kan i sin resultera i viten och andra kostnader relaterade till projektförseningar, liksom intäktsbortfall vid försenad försäljning/inflyttning.	• Det finns tydliga rutiner vid upphandling och avtalsskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker. • Leverantörer och entreprenörer utvärderas noggrant inför upphandling. • Avtal kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen eller liknande. • Dialog förs med leverantörerna för att minska risken av ev. oförutsedda störningar i värdekedjan.
	Förvaltning Entreprenad	Skador på och omkring fastigheterna som orsakats av extrema väderförhållanden kan medföra ökade och oförutsedda reparationskostnader. Det kan också leda till intäktsbortfall om fastigheten blir obrukbar samt ökad försäkringspremie och minskad värdering.	• Löpande utvärderas fastigheternas tekniska prestanda under förvaltning. • I förvaltningsbeståndet har klimatrelaterade risker analyserats på fastighetsnivå och åtgärdsplan ska tas fram för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk. • Potentiella riskområden övervakas löpande vid byggarbetsplatsen.
Kroniska risker *Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt*	Utveckling Förvaltning	Ökat behov av klimatanpassningar i och omkring fastigheterna kan leda till både fler investeringar under utvecklingsskedet samt ökade drift- och underhållskostnader i förvaltning. Fastigheter och byggrätter med hög riskexponering kan också leda till lägre marknadsvärdering till följd av minskad efterfrågan.	• Under utvecklings- och projekteringsskedet säkerställs att utformning av fastigheten är anpassad till kommande klimatförändringar. • Klimatrisker beaktas vid fastighetsförvärv. • Förvaltningsbeståndet består till stor del av nyproducerade fastigheter vilket medför en lägre risk för oförutsedda underhållsarbeten och klimatanpassningar än i äldre fastigheter. • Fortsätta arbetet med klimatanalyser i fastighetsbeståndet och byggrättsportföljen.
	Utveckling	En ökad grad av bestående fysiska klimatförändringar kan leda till ett minskat markutbud, vilket i sin tur kan medföra en försämrad marknadsposition och lägre tillväxt då färre projektmöjligheter kan tillvaratas .	• Ett aktivt klimatarbete bedrivs som bland annat kan leda till konkurrensfördelar vid markanvisningar och förmånligare finansiering, vilket möjliggör fler affärer. • Affärsmodellen är anpassningsbar och öppen för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat markutbud.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 21–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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 24 april 2025
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrning för värdeskapande

Transaktion 09222115557544936853 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, EH

Styrelse

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

Maria Wideroth,
Styrelseordförande

Född 1967. Invald sedan 2006

Jur.kand.,
Stockholms universitet

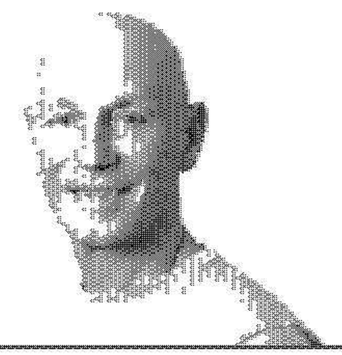
Advokat och delägare i Landahl Advokatbyrå. Styrelseordförande i bland annat Kakel Max AB (publ) och fastighets- och entreprenadbolaget Frentab AB.

Verksam på advokatbyrå sedan 1998. Specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner.

Närvaro på styrelsemöten: 43/43

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
9 871 stamaktier och
2 084 preferensaktier.



Joakim Alm, styrelseledamot och vd ALM Equity

Född 1961. Invald sedan 2006

Ekonomistudier, Uppsala universitet

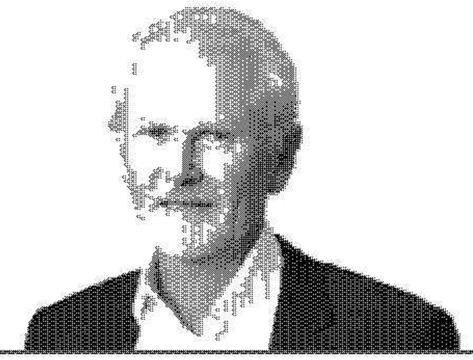
Styrelseledamot i bland annat Klövern AB, Kakel Max AB (publ) och 3E Property AB.

Grundare av och vd för gratisannonstidningar: Bargain Pages Ltd i England, 1989–1995, Admag Holding i Indien resp. i Australien, 1997–1999. Affärsutvecklare på Interline Phone, 1999–2002. Vd för Skamvest AB 2004–2006. Grundare av ALM Equity AB 2006.

Närvaro på styrelsemöten: 43/43

Ej oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
6 145 964 stamaktier, 611 348 preferensaktier och 4 000 teckningsoptioner.



Johan Unger
Styrelseledamot

Född 1961. Invald sedan 2006

Civilekonom, Uppsala universitet

Egen verksamhet sedan 2006 inom investeringar, finansiell rådgivning och styrelsearbete.

Revisor inom Arthur Andersen & Co 1985–1989. 1990–2005 anställd i Hagströmer & Qviberg Fond-kommission AB, partner 1992–2005
Chef för Corporate Finance verksamheten 1996–2005.

Närvaro på styrelsemöten: 43/43

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
158 143 stamaktier och
32 674 preferensaktier.

Johan Wachtmeister
Styrelseledamot

Född 1959. Invald sedan 2006

Civilingenjör, KTH och MBA, IMD

Egna investeringar genom bland annat MJW Invest AB.

SEB/Enskilda 1989–1999: Vice vd i SEB, chef för Corporate Banking inom affärsområde Merchant Banking.
Vd på Ledstiernan 1999–2006.
Co founder av GHP Speciality Care AB, vice vd 2006–2012.

Närvaro på styrelsemöten: 43/43

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
633 583 stamaktier och
65 491 preferensaktier.

Anders Bengtsson
Styrelseledamot

Född 1962. Invald sedan 2024

BA från Middlebury Institute of International Studies at Monterey, USA.

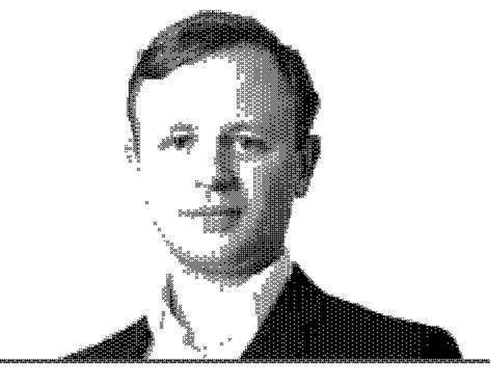
Partner i Bengtssons Tidnings AB. Investerar i bolag inom mobil IT, mineraltillgångar och gruvdrift, fastigheter samt förnyelsebar energi. Styrelseledamot i Kakel Max AB (publ) m.fl.

20 år som verkställande direktör i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bl.a. Semcon AB. Grundare av Dimitra AB.

Närvaro på styrelsemöten: 21/43

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
1 545 656 stamaktier



Alexander Alm-Pandeya
Styrelsesuppleant

Född 1995. Invald sedan 2024

BA applied Mathematics and Statistics och MA International Economics and Economic Relations, John Hopkins University, USA

Senior Associate, Stonecourt Capital PL. Styrelseledamot i Besqab AB (publ).

Analyst, Credit Suisse Securities, USA.

Närvaro på styrelsemöten: 21/43

Ej oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
2 115 stamaktier och 8 027 preferensaktier.

Innehaven i ALM Equity AB anges per 31 dec 2024 och inkluderar närstående fysiska och/eller juridiska personers innehav.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Koncernledning och utökad ledningsgrupp

En organisation med bred kunskapsbas

ALM Equity består, utöver de operativa verksamheterna, av koncernledning, koncernstab och ekonomifunktion som tillhandahåller övergripande tjänster för Ekonomi, HR, Marknad och IT till hela koncernen. Inom varje verksamhetsområde finns en bred kompetens hänförlig till respektive verksamhet som kompletteras med ett nätverk av samarbetspartners för att uppnå bästa resultat.

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

Ledning

Koncernledningen i ALM Equity består av en liten sammansvetsad grupp med bred kompetens och erfarenhet. Koncernledningen tar övergripande beslut inom koncernen. Vidare rapporterar även ansvariga för verksamhetsområden Utveckling och Entreprenad direkt till VD och ingår i en utökad ledningsgrupp tillsammans med medlemmarna i koncernledningen.

Koncernledningen och den utökadeledningsgruppen träffas regelbundet för att samordna koncernövergripande frågor.

Joakim Alm, Vd

Se under styrelse

John Sjölund, CFO

Född 1977. Anställd sedan 2018

Civilekonom, Luleå Tekniska universitet

Bred finansiell bakgrund inom Corporate Banking via olika positioner inom Swedbank. Har även erfarenhet från bostadsutvecklingsbranschen som finanschef på Serafim Fastigheter.

Innehav i ALM Equity: 136 stamaktier, 3 000 teckningsoptioner.

Carolina Karlström, Business Controller

Född 1986. Anställd sedan 2012

Redovisningsekonom, IHM Business School

Tidigare redovisningschef i ALM Equity, dessförinnan olika positioner inom bolagets ekonomifunktion.

Innehav i ALM Equity: 348 stamaktier, 93 preferensaktier och 2 000 teckningsoptioner.

Innehaven i ALM Equity AB anges per 31 dec 2024 och inkluderar närstående fysiska och/eller juridiska personers innehav.

Utökad ledningsgrupp

Mathilda Wahlström, ansvarig Utveckling

Född 1987. Anställd sedan 2014

MSc Project Management, Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg

Erfarenhet från fastighetsbranschen sedan 2012

Thomas Carlsson, vd 2xA Entreprenad, ansvarig Entreprenad

Född 1982. Anställd sedan 2015

Byggnadsingenjör, Nackademin Stockholm

Erfarenhet inom byggnation och entreprenad i flera företag, bl.a. Andersson Bygg

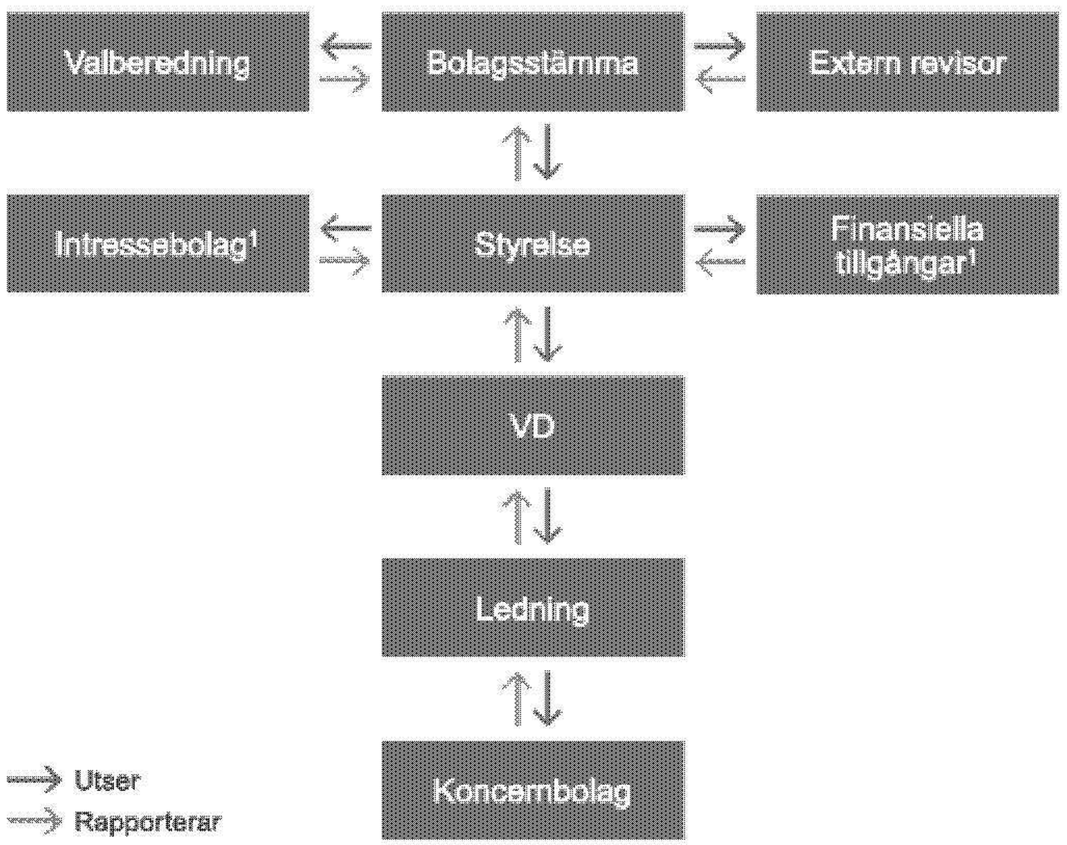
Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Bolagsstyrning i ALM Equity

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

Struktur för bolagsstyrning

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



1 Representation till styrelsen i intressebolag och finansiella tillgångar föreslås av ALM Equitys styrelse.

Regelverk

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

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

Certified Adviser

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

Bolagsordning

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

Aktien och aktieägare

ALM Equity är sedan 2012 noterat på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekapitalet uppgick till 333 mkr vid årsskiftet fördelat på 17 358 976 stamaktier och 15 908 923 preferensaktier. En stamaktie berättigar till tio röster, medan en preferensaktie berättigar till en röst.

ALM Equitys huvudaktieägare är Joakim Alm som med familj och bolag innehar per årsskiftet 20,3 procent av kapitalet och 32,8 procent av rösterna. De största aktieägarna hade ett totalt aktieinnehav för motsvarande cirka 39 procent av kapitalet och cirka 64 procent av rösterna. Mer information om ALM Equitys aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sidan 68.

Aktiemarknadsinformation

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

Handel

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

Per årsskiftet har ALM Equity tre utestående obligationslån, emitterande enligt följande:
Obligation 2020/2025: ALM-003, 3 februari 2021
Obligation 2021/2026: ALM-004, 27 juli 2021
Obligation 2024/2028: ALM-005, 20 december 2024

2020/2025-obligationerna återbetalades i sin helhet i januari 2025.
Mer information finns på sidan 70.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

2021/2026-obligationerna har noterats på företagsobligationslistan vid Nasdaq och ALM Equity avser att ansöka om upptagande till handel av 2024/2028-obligationerna på samma lista.

Bolagsstämma

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

Årsstämman den 10 juni 2024

ALM Equitys årsstämma hölls den 10 juni 2024 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat nedan beslut. Protokoll från årsstämman 2024 finns tillgängligt på ALM Equitys hemsida.

- Utdelning om 8,40 kronor/preferensaktie att utbetalas kvartalsvis.
- Maria Wideroth, Johan Unger, Johan Wachtmeister och Joakim Alm omvaldes som styrelseledamöter. Anders Bengtsson nyvaldes som styrelseledamot och Alexander Alm-Pandeya nyvaldes som styrelsesuppleant.
- Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande.
- Till revisor valdes Ernst & Young AB med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen om 1 200 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 400 000 kronor och övriga ledamöter, förutom Joakim Alm som erhåller vd-lön från bolaget, erhåller 250 000 kronor vardera, samt 50 000 kronor i arvode till styrelsesuppleanten.
- Principer för utseende av valberedning och instruktioner till densamma.
- Riktlinjer för riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Godkände av fusionsplanen avseende fusion mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder AB (publ), samt emission av stam- och preferensaktier som fusionsvederlag.
- Godkännande av närståendetransaktion där ALM Construction överlåter 800 aktier i 2xA Anläggning AB till 2xA Entreprenad AB.
- Ändring av gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier i bolagsordningen.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier och/eller stamaktier. Emissionen ska kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Valberedning

På årsstämman 2024 beslöts att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta.

Principer för valberedningen

Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter. Ledamöterna utgörs av styrelsens ordförande och därutöver av tre ledamöter utsedda av de tre aktieägare som önskar utse en ledamot och har de största aktieinnehaven i ALM Equity. I oktober ska styrelsens ordförande tillse att bolagets röstmässigt tre största aktieägare eller ägargrupper, erbjuds att utse var sin representant att ingå i valberedningen. Avstämningen ska baseras på Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning (ägargrupperat) per den sista bankdagen i september. Avstår en eller flera aktieägare från att utse ledamot i valberedningen, går rätten att utse ledamot vidare till den aktieägare som storleksmässigt står näst i tur och som inte redan har utsett en ledamot till valberedningen. Rätten att utse ledamot ska gå vidare till dess att valberedningen är fulltalig.

Varje ledamot i valberedningen ska noga utreda om det föreligger någon intressekonflikt eller annan omständighet som gör dess deltagande i valberedningen olämpligt innan uppdraget accepteras. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Namnen på valberedningens ledamöter med uppgift om vilka ägare de representerar ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman eller, om en ändring sker senare, så snart den har skett.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Styrelsens ordförande ska dock inte vara valberedningens ordförande. Valberedningen ska inneha sitt mandat till dess att ny valberedning utsetts.

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

Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2024 utsågs

- Maria Wideroth (styrelseordförande ALM Equity AB och valberedningens ordförande),
- Gerhard Versteegh (utsedd av Dooba Investments Ltd)
- Jonas Bengtsson (utsedd av Bengstsson Tidnings AB)
- Joakim Alm (vd och styerelseledamot ALM Equity AB, utsedd av Joakim ALM GPJ AB).

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till stämmoordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelse- och revisionsarvoden, eventuella utskottsarvoden samt eventuella förslag till ändringar i denna valberedningsinstruktion.

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

Valberedningens förslag och motiverade yttrande ska meddelas bolaget i sådan tid att det kan presenteras i samband med kallelse till bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum. Valberedningens ordförande eller den som denne utser ska på bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum presentera valberedningens förslag och motiverade yttrande.

Valberedningen ska även beakta Svensk kod för bolagsstyrning vid utförandet av sitt uppdrag.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Sammanträden
Valberedningen ska sammanträda när så erfordras för att denna ska kunna fullgöra sina uppgifter. Kallelse till sammanträde utfärdas av valberedningens ordförande, med undantag för det första sammanträdet som sammankallas av styrelsens ordförande. Ledamot kan begära att valberedningen 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 hemsida.

Arvode och kostnader
Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock 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.

Ändring av dessa instruktioner
Valberedningen ska löpande utvärdera denna instruktion och valberedningens arbete och till årsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömer lämpliga.

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

Styrelsens sammansättning
ALM Equitys styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. ALM Equitys styrelse består av fem ledamöter och en suppleant. Styrelsemötena Joakim Alm, bolagets vd, samt ledamöterna Maria Wideroth, Johan Wachtmeister och Johan Unger omvaldes vid årsstämman. Nyval gjordes av styrelseledamot Anders Bengtsson samt styrelsesuppleant Alexander Alm-Pandeya. Gerhard Versteegh avslutade uppdraget som styrelseledamot i samband med årsstämman. Maria Wideroth utsågs av årsstämman 2024 till styrelsens ordförande. Beskrivning av styrelsen återfinns på sidan 53 i årsredovisningen samt på bolagets hemsida.

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

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

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

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

Ordförande ska särskilt:

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

Vd ska särskilt:

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Styrelsens arbete under 2024

Bolaget har under året hållit 43 styrelsemöten där framför allt rapporter till marknaden, affärsläge i projekt och större investeringsbeslut behandlats. Frekvensen av styrelsemöten under 2024 har varit högre än andra år till följd av genomförandet av både fusionen av Svenska Nyttobostäder och transaktionen med Aermont Capital som båda är stora transaktioner som till sin karaktär krävt flertalet delbeslut under processernas gång.

Styrelseledamöternas mötesnärvaro under 2024 framgår av tabellen på sidan 53.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 10 juni 2024 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 1 200 000 kronor, fördelat med 400 000 kronor till styrelseordföranden, 250 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i ALM Equity samt 50 000 kr till styrelsesuppleanten. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Styrelseutskott

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

Ersättningsfrågor

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

Revisionsfrågor

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

Revision

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorerna ska närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Årsstämman 2024 valde revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2025. Ernst & Young har varit bolagets revisionsbolag sedan 2011 och detta har varit Fredric Hävréns fjärde år som huvudansvarig.

Koncernledningen

ALM Equitys koncernledning leder verksamheten i enlighet med interna och externa styrinstrument. Vd ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering om koncernens finansiella och strategiska utveckling. Uppgifter om ALM Equitys koncernledning finns på sidan 54 samt på hemsidan.

Ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2024 fastställdes att nedanstående riktlinjer ersättning till ledande befattningshavare i ALM Equity ska gälla från och med årsstämman 2024.

Riktlinjernas främjande av ALM Equitys affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

ALM Equity förvärvar tillgångar för att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt. För mer information bolagets affärsstrategi hänvisas till ALM Equitys hemsida. En framgångsrik implementering av affärsstrategin och tillvaratagandet av ALM Equitys långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att ALM Equity kan rekrytera och behålla kompetenta medarbetare som arbetar för att uppnå maximalt aktieägar- och kundvärde. För detta krävs att ALM Equity kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I ALM Equity har det inrättats ett långsiktigt incitamentsprogram i form av ett teckningsoptionsprogram. Detta har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om det befintliga incitamentsprogrammet hänvisas till ALM Equitys hemsida.

Former för ersättning m.m.

Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver, och oberoende av dessa riktlinjer, besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Totalersättningen till ledande befattningshavare bör innehålla en avvägd blandning av ovan nämnda komponenter och villkor vid uppsägning samt avgångsvederlag. Styrelsen bör årligen utvärdera huruvida aktie- eller aktiekursrelaterade långsiktiga incitamentsprogram bör föreslås bolagsstämman.

Den fasta kontantlönen ska vara individuell och baserad på den ledande befattningshavarens ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. För ledande befattningshavare ska pensionsförmåner vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, om inte annat följer av kollektivavtal. Styrelsen ska ha rätt att utan hinder av ovanstående istället erbjuda andra lösningar som är kostnadsmässigt likvärdiga för bolaget.

Övriga förmåner får innefatta bl.a. bilförmån och företagshälsovård. Sådana förmåner ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig kompensation och överensstämma med vad som marknadsmässigt är brukligt. Övriga förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid upphörande av ledande befattningshavares anställning ska gälla en ömsesidig uppsägningstid om högst sex månader. Såvitt avser vd kan dock uppsägningstiden vid uppsägning från bolagets sida uppgå till högst tolv månader. Fast kontantlön ska utgå under uppsägningstiden. Vid

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningslön och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga tolv månadslöner.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Rörlig kontantersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, som kan vara finansiella eller icke-finansiella, utformade med syfte att främja ALM Equitys långsiktiga värdeskapande. Kriterierna ska vidare vara utformade så att de främjar ALM Equitys affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska mätas under en period om ett år. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen avseende rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolaget anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna
Styrelsen har inte inrättat ett ersättningsutskott utan fullgör i sin helhet de uppgifter som ankommer på ett sådant. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har därför beretts av styrelsen, med undantag för styrelseledamoten Joakim Alm då han även är ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Eftersom styrelsens inte inrättat ett ersättningsutskott ansvarar styrelsen även för att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i koncernen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte vd eller andra ledande befattningshavare, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose ALM Equitys långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa ALM Equitys ekonomiska bärkraft.

Intern kontroll

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

Riskbedömning

Riskhanteringen inom ALM Equity är inbyggd i de processer och metoder som används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som koncernen är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med ALM Equitys revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera riskerna. Se separat avsnitt om risker på sidorna 61–65.

Styrning och uppföljning

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

Resultatutfallet följs löpande upp på flera nivåer inom koncernen; från koncern- och bolagsnivå till förvaltnings- och projektnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av respektive verksamhetsområde och av koncernstaben. Avrapportering sker till vd och styrelse.

På uppdrag av årsstämman ska ALM Equitys revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen. Styrelsen protokollför rapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via koncernens kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policys, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Information och kommunikation

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

Verksamhetsstyrning

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Risker och riskhantering

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

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

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

Riskhantering

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

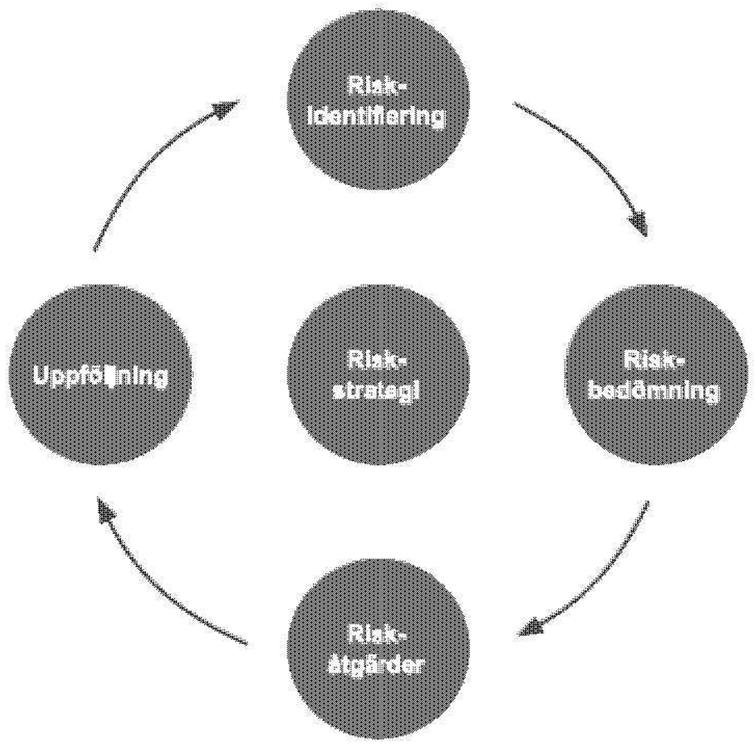
Årligen genomför koncernledningen en strukturerad genomgång av ALM Equitys övergripande riskexponering. Syftet är att tillhandahålla en översikt av de största risker, samt är ett underlag för att kunna fatta välgrundade beslut och prioritera rätt frågor.

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

Metod

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

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



Kategorisering av risker

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

Strategiska risker

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

Operativa risker

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

Regulatoriska risker

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

Finansiella risker

Risker relaterade till skatteförändringar, värdeminskningar och felaktigheter i den finansiella rapporteringen. ALM Equitys mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, likviditets- och finansieringsrisk, kreditrisker och aktiekursrisker och beskrivs i not 30 på sidorna 100–101.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Väsentliga risker

Låg Mellan Hög

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

Låg Mellan Hög

OPERATIVA RISKER	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER	RISKVÄRDE
Utveckling av fastighetsprojekt	I koncernen bedrivs fastighetsutvecklingsverksamhet, vilket är förenat med flertal risker som ökar ju mer komplexa projekten är. Felaktigheter i kalkyler och kontrakt kan leda till ökade kostnader. Planprocesser är tidskrävande och risk finns att bygglov och andra tillstånd inte erhålls. Försenade projekt leder också till ökad risk för prisfall och ändrad efterfrågan under projekttiden vilket kan försvåra försäljningen och försämra projektets lönsamhet. Om dessa risker materialiseras kan det leda till ökad kapitalbindning, men även förluster eller behov av nedskrivning.	• Varje utvecklingsprojekt följer en strukturerad process med rutiner för beslut, ekonomisk uppföljning och riskkontroll. • Det finns en hög kompetens i projektorganisationen med gedigen erfarenhet inom fastighetsverksamhet. • En kontinuerlig dialog förs med kommun och övriga sakägare för att på bästa sätt kunna hantera de utmaningar och möjligheter som projektet har under detaljplaneskedet. • Verksamheten arbetar aktivt med att korta ledtiderna från markförvärv till färdigt projekt, vilket minskar exponeringen för förändrade marknadsförutsättningar. • För att minimera den ekonomiska risken finns krav på hög försäljningsgrad innan produktionsstart.	Mellan
Byggnation av fastigheter	Under projektgenomförandet är entreprenadrisken av väsentlig betydelse. Bristfällig projektering och felaktiga upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Stigande materialpriser kan fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform. Det finns även en väsentlig leverantörsrisk som kan leda till kvalitetsbrister samt försenade eller uteblivna leveranser, vilket kan påverka bolagets verksamhet liksom projektets lönsamhet negativt.	• Risker i byggprocessen hanteras genom en hög projektledarkompetens, styrningsrutiner och kalkylmodeller. • Projektering och upphandling föregås av en omfattande process för att minska projektrelaterade motpartsrisker. • Leverantörer och underentreprenörer granskas utifrån flera kriterier för att säkerställa kvalité och finansiell styrka. • Inköpen sprids till fler parter för att begränsa beroendet. En hög andel av kostnadsmassan hålls till fastpris i avtalen. • Avtalen kompletteras vid behov med säkerheter, exempelvis garantier, och kontrakt med underentreprenörer utformas så att utföraren bär garantiansvaret.	Mellan
Förvaltning av fastigheter	Koncernen bedriver fastighetsförvaltning, där en stor kostnadspost är relaterat till drift och underhåll av fastigheterna. Om inte kostnadshöjningar kan kompenseras genom reglering i hyresavtal kan det påverka det finansiella resultat negativt. Risker för hyresförluster och vakanser finns också, där en koncentration till ett fåtal hyresgäster ökar exponeringen, vilket även kan påverka fastighetsvärdet negativt.	• Förvaltningsbeståndet består framför allt av nyproducerade fastigheter där energi- och underhållskostnader är lägre än i äldre fastigheter. • Risken för omfattande reparationsbehov i förvaltningsbeståndet minskar genom ett löpande underhållsarbete • Kostnadshöjningar regleras i möjligaste mån i hyresavtalen • Allt eftersom beståndet av färdiga förvaltningsfastigheter växer minskar betydelsen av enskilda motparter. • Förvaltningsbeståndet är främst är koncentrerad i Stockholm, vilket minskar risken för att vakans ska uppstå.	Låg
Kundnöjdhet och boendekvalitet	Låg kundnöjdhet kan leda till negativ publicitet, ökad avflyttning och minskat intresse för bolagets projekt. Fastigheternas långsiktiga värde påverkas av hur platsen upplevs. Otrygghet och låg trivsel kan minska engagemanget, öka risken för skadegörelse och försvaga efterfrågan. Det riskerar även att påverka bolagets sociala hållbarhetsmål och legitimitet i nya bostadsprojekt.	• ALM Equity tillämpar en proaktiv kunddialog och genomför kundundersökningar för att identifiera förbättringsområden. • En trygghetsplan har tagits fram för förvaltningsfastigheterna där implementering av åtgärder påbörjats under året. • Trygghetsprogram kommer att tas fram för respektive nyproduktionsprojekt. • Förvaltningsorganisationen har ett dedikerat team som hanterar felanmälningar, kundfrågor och ärendeuppföljningar.	Låg
Klimatförändringar och miljöfaktorer	Effekterna av klimatförändringar kan påverka ALM Equity, dels genom fysiska skador på fastigheter och störningar i leveranskedjan, dels genom ett bristande klimatarbete som kan påverka såväl varumärket som resultatet negativt. För exponerade fastigheter krävs klimatanpassning, både i befintligt bestånd och i projekteringsskedet för nyproduktion. Exploatering av förorenad mark kan kräva omfattande sanering, och hög efterfrågan på hållbara byggmaterial kan leda till materialbrist. Båda faktorerna kan orsaka fördyrade projekt, förseningar, ökade miljörisker, högre kostnader och försämrad hållbarhetsprestanda.	• ALM Equity bedriver ett aktivt arbete för att minska den egna verksamhetens påverkan liksom anpassa verksamheten till klimatomställningen, bland annat genom miljöcertifiering av fastigheter och satsningar på energieffektiviseringar. • En klimatriskanalys har genomförts av samtliga förvaltningsfastigheter där relevanta klimatrisker har bedömts. Ambitionen är även att göra detta för alla kommande nyproduktionsprojekt. • ALM Equity har stor erfarenhet av att arbeta med förorenad mark och har upparbetade rutiner och processer för hantering av markföroreningsfrågor. • Genom god projektplanering samt en flexibilitet relaterat till byggmetod, materialval och ett brett leverantörsnätverk kan leveranstider, prisbild och hållbarhetsprestanda säkerställas. • För ytterligare beskrivning av koncernen klimat- och miljöarbete se sidorna 28–33. Identifierade klimatrisker och hantering av dem beskrivs mer ingående i avsnittet om TCFD på sidorna 48–50.	Låg

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

Låg Mellan Hög

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

Låg Mellan Hög

REGULATORISKA RISKER	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER	RISKVÄRDE
Legala faktorer	Politiska beslut och nya regleringar kan leda till ändrade förutsättningar för ALM Equitys verksamhet. Exempelvis kan lagar och regleringar kring bostadsköp, upplåtelseform och markexploatering påverka tillgångarnas värde och projektens lönsamhet negativt. Bristande efterlevnad kan också medföra ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skada förtroendet.	• ALM Equity följer den politiska opionsbildningen i frågor som kan påverka verksamheten, liksom förändringar i tillämpliga regelverk. • En kontinuerlig dialog förs med kommuner, myndigheter, juridiska rådgivare i frågor som kan påverka verksamheten. • Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds för att i så god tid som möjligt besluta och implementera nödvändiga åtgärder. • Legal struktur och upplåtelseform beslutas så sent som möjligt för fastighetsprojekt.	
Hållbarhetsrelaterade lagkrav	EU:s taxonomi och det nya rapporteringskravet CSRD ställer ökade krav på transparens och verifierbar hållbarhetsdata. Bristande anpassning innebär inte bara en rapporteringsutmaning, utan också strategiska och finansiella risker som kan påverka affärsutveckling, värdering och kapitaltillgång. Strängare miljökrav, till exempel för marksanering och materialhantering, kan leda till ökade kostnader och oförutsedda investeringar. Fastigheter som inte uppfyller hållbarhetskrav riskerar att tappa i värde eller bli svåra att finansiera. Nya klimatregleringar kan även driva upp skatter samt material- och energipriser.	• ALM Equity har förberett organisationen för CSRD-rapportering genom att identifiera och förbereda insamling av datapunkter som efterfrågas enligt direktivet. Under 2024 genomfördes även en CSRD-utbildning för samtliga medarbetare. • ALM Equity har en löpande dialog med bolagets revisorer för att säkerställa en hög kvalitet på hållbarhetsredovisning samt bevaka eventuella ändringar i omfattning av CSRD. • Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds för att i så god tid som möjligt besluta och implementera nödvändiga åtgärder, exempelvis energiåtgärder eller klimatanpassningar.	

FINANSIELLA RISKER	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER	RISKVÄRDE
Finansiell rapportering	Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i den kan leda till felaktiga beslut internt men också för externa parter såsom långivare och investerare.	• ALM Equity har väletablerade rutiner för värderingar och kontroll av underlag vid bokslut samt vid budget och prognos. Uppföljning av resultat- och balansutfall görs kvartalsvis på olika nivåer inom koncernen. • ALM Equitys styrelse granskar koncernens finansiella rapportering och övervakar den interna kontrollen. Återkommande granskning sker också av externa revisorer. • En mer utförlig beskrivning av arbetet med intern kontroll återfinns i Bolagsstyrningsrapporten, se sidorna 59–60.	
Skatter	Förändringar i skattelagstiftningen, exempelvis avseende företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighets- och bolagstransaktioner eller möjlighet att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka framtida skattekostnader och därigenom även resultatet.	• ALM Equity följer löpande förändringar inom skattelagstiftningen och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. • Extern expertis anlitas både inom skatte- och momsfrågor.	
Värdering av tillgångar	Fallande tillgångsvärden kan leda till nedskrivningsbehov som påverkar resultat och substansvärdet negativt. Tillgångar av väsentlighet i koncernen är främst fastighetsrelaterade samt relaterade till andelar i intresseinnehav i och finansiella anläggningstillgångar. Värdet på koncernens fastighetstillgångar påverkas både av fastighetsspecifika och marknadsspecifika parametrar. Innehavet i intressebolag påverkas av aktievärdet, vilket är kopplade till värdena i bolagens fastighets- och projektportföljer. Värdena påverkas också av omvärldsfaktorer som påverkar rörelsen på de handelsplattformar bolagen verkar på.	• Fastighetstillgångarna har ett bokfört värde som motsvarar anskaffningsvärde plus nedlagda kostnader. Om det bedömda marknadsvärdet understiger detta justeras värdet ned. Därmed får inte aktiviteter som positivt påverkat marknadsvärdet genomslag förrän alla parametrar för värdeskapandet är uppfyllda. • Vid förvärv av byggrätter finns det både projekt- och byggmarginal i kalkylerna vilket minskar risken för att byggrätterna ska falla i värde. Hänsyn tas även till demografisk utveckling av de områden där byggrätter är förvärvade. • Innehavet i andelar i intressebolag värderas kvartalsvis för att säkerställa att inga bestående värdeförändringar föreligger som föranleder nedskrivningsbehov.	

ALM Equity är även exponerat för finansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisker, kreditrisker och aktiekursrisker. För mer information om dessa se not 30 på sidorna 100–101.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, 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 2024 på sidorna 52–65 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 24 april 2025
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Finansiell information

Innehåll

ALM Equitys aktie	68
Förvaltningsberättelse inkl. flerårsöversikt	70
Koncernens rapport över totalresultatet	74
Koncernens rapport över finansiell ställning	75
Koncernens förändringar i eget kapital	76
Koncernens kassaflödesanalys	77
Moderbolagets resultaträkning	78
Moderbolagets rapport över totalresultatet	78
Moderbolagets balansräkning	79
Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	80
Moderbolagets kassaflödesanalys	81
Noter	82
Styrelsens undertecknande	108
Revisionsberättelse	109
Definitioner och begrepp	112
Avstämningstabeller nyckeltal	113
Aktieägarinformation	114

Transaktion 09222115557444[illegible] Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ALM Equitys aktie

Aktiekapitalet i ALM Equity AB uppgår den 31 december 2024 till 82 198 990 kronor fördelat på 17 358 976 stamaktier, varje stamaktie berättigar till tio röster på bolagsstämma. Bolaget har 15 908 923 preferensaktier där 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.

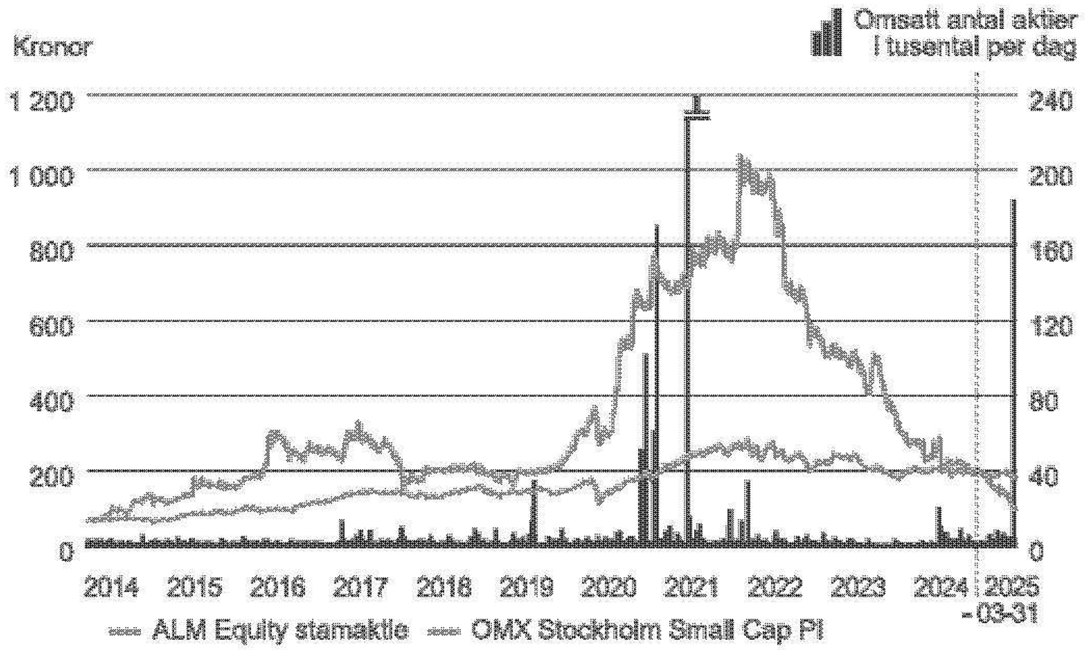
Stängningskurserna den 31 december 2024 var 156 kronor per stamaktie respektive 84,60 kronor per preferensaktie vilket innebär en nedgång för stamaktien under 2024 med 44 procent. Räknat på slutkurserna har ALM Equity ett börsvärde per den 31 december på 4 054 mkr. Totalt omsattes ALM-aktier på First North för cirka 360 mkr under 2024. Ingen direktavkastning på stamaktien har utgått under 2024. Utdelning på preferensaktien uppgår till 8,40 kr/år som betalas ut kvartalsvis.

Utdelningspolicy

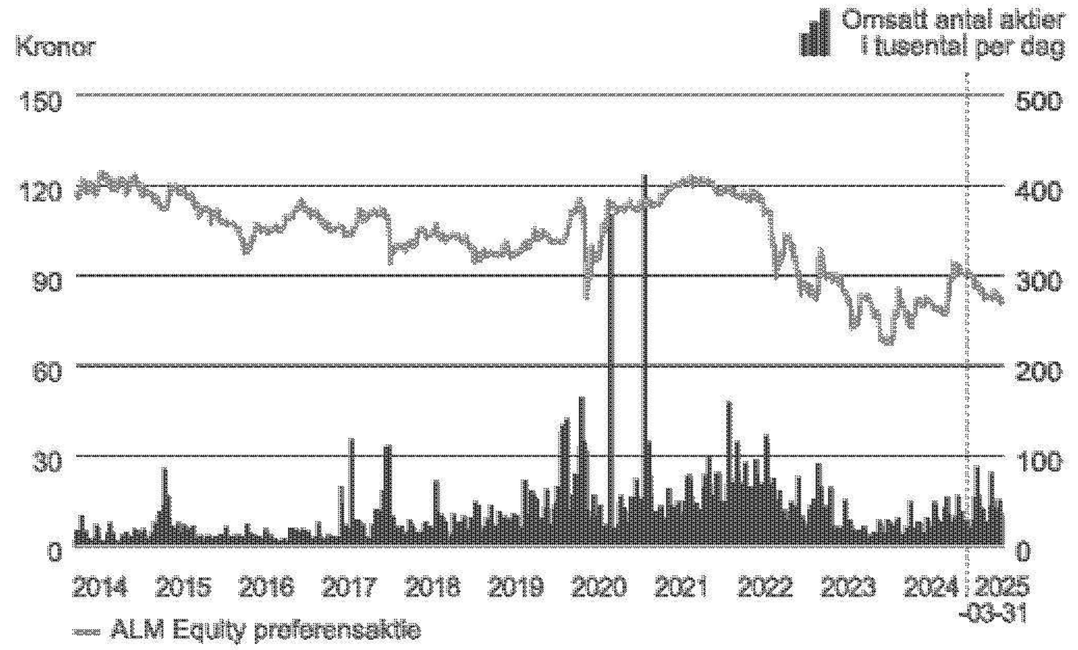
ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna. För 2024 föreslår styrelsen utdelning om 8,40 (8,40) kr kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis. Ingen utdelning föreslås för stamaktien.

Aktieägare per 2024-12-31	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Joakim Alm inkl. bolag, familj och försäkring	6 145 964	611 348	20,3	32,8
Bengtssons Tidnings AB	1 545 656	–	4,6	8,2
Dooba Investments Ltd	1 019 755	155 696	3,5	5,5
Batten AB inkl indirekta innehav	782 502	–	2,4	4,1
Johan Wachtmeister inkl. bolag	633 583	65 491	2,1	3,4
Dammskogen Förvaltning AB	473 032	4 128	1,4	2,5
Odin fonder	387 688	–	1,2	2,0
John Rosén	336 858	67 001	1,2	1,8
Övriga aktieägare	6 033 938	15 005 259	63,3	39,7
Summa	**17 358 976**	**15 908 923**	**100**	**100**

Utveckling stamaktien från 8/6 2012 till 31/3 2025



Utveckling preferensaktien från 8/6 2012 till 13/3 2025[1]



1 Försäljningar av ett stort antal aktier på specifika dagar under mars, april och maj 2017 är exkluderade från diagrammet ovan.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ALM Equity aktiekapital utveckling 10 år

Aktiekapitalets utveckling 10 år

			Stamaktier			Preferensaktier		
År	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Ökning av stamaktiekapital, kr	Totalt stamaktiekapital, kr	Antal stamaktier	Ökning av preferens-aktiekapital, kr	Totalt preferens-aktiekapital, kr	Antal preferensaktier
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
2022	Fondemission preferensaktier	106 299	–	–	–	1 062 990	234 691 480	14 330 071
2022	Nyemission stamaktier	28	280	14 908 230	10 629 900	–	–	–
2022	Inlösen teckningsoptioner	85 090	850 900	15 759 130	10 714 990	–	–	–
2023	Nyemission stamaktier	288 173	2 881 730	18 640 860	11 003 163	–	–	–
2024	Nyemission stamaktier	682 000	6 820 000	25 460 860	11 685 163	–	–	–
2024	Apportemission stamaktier	5 673 813	56 738 130	82 198 990	17 358 976	–	–	–
2024	Apportemission preferensaktier	1 578 852	–	–	–	15 788 520	250 480 000	15 908 923

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ALM Equity AB (publ), organisationsnummer 556549-1650, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2024.

Verksamhet

Beskrivning av ALM Equity AB:s verksamhet

ALM Equity AB (publ) utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende i urbana miljöer där människor vill leva, arbeta och umgås. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre verksamheter; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Då verksamheten täcker in fastigheternas alla huvudprocesser från förvärv till förvaltning, möjliggörs värdeskapande i varje steg.

ALM Equitys styrka är att identifiera affärsmöjligheter med hög tillväxtpotential där större värde kan tillföras genom att paketera, finansiera och omstrukturera tillgångar som sedan utvecklas för egen förvaltning eller avyttring. Exitstrategin utvärderas med hänsyn till marknadsläget och den avkastning på investeringen som bedöms skapa störst värde.

Investeringar i nya fastighetstillgångar sker utifrån hur de matchar idén om framtidens behov av boende och utvärderas utifrån värde, potential och risk. Finansiella partnerskap är en del av ALM Equitys strategi för att möjliggöra snabbare utväxling på tillgångsvärdet vilket innebär att tillgångsportföljen innefattar både hel- och delägda tillgångar. Det möjliggör fler expansionsmöjligheter samtidigt som riskerna begränsas.

Finansiella tillgångar består av innehav i Klövern och Besqab som erhölls i samband med tidigare strategiska avyttringar och dessa kvarstår så länge ALM Equity bedömer att den riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden.

För ytterligare information om verksamheten, se sidorna 6–8 samt 14–20.

Väsentliga händelser under året

Aros Bostad gick samman med Besqab för att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. ALM Equitys ägarandel i det sammanslagna bolaget, som går under namnet Besqab, minskade från 27 procent till 14 procent efter transaktionen och innehavet klassificerades därmed om till en finansiell tillgång. Omklassificeringen av innehavet i Besqab till finansiell tillgång innebär att det värderas utifrån senaste börskurs per aktuell bokslutsdag, vid omklassificeringen uppgick börskursen till 25,90 kr per stamaktie vilket jämfört med tidigare bokfört värde om 38,99 kr per stamaktie gav en negativ effekt om -215 mkr.

En riktad nyemission av 682 000 stamaktier har genomförts och tillförde därigenom en bruttolikvid om cirka 150 mkr. Aktierna tecknades av ett antal institutionella investerare samt befintliga aktieägare, sammanlagt tillkom cirka 20 nya aktieägare. Syftet var ägarspridning för att öka likviditeten i ALM Equitys stamaktie inför ett möjligt listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista.

I början av september slutfördes fusionen mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder, vilket medförde en total resultateffekt om -100 mkr. Resultatet består av en negativ goodwill om 1 200 mkr, en förlust för avyttring av egna aktier i Svenska Nyttobostäder om -1 090 mkr samt en förlust från kortfristiga finansiella tillgångar om -210 mkr hänförlig minoritetens innehav i Svenska Nyttobostäder. I samband med fusionen registrerades en emission av 5 673 813 stamaktier och 1 578 852 preferensaktier som medförde att ALM Equitys aktiekapital ökar till 333 mkr.

ALM Equity ingick i augusti avtal med Aermont Capital om att bilda och driva ett gemensamt bolag för portföljen av tillgångar som ALM Equity fusionerade in från Svenska Nyttobostäder. Det gemensamma bolaget, som benämns Bridge, ägs till 40 procent av ALM Equity och 60 procent av en fond förvaltad av Aermont Capital. Syftet med affären är att genomföra och accelerera den kommunicerade affärsplanen. Resultateffekten av transaktionen uppgick till -722 mkr.

I slutet av året emitterade ALM Equity nya obligationer om 500 mkr med löptid om 3,25 år och återköpte 459 mkr av de tidigare obligationslånen. Samtidigt påkallades förtida inlösen av utestående obligationer till ett värde om 441 mkr, vilket fullföljdes den 15 januari 2025.

Netto efter dessa åtgärder kommer den utestående obligationsskulden ha minskat med totalt 400 mkr under året. Åtgärderna minskar ALM Equitys finansiella kostnader och skapar en bättre balans mellan skulders förfallostruktur och återbetalningstid på bolagets investeringar.

Verksamhetsområde Utveckling har färdigställt och överlämnat 1 056 bostäder under året, varav 1 044 bostäder numera ingår i förvaltningsbeståndet som ägs via intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB.

Verksamhetsområde Entreprenad har byggstartat externa entreprenader om 635 bostäder och levererat 1 077 färdigställda bostäder varav 1 056 bostäder producerats på uppdrag av Utveckling.

Verksamhetsområde Förvaltning har under året arbetat för avveckling av blockhyresavtal samt nyuthyrning av de bostäder som tillkommit till beståndet under intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB.

Väsentliga händelser efter årets slut

Den förtida inlösen av utestående obligationslån om 441 mkr har fullföljts och minskat utestående obligationslån med 400 mkr som därefter uppgår till 1 200 mkr.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Ekonomi

Resultaträkning januari – december 2024

Nettoomsättningen uppgick för året till 3 127 (2 386) mkr med ett rörelseresultat om -568 (-1 673) mkr motsvarande en negativ rörelsemarginal om 18 procent, föregående år uppgick den till minus 70 procent. Resultatet för perioden uppgick till -1 100 (-2 708) mkr. Periodema är inte jämförbara till följd av stora engångsposter och förändrad struktur. Årets resultat inkluderar effekterna av både fusionen av Svenska Nyttobostäder och transaktionen med Aermont Capital.

Fusionen har skett genom absorption och redovisats som ett rörelseförvärv. Fusionseffekterna om netto -100 mkr består av en negativ goodwill om 1 200 mkr redovisad som resultat från koncernbolag och en förlust för avyttring av egna aktier i Svenska Nyttobostäder om -1 090 mkr redovisad som resultat från intressebolag. Utöver det en förlust från kortfristiga finansiella tillgångar om -210 mkr hänförlig till minoriteten.

Effekterna från transaktionen med fonden förvaltad av Aermont Capital som förvärvade 60 procent av tillgångarna från fusionen av Svenska Nyttobostäder uppgår till -722 mkr varav -557 mkr beror på en nedjustering av det kvarvarande innehavet om 40 procent till ett värde om 700 mkr.

ALM Equitys resultat från intressebolag avseende innehavet i det nya intressebolaget tillsammans med Aermont uppgick till -44 mkr. Det negativa resultatet beror på tillfälligt höga vakansnivåer till följd av avslut av större blockhyresavtal och nyuthyrning av nytillträdda fastigheter samt nedjusterade värden för byggrätter om -16 mkr.

Innehavet i Klövern har medfört en positiv värdeförändring om totalt 117 mkr för året.

Innehavet i Besqab medför en total resultateffekt för året om -235 mkr varav -215 mkr hänförs till omklassningen från intressebolag till finansiell anläggningstillgång. Innehavet värderas nu till verkligt värde beräknat utifrån stängningskurs per bokslutsdag vilken vid årsskiftet uppgick till 25,30 kr per stamaktie jämfört med tidigare bokfört värde om 38,99 kr per stamaktie vid omklassificeringen. Samtliga preferensaktier har avyttrats under året med en resultateffekt om -5 mkr.

Utvecklingsverksamheten hade en positiv påverkan på årets resultat med 89 mkr. Resultaten kommer i huvudsak från slutförandet av sex utvecklingsprojekt. Externa projekt inom entreprenadverksamhetern bidrar med positiva resultateffekter om 66 mkr för året.

Finansnettot för året uppgår till -196 mkr varav -193 mkr är hänförligt till obligationsräntor. Under året har också kostnader kopplade till återköp och refinansiering av obligationer om -19 mkr redovisats i rörelseresultatet varav -10 mkr avser avgifter kopplade till förtidsinlösen.

Balansräkning per 31 december 2024

Tillgångar

Balansomslutningen uppgick vid årets slut till 5 475 (7 657) mkr varav större poster är andelar i intressebolag om 686 (2 683) mkr, finansiella anläggningstillgångar om 1 802 (1 267) mkr, exploateringsfastigheter om 200 (258) mkr och pågående bostadsprojekt om 31(1 860) mkr.

Förändringen av andelar i intressebolag om -1 997 mkr kommer i huvudsak från att Svenska Nyttobostäder har fusionerats in i ALM Equity, vilket minskat posten med 1 808 mkr. Innehavet i Besqab har omklassificerats till finansiell tillgång vilket minskat posten ytterligare med -831 mkr. Samtidigt ökas den med investeringen i nya intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB med 1 287 mkr, där nedskrivningsbehov om -557 mkr identifierades efter förvärvet. Vidare kommer det av under året negativa resultatandelar från Svenska Nyttobostäder -30 mkr och Bridge SNBCo Holding AB -44 mkr.

Förändringen av pågående bostadsprojekt kommer i huvudsak från att flera projekt har färdigställts och avlämnats under året, samtidigt som inga nya projekt har byggstartats.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 2 766 (2 972) mkr med en soliditet på 51 (39) procent vid årets slut. Förändringen av eget kapital hänförs huvudsakligen till nyemission inklusive kostnader om 142 mkr och apportemission i samband fusion med Svenska Nyttobostäder om 1 282 mkr som ökat det egna kapitalet. Det egna kapitalet har utöver årets negativa resultat minskat till följd av utdelning till preferensaktieägare om 127 mkr och utdelning till investerare i färdigställda projekt under året om 108 mkr.

Delar av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekt med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 904 (989) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningen med motsvarande belopp.

Skulder

Räntebärande finansieringen uppgick vid årets slut till 1 999 (3 379) mkr varav obligationslån uppgick till 1 641 (1 600) mkr. I slutet av året emitterades en ny obligation och förtidslösen av utestående obligationer gjordes med en nettopåverkan om 41 mkr.

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 292 (296) mkr och kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 47 (1 464) mkr, där minskningen till största del beror på att sex projekt har färdigställts och levererats. Finansiering kopplad till fastigheter och projekt är framförallt i form av kortare projektfinansiering under uppförande.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 671 (444) mkr. Kassaflödet för året var 1 227 (-629) mkr. Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler.

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

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Flerårsöversikt

Koncernen	2024 jan–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Omsättning (mkr)	3 127	2 386	6 902	2 096	1 759
Rörelseresultat (mkr)[1]	-568	-1 673	-460	3 668	362
Årets resultat (mkr)	-1 100	-2 708	-576	3 423	229
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	175	21
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-73,66	-193,78	-78,63	314,42	10,55
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-73,66	-193,78	-78,63	312,4	10,52
Likvida medel (mkr)	1 671	444	1 073	1 954	722
Eget Kapital (mkr)	2 766	2 972	5 756	7 154	3 790
Balansomslutning	5 475	7 657	11 518	13 132	9 465
Soliditet (%)	51	39	50	54	40
Avkastning på eget kapital (%)	-43	-44	-10	51	4
Eget kapital per stamaktie (kr)	47,38	65,88	300,54	395,33	101,47
Eget kapital per preferensaktie (kr)	122,1	122,1	122,1	122,1	122,1
Börskurs på bokslutsdagen, per stamaktie (kr)	156	280	525	986	700

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

1 Jämförelseperiodernas rörelseresultat och rörelsemarginal har uppdaterats jämfört med tidigare redovisade värden för jämförbarhet med 2024 då orealiserade värdeförändringar ingår i rörelseresultatet från och med 2024.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity ABs resultat för året uppgick till -1 596 (-852) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 1 515 (217) mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 381 (1 843) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 592 (1 802) mkr. Soliditeten var på balansdagen 67 (52) procent.

Utdelning

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (Kr):

Överkursfond	2 711 139 217
Balanserade vinstmedel	2 144 334 362
Årets resultat	-1 595 737 753
	3 259 735 826
Disponeras på följande sätt:[1]	
Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	133 634 953
I ny räkning överföres	3 126 100 873
	3 259 735 826

1 Enligt styrelsens förslag till årsstämman.

Hållbarhetsrapport

ALM Equitys hållbarhetsarbete pågår kontinuerligt och omfattar alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, där målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har ALM Equity AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sida 21–50.

Styrelsens arbete

ALM Equity fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en vd-instruktion. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit 43 styrelsemöten där framför allt rapporter till marknaden, affärsläge i projekt och större investeringsbeslut behandlats. Frekvensen av styrelsemöten under 2024 har varit högre än andra år till följd av genomförandet av både fusionen av Svenska Nyttobostäder och transaktionen med Aermont Capital som båda är stora transaktioner som till sin karaktär krävt flertalet delbeslut under processernas gång. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med bolagets vd.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Affärsmodell och interna processer för att genomföra affärer är av stor vikt för långsiktig framgång. Det finns en riskmedvetenhet som genomsyrar hela verksamheten och är en viktig del i beslutsfattande på alla nivåer. Affärsmodell och rutiner för uppföljning av innehavens olika verksamheter är utformade för att identifiera och minimera operativa risker i de specifika verksamheterna, samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas. De väsentliga risker som koncernen identifierat finns beskrivna i avsnittet om risker och riskhantering på sidorna 61–65.

Entreprenad- och byggherrekostnader ligger fortfarande på en högre nivå även om trenden sakta vänt. Räntenivåerna har till följd av en vid flertalet tillfällen särskt styrränta sakta gå ned. Återställningen av det finansiella läget tar dock tid och det råder återigen en osäkerhet i omvärlden som riskerar att påverka återställningstakten.

Det riskerar också att påverka projektkalkyler, tidplaner och krav på avkastning och diskonteringsfaktorer vilket också kan komma att påverka värden på aktieinnehaven i koncernen.

ALM Equity och dess verksamheter arbetar löpande med kapitalstrukturen för att anpassa utifrån rådande finansmarknad och riskhantering i de olika processerna för att ha möjlighet att tidigt identifiera och riskminimera.

Det finns vid årsskiftet utestående obligationslån om totalt 1 641 mkr varav 441 mkr har förtidsinlösts i januari. Obligationslånen ökar koncernens refinansierings/likviditetsrisk. Av utestående obligationer exkluderat de som lösts in i januari så förfaller 700 mkr 2026 och 500 mkr 2028. Den senare obligationen kan utökas med 300 mkr.

Tvister

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
	1, 2, 3, 38		
Nettoomsättning	3, 4 ,9	3 127	2 386
Produktions- och driftskostnader	3, 5, 10	-2 854	-2 144
Bruttoresultat		**273**	**242**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8, 10	-118	-80
Resultat från andelar i koncernföretag[1]		994	–
Resultat från andelar i intresseföretag	22	-1 712	-1 818
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		**-563**	**-1 656**
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3, 14	-5	-17
Rörelseresultat		**-568**	**-1 673**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	3, 12	31	31
Finansiella kostnader	3, 13	-227	-271
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar	37	-210	-835
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3, 14	-120	12
Resultat efter finansiella poster		**-1 094**	**-2 736**
Inkomstskatt	3, 16	-6	28
Årets resultat		**-1 100**	**-2 708**
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		–	–
Årets övriga totalresultat efter skatt		–	–
Årets totalresultat	**3**	**-1 100**	**-2 708**

1 Resultatet från andelar i koncernföretag består till största del av negativ goodwill om 1 200 mkr från fusionen med Svenska Nyttobostäder och förlust om 196 mkr från försäljning av 60 procent av Bridge SNBCo Holding AB till Aermont Capital.

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-950	-1 982
Innehav utan bestämmande inflytande		-150	-726
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-950	-1 982
Innehav utan bestämmande inflytande		-150	-726
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	17	-73,66	-193,78
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	17	-73,66	-193,78

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Tillgångar			
	1, 2, 3		
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	18	15	17
Maskiner och inventarier	19	2	3
Förvaltningsfastigheter	21	84	84
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	20	40	44
Nyttjanderättstillgångar	10	14	24
Andelar i intresseföretag	22	686	2 683
Finansiella anläggningstillgångar	24	1 802	1 267
Uppskjuten skattefordran	16	30	3
Summa anläggningstillgångar		**2 673**	**4 125**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	25	200	258
Pågående bostadsprojekt	26	31	1 860
Andelar i bostads- och äganderätter	27	102	73
Pågående produktion för annans räkning		77	0
Kundfordringar	29, 30	115	107
Fordran intressebolag	22, 29, 30	127	22
Aktuell skattefordran	29, 30	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	28, 29, 30	441	235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29, 31	38	30
Övriga kortfristiga tillgångar	32	0	503
Likvida medel	29, 33	1 671	444
Summa omsättningstillgångar		**2 802**	**3 532**
Summa tillgångar		**5 475**	**7 657**

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	34		
Aktiekapital		333	253
Övrigt tillskjutet kapital		2 763	1 461
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-331	762
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 765**	**2 476**
Innehav utan bestämmande inflytande		1	496
Summa eget kapital		**2 766**	**2 972**
Långfristiga skulder	29, 30, 38		
Långfristiga räntebärande obligationslån		1 200	1 600
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		292	296
Leasingskuld	10	9	12
Uppskjuten skatteskuld	16	24	29
Övriga avsättningar		18	20
Summa långfristiga skulder		**1 543**	**1 957**
Kortfristiga skulder	29, 30, 38		
Kortfristiga räntebärande obligationslån		441	–
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		47	1 464
Efterställda räntebärande reverslån		19	19
Leverantörsskulder		74	35
Skuld intressebolag		–	773
Aktuell skatteskuld		12	25
Övriga kortfristiga skulder	10	257	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	316	223
Summa kortfristiga skulder		**1 166**	**2 728**
Summa eget kapital och skulder		**5 475**	**7 657**

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i mkr	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**253**	**1 461**	**762**	**2 476**	**496**	**2 972**
Årets resultat	–	–	-950	-950	-150	-1 100
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**-950**	**-950**	**-150**	**-1 100**
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	–	–	-127	-127	–	-127
Sakutdelning	–	–	–	–	–	–
Nyemission	7	143	–	150	–	150
Apportemission	73	1 209	–	1 282	–	1 282
Emissionskostnader	–	-8	–	-8	–	-8
Avsättning till utvecklingsfond	–	-1	1	–	–	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande[1]	–	-41	-17	-58	-345	-403
Summa transaktioner med ägare	*80*	*1 302*	*-143*	*1 239*	*-345*	*894*
Utgående eget kapital 2024-12-31	**333**	**2 763**	**-331**	**2 765**	**1**	**2 766**

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i mkr	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat**	**Summa**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**251**	**1 855**	**2 864**	**4 970**	**786**	**5 756**
Årets resultat	–	–	-1 982	-1 982	-726	-2 708
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**-1 982**	**-1 982**	**-726**	**-2 708**
Transaktioner med ägare:						
Lämnad utdelning	–	–	-120	-120	–	-120
Sakutdelning	–	–	-39	-39	–	-39
Nyemission	2	116	–	118	–	118
Apportemission	–	–	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	-0	–	-0	–	-0
Avsättning till utvecklingsfond	–	6	-6	–	–	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande[1]	–	-516	45	-471	436	-35
Summa transaktioner med ägare	*2*	*-394*	*-120*	*-512*	*436*	*-76*
Utgående eget kapital 2023-12-31	**253**	**1 461**	**762**	**2 476**	**496**	**2 972**

1 Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande består främst av utdelningar i samband med avslut av projekt inom ALM Småa Bostad samt ovillkorade aktieägartillskott från preferensaktieägare i dotterbolag inom framför allt ALM Småa Bostad.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-568	-1 656
Justering ej kassaflödespåverkande poster	36	492	1 457
Erhållen ränta		23	43
Erlagd ränta		-222	-297
Betald skatt		-38	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-313**	**-464**
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-29	-26
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-49	-379
Ökning/minskning andelar i bostads- och äganderätter		-38	36
Ökning/minskning rörelsefordringar		1 484	-41
Ökning/minskning rörelseskulder		62	-230
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 117**	**-1 104**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	-11
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar		-3	-2
Avyttring dotterbolag		–	–
Utdelningar från finansiella innehav		8	134
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		58	-78
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		109	727
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**172**	**770**

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Finansieringsverksamheten	36		
Obligationer, upptagna		500	–
Obligationer, amorterade		-878	-600
Upptagna lån		571	504
Amortering lån		-157	-166
Amortering leasingskuld		-11	-10
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		141	118
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-123	-120
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-105	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-62**	**-295**
Årets kassaflöde		**1 227**	**-629**
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		444	1 073
Årets kassaflöde		1 227	-629
Likvida medel vid årets slut		**1 671**	**444**

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Nettoomsättning		–	–
Produktions- och driftskostnader		–	–
Bruttoresultat			
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-180	-36
Övriga rörelseintäkter		–	–
Övriga rörelsekostnader		-36	–
Rörelseresultat		**-216**	**-36**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-643	-632
Resultat från andelar i intresseföretag		-557	–
Övriga ränteintäkter och liknande poster	12	17	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-197	-231
Summa finansiella poster		*- 1380*	*-841*
Resultat efter finansiella poster		**- 1 596**	**-877**
Bokslutsdispositioner	15	–	25
Skatt på årets resultat	16	–	–
Årets resultat		**-1 596**	**-852**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Årets resultat		-1 596	-852
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**-1 596**	**-852**

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	730	–
Andelar i koncernföretag	23	796	797
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 526**	**797**
Summa anläggningstillgångar		**1 526**	**797**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos intresseföretag	37	116	–
Fordringar hos koncernföretag	37	1 915	2 389
Övriga kortfristiga fordringar	28	253	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	16	18
Summa kortfristiga fordringar		**2 300**	**2 440**
Kassa och bank	33	1 515	217
Summa omsättningstillgångar		**3 815**	**2 657**
Summa tillgångar		**5 341**	**3 454**

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	34, 39		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		333	253
Summa bundet eget kapital		**333**	**253**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 855	2 401
Årets resultat		-1 596	-852
Summa fritt eget kapital		**3 259**	**1 549**
Summa eget kapital moderbolaget		**3 592**	**1 802**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande obligationslån	29, 30, 38	1 200	1 600
Summa långfristiga skulder		**1 200**	**1 600**
Kortfristiga skulder	29, 30, 38		
Kortfristiga räntebärande obligationslån		441	–
Leverantörsskulder		4	1
Skuld till koncernbolag	37	38	8
Övriga kortfristiga skulder		34	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	32	13
Summa kortfristiga skulder		**549**	**52**
Summa skulder		**1 749**	**1 652**
Summa eget kapital och skulder		**5 341**	**3 454**

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Rapport över förändringar över moderbolagets eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Preferens-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2024-01-01	18	235	1 367	1 034	-852	1 802
Omföring resultat föregående år	–	–	–	-852	852	–
Årets resultat	–	–	–	–	-1 596	-1 596
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	–	**-852**	**-744**	**-1 596**
Transaktioner med ägare:						
Nyemission	7	–	143	–	–	150
Apportemission	57	16	1 209	–	–	1 282
Emissionskostnader	–	–	-8	–	–	-8
Fusionsresultat	–	–	–	2 089	–	2 089
Lämnad utdelning	–	–	–	-127	–	-127
Sakutdelning	–	–	–	–	–	–
Summa transaktioner med ägare	**64**	**16**	**1 344**	**1 962**	**0**	**3 386**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**82**	**251**	**2 711**	**2 144**	**-1 596**	**3 592**

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Preferens-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	16	235	1 252	1 614	-421	2 696
Omföring resultat föregående år	–	–	–	-421	421	–
Årets resultat	–	–	–	–	-852	-852
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	–	**-421**	**-431**	**-852**
Transaktioner med ägare:						
Nyemission	2	–	116	–	–	118
Apportemission	–	–	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	-1	–	–	-1
Fusionsresultat	–	–	–	–	–	–
Lämnad utdelning	–	–	–	-120	–	-120
Sakutdelning	–	–	–	-39	–	-39
Summa transaktioner med ägare	**2**	**–**	**115**	**-44**	**–**	**-42**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**18**	**235**	**1 367**	**1 034**	**-852**	**1 802**

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-216	-36
Justering ej kassaflödespåverkande poster	36	63	–
Erhållen ränta		12	25
Erlagd ränta		-179	-231
Betald skatt		0	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-320**	**-242**
Ökning/minskning rörelsefordringar		359	697
Ökning/minskning rörelseskulder		40	-401
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**79**	**54**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernbolag och intressebolag		2	–
Avyttring av koncernbolag och intressebolag		1 618	–
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott		–	25
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		-41	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 579**	**25**
Finansieringsverksamheten	36		
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader		141	118
Obligationer, upptagna		500	–
Obligationer, amorterade		-878	-600
Lämnad utdelning		-123	-120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-360**	**-602**
Årets kassaflöde		**1 298**	**-523**
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		217	740
Årets kassaflöde		1 298	-523
Likvida medel vid årets slut		**1 515**	**217**

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Noter

NOT 1 Allmän information

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 24 april 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 10 juni 2025.

Valuta

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

NOT 2 Väsentliga redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar

Tillämpade regelverk

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

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

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

Redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar

Bolaget har valt att upplysa om väsentlig information om redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar för specifika områden i respektive not för det aktuella området. I denna not återfinns det som är av mer generell karaktär.

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

- ▦ Redovisningsprinciper
- ✪ Bedömningar
- ⚠ Uppskattningar

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Det har skett ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samtidigt som det införs nya upplysningskrav för skulder förenade med kovenanter med ikraftträdande år 2024. Bolaget bedömer att inga väsentliga förändringar föranletts förutom kompletterande upplysningar om kovenanter.

Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 18, den nya redovisningsstandaren för presentation och upplysningar i finansiella rapporter kommer att ersätta IAS 1 från och med räkenskapsåret 2027 om den antas av EU. Bolaget kommer analysera effekterna under kommande räkenskapsår.

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

Värderingsgrunder

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolaget

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

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens former.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 3 Segmentsredovisning

ALM Equity AB (publ) är ett bolag inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i fastighetstillgångar. Bolagets verksamhet som fastighetsutvecklare innefattar hela fastighetskedjan; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning.

Under 2024 i samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder meddelade ALM Equity att fokus ställdes om till utveckling av de egna fastighetstillgångarna med en bas av förvaltningsfastigheter. Som ett led i det har bolagets rapportering omarbetats utifrån kärnsegmentet fastighetsutveckling och bolaget har backat tillbaka från rollen som bolagsutvecklare.

För mer information om ALM Equitys verksamhetsområden se sidorna 14–18 samt övergripande om verksamheten på sidorna 6–8.

Justeringar i segmentsredovisningen

ALM Equity tog under tredje kvartalet 2024 in en ny kapitalpartner, Aermont Capital som ett led i att finansiera affärsplanen för tillgångarna från fusionen med Svenska Nyttobostäder. Tillgångarna placerades under ett bolag som idag ägs tillsammans med en internationell fond förvaltad av Aermont Capital, där ALM Equity äger 40 procent. För att illustrera ALM Equitys andel av detta gemensamma bolag så återläggs andelen i intressebolaget och istället klyvs bolagets 40 procent in i segmentsredovisningen fördelad under respektive område. Det gemensamma bolagets totala balans- och resultaträkning återfinns i not 22 andelar i intressebolag.

Utdelning från det gemensamma bolaget kommer att göras enligt en överenskommen fördelning där Aermont Capital har företräde till årlig utdelning relaterad till de befintliga tillgångarna med cirka 200 mkr, utdelning därutöver ska ske pro rata initialt tills dess att vissa avkastningskrav uppnåtts då ALM Equity kommer ha rätt till en större andel av utdelningarna överstigande sin pro rata andel. Vid inklyvning omfördelas 40 procent av upparbetad avkastning per bokslutstillfället från eget kapital till övriga skulder för mer rättvisande bild.

Uppföljning sker utifrån koncernens och intressebolagens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapande sker över tid för utvecklingsprojekt under produktion. Det innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv vinstavräkning beräknas utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund vilket medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

För tidigare intressebolaget Besqab justerades resultatandelen från intressebolaget under 2023 i segmentet till att utgå från deras segmentsredovisning enligt senast kända rapporteringen där de också tillämpar en successiv vinstavräkningsmetod efterhand projekten färdigställs. Mer information kring deras rapportering återfinns på deras hemsida www.besqabgroup.se.

Information om presenterade tabeller

Efterföljande tabeller för 2024 har uppdaterats utifrån ALM Equitys omställning av verksamheten. Tabellerna för 2023 har omdisponerats mellan kolumnerna för jämförbarhet mot de omarbetade tabellerna för 2024 men inga omräkningar har behövt ske. Förändringarna innebär för kolumnerna:

- Utveckling innefattar verksamheten som tidigare redovisades som ALM Småa Bostad plus 40 procent av intressebolaget som avser utveckling.

- Entreprenad innefattar numera hela entreprenadverksamheten inkluderat koncernens avslutade entreprenader där det inte finns löpande verksamhet, men som kan innehålla garantiåtaganden m.m.

- Förvaltning innefattar 40 procent av intressebolaget som avser förvaltning.

- Intresseinnehav innefattar noterade intresseinnehav och de finansiella tillgångarna, Besqab och Klövern.

- Övrig verksam innefattar moderbolaget, koncernstab, ekonomifunktion, digitala tjänster, ev koncerneliminieringar på moderbolagsnivå. Här redovisas de 60 procent av erhållna arvoden från intressebolag Bridge som inte elimineras mot inklyvningen av 40 procent.

Kommentarer till segmentsrapporterna

- I segmentet redovisas utvecklingsprojekten successivt och medför en skillnad mot färdigställandemetoden om totalt 103 mkr för året.

- I segmentet uppstår ytterligare driftresultat till följd av att det onoterade intressebolaget klyvs in. Driftresultatet uppgår till 20 mkr för året.

- Finansnettot ökar med 44 mkr till följd av inklyvningen av intressebolaget.

- Till följd av inklyvningen av intressebolaget ökar också orealiserade värdeförändringar väsentligt. Kvartalets värdeförändringar uppgick till 37 mkr för året.

- Vid inklyvningen av intressebolaget omfördelas 7 mkr från eget kapital till övriga skulder, motsvarande 40 procent av utestående avkastning till Aermont Capital för perioden.

- Balansomslutningen ökar till följd av inklyvningen med 2 555 mkr, där tillgångsposterna förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter står för huvudsakliga värdet. Eget kapital ökar i segmentet med 555 mkr och skuldema till kreditinstitut med 1 815 mkr.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 3 Segmentsredovisning

Resultatuppföljning januari – december 2024

	Fastighetsutveckling							
Belopp i mkr	Utveck-ling	Entre-prenad	Förvalt-ning	Intresse-innehav	Övrig verksam.	**Totalt enligt Segment**	**Om-räknat till IFRS**	**Totalt enligt IFRS**
Avtalsintäkter utveckling	389	–	–	–	–	389	2 113	2 502
Avtalsintäkter entreprenad	–	564	–	–	–	564	–	564
Leasingintäkter	12	–	56	–	2	70	-32	38
Övriga intäkter	13	2	–	–	7	22	1	23
Koncerninterna intäkter	7	99	–	–	-106	–	–	–
Total nettoomsättning	**421**	**665**	**56**	**–**	**-97**	**1 045**	**2 082**	**3 127**
Kostnader utveckling	-354	–	–	–	2	-352	-2 010	-2 362
Kostnader entreprenad	–	-609	–	–	184	-425	–	-425
Drift- och förvaltningskostnader	-18	–	-15	–	4	-29	12	-17
Övriga produktions- och driftkostnader	-17	0	0	-1	-38	-56	6	-50
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	**-389**	**-609**	**-15**	**-1**	**152**	**-862**	**-1 992**	**-2 854**
Försäljnings- och admin.kostnader	-31	-26	5	-6	-47	-105	4	-101
Avskrivningar	-1	-5	0	–	-11	-17	–	-17
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-5	–	-37	–	–	-42	37	-5
Resultat från andelar i dotterbolag	-25	-12	32	–	1 049	1 044	-50	994
Resultat från andelar i intressebolag	-10	–	–	-1 102	-43	-1 155	-557	-1 712
Rörelseresultat	**-40**	**13**	**41**	**-1 109**	**1 003**	**-92**	**-476**	**-568**
Finansiella intäkter	1	1	0	11	16	29	2	31
Finansiella kostnader	-14	-1	-28	-35	-191	-269	42	-227
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-210	–	–	–	–	-210	–	-210
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-1	-118	–	-119	-1	-120
Bokslutsdispositioner och skatt	25	-10	-33	–	–	-18	12	-6
PERIODENS RESULTAT	**-238**	**3**	**-21**	**-1 251**	**828**	**-679**	**-421**	**-1 100**
Minoritetens andel av resultatet	*-221*	*0*	*–*	*–*	*4*	*-217*	*67*	*-150*

Utdrag balansräkning per 2024-12-31

	Fastighetsutveckling							
Belopp i mkr	Utveck-ling	Entre-prenad	Förvalt-ning	Intresse-innehav	Övrig verksam.	**Totalt enligt Segment**	**Om-räknat till IFRS**	**Totalt enligt IFRS**
Förvaltningsfastigheter	84	–	2 476	–	–	2 560	-2 476	84
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	686	686
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 802	–	1 802	–	1 802
Andra anläggningstillgångar	73	6	24	–	22	125	-24	101
Exploateringsfastigheter	701	–	–	–	–	701	-501	200
Pågående bostadsprojekt	31	–	–	–	–	31	–	31
Lagerandelar bostads- & äganderätter	340	–	–	–	–	340	-238	102
Andra omsättningstillgångar	3 476	1 944	29	741	-5 418	772	26	798
Likvida medel	46	95	21	5	1 532	1 699	-28	1 671
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 751**	**2 045**	**2 550**	**2 548**	**-3 864**	**8 030**	**-2 555**	**5 475**
Eget kapital	3 708	1 355	740	-2 167	-315	3 321	-555	2 766
Långfristiga skulder kreditinstitut	133	–	826	249	1 200	2 408	-916	1 492
Långfristiga skulder	31	14	53	0	8	106	-55	51
Kortfristiga skulder kreditinstitut	164	–	782	–	441	1 387	-899	488
Kortfristiga skulder	715	676	149	4 466	-5 198	808	-130	678
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**4 751**	**2 045**	**2 550**	**2 548**	**-3 864**	**8 030**	**-2 555**	**5 475**
Minoritetens andel av eget kapital	*363*	*–*	*–*	*–*	*-362*	*1*	*–*	*1*

Nyckeltal	**Totalt enligt Segment**	**Om-räk-nat till IFRS**	**Totalt enligt IFRS**
Rörelsemarginal (%)	-19,60	1,44	-18,16
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-40,26	-33,40	-73,66
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-40,26	-33,40	-73,66
Eget kapital per stamaktie (kr)	79,35	-31,97	47,38
Avkastning på eget kapital (%)	-18,62	-24,08	-42,70
Soliditet (%)	41	10	51

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 3 Segmentsredovisning forts.

Resultatuppföljning januari – december 2023

	Fastighetsutveckling							
Belopp i mkr	Utveck-ling	Entre-prenad	Förvalt-ning	Intresse-innehav	Övrig verksam.	**Totalt enligt Segment**	**Om-räknat till IFRS**	**Totalt enligt IFRS**
Avtalsintäkter utveckling	2 221	–	–	–	–	2 221	-105	2 116
Avtalsintäkter entreprenad	–	383	–	–	-141	242	–	242
Leasingintäkter	11	–	–	–	2	13	–	13
Övriga intäkter	10	–	–	–	5	15	–	15
Koncerninterna intäkter	–	358	–	–	-358	–	–	–
Total nettoomsättning	**2 242**	**741**	**–**	**–**	**-492**	**2 491**	**-105**	**2 386**
Kostnader utveckling	-1 957	–	–	–	6	-1 951	88	-1 863
Kostnader entreprenad	–	-710	–	–	494	-216	–	-216
Drift- och förvaltningskostnader	-18	–	–	–	–	-18	–	-18
Övriga produktions- och driftkostnader	-7	–	–	-12	-28	-47	–	-47
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	**-1 982**	**-710**	**–**	**-12**	**472**	**-2 232**	**88**	**-2 144**
Försäljnings- och admin.kostnader	-33	-22	–	–	-11	-66	–	-66
Avskrivningar	-1	-3	–	–	-10	-14	–	-14
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-17	–	–	–	–	-17	–	-17
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 824	–	-1 824	6	-1 818
Rörelseresultat	**209**	**6**	**–**	**-1 836**	**-41**	**-1 662**	**-11**	**-1 673**
Finansiella intäkter	5	1	–	2	23	31	–	31
Finansiella kostnader	-15	-1	–	-24	-231	-271	–	-271
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-835	–	–	–	–	-835	–	-835
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	12	–	12	–	12
Bokslutsdispositioner och skatt	53	-12	–	-38	25	28	–	28
PERIODENS RESULTAT	**-583**	**-5**	**–**	**-1 884**	**-224**	**-2 697**	**-11**	**-2 708**
Minoritetens andel av resultatet	*-708*	*9*	*–*	*–*	*-6*	*-705*	*-21*	*-726*

Utdrag balansräkning per 2023-12-31

	Fastighetsutveckling							
Belopp i mkr	Utveck-ling	Entre-prenad	Förvalt-ning	Intresse-innehav	Övrig verksam.	**Totalt enligt Segment**	**Om-räknat till IFRS**	**Totalt enligt IFRS**
Förvaltningsfastigheter	84	–	–	–	–	**84**	**–**	**84**
Andelar i intressebolag	10	–	–	2 682	–	2 692	-9	2 683
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 267	–	1 267	–	1 267
Andra anläggningstillgångar	51	10	–	–	30	175	–	175
Exploateringsfastigheter	258	–	–	–	–	258	–	258
Pågående Bostadsprojekt	2 124	–	–	–	-122	2 002	-142	1 860
Lagerandelar bostads- & äganderätter	73	–	–	–	–	73	–	73
Andra omsättningstillgångar	3 582	840	–	5	-3 530	897	–	897
Likvida medel	72	55	–	97	220	444	–	444
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 254**	**905**	**–**	**4 051**	**-3 402**	**7 808**	**-151**	**7 657**
Eget kapital	3 089	1 352	–	-915	-403	3 123	-151	2 972
Långfristiga skulder kreditinstitut	47	–	–	249	1 600			
Långfristiga skulder	31	22	–	–	8	1 957	–	1 957
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 464	–	–	–	–			
Kortfristiga skulder	1 623	-469	–	4 717	- 4 607	2 728	–	2 728
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**6 254**	**905**	**–**	**4 051**	**-3 402**	**7 808**	**-151**	**7 657**
Minoritetens andel av eget kapital	*622*	*14*	*–*	*–*	*73*	*563*	*-67*	*496*

Nyckeltal	**Totalt enligt Segment**	**Om-räknat till IFRS**	**Totalt enligt IFRS**
Rörelsemarginal (%)	-66,72	-3,40	-70,12
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-194,64	0,86	-193,78
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-194,64	0,86	-193,78
Eget kapital per stamaktie (kr)	73,55	-7,67	65,88
Avkastning på eget kapital (%)	-37,66	-5,96	-43,62
Soliditet (%)	40	-1	39

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 4 Nettoomsättning

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

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	2 408	701
Avtalsintäkter entreprenad	564	242
Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar	93	60
Avtalsintäkter avyttrade projekt/fastigheter	1	1 354
Leasingintäkter hyresintäkter	38	13
Övriga intäkter	23	16
Summa nettoomsättning	**3 127**	**2 386**
Varav intäkter från avtal med kunder	*3 104*	*2 370*

Avtalsintäkter fastighetsutveckling

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

Under året färdigställdes sex delprojekt omfattande 1 056 enheter. Motsvarande för jämförelseperioden var två delprojekt omfattande 301 enheter.

Avtalsintäkter entreprenad

Koncernens entreprenadintäkter hänförs i huvudsak till entreprenadavtal med externa kunder där åtagandet normalt innefattar en totalentreprenad till fastpris med en bedömd betalningsplan utifrån aktiviteter och en uppskattad tidplan. Intäkten redovisas över tid utifrån genomförda prestationer baserat på nedlagda utgifter i projekten, det innebär att vissa intäkter är upparbetade men ej fakturerade och redovisas som övrig kortfristig tillgång, se not 28. Entreprenadintäkter innefattar även intäkter kopplade till färdigställda byggprojekt och de som inte har fakturerats redovisas som upplupen intäkt, se not 31.

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

Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar

Intäkter från försäljning av lagerförda andelar i bostadsrätter avser ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter från tidigare färdigställa fastighetsutvecklingsprojekt.

Intäkterna kommer från avtal med externa kunder om försäljning av bostadsrätt från lagret och de redovisas vid den tidpunkt när samtliga avtalsvillkor för frånträde är uppfyllda.

Under året har 13 (17) bostadsrätter sålts.

Avtalsintäkter avyttrade projekt/fastigheter

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

Under 2024 gjordes enbart en mindre avyttring om 1 mkr. För 2023 kommer denna typ av intäkt huvudsakligen från transaktionen Svenska Nyttobostäder om 1 270 mkr.

Leasingintäkter

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

NOT 5 Produktions- och driftskostnader

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Kostnader fastighetsutveckling	-2 200	-716
Kostnader entreprenadavtal	-425	-216
Kostnader lager bostadsrättsandelar	-90	-63
Kostnader avyttrade projekt/fastigheter	-72	-1 084
Drift- och förvaltningskostnader	-17	-18
Övriga produktions- och driftkostnader	-50	-47
Summa nettoomsättning	**-2 854**	**-2 144**

Kostnader fastighetsutveckling

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

Kostnader entreprenadavtal

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

Kostnader lager bostadsrättsandelar

Kostnader från försäljning av andelar i bostadsrätter avser ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter, se not 27, från tidigare färdigställa fastighetsutvecklingsprojekt. Kostnaderna avser anskaffningskostnad och andra försäljningsrelaterade kostnader och redovisas i samma period som intäkt redovisas, se not 4.

Kostnader avyttrade projekt/fastigheter

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

För 2024 avser posten till största del nedskrivning av projekt som avyttrats tidigare år men inte frånträtts. Under 2023 kommer denna typ av kostnad till största del från transaktionen Svenska Nyttobostäder om -917 mkr.

Drifts- och förvaltningskostnader

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

NOT 6 Anställda och ersättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Medelantal anställda				
Kvinnor	24	27	–	–
Män	44	71	1	1
Summa	**68**	**98**	**1**	**1**
Personalkostnader, tkr				
Styrelse och verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	4 158	2 987	4 158	2 987
Sociala kostnader	1 526	1 166	1 526	1 166
Pensionskostnader	751	756	751	756
Summa	**6 435**	**4 909**	**6 435**	**4 909**
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	59 372	63 604	–	–
Sociala kostnader	19 696	22 118	–	–
Pensionskostnader	4 067	4 525	–	–
Summa	**83 135**	**90 247**	**–**	**–**

Redovisningsprinciper, Bedömningar, Uppskattningar

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 6 Anställda och ersättningar forts.

Könsfördelning ledande befattningshavare, %

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kvinnor i styrelsen	29	27	20	20
Män i styrelsen	71	73	80	80
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67	33	–	–
Män bland övriga ledande befattningshavare	67	67	–	–

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

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

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

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

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

Teckningsoptioner

Det kvarstår ett incitamentsprogram från 2021 för anställda omfattande 100 000 teckningsoptioner, där teckning av aktier i enlighet med villkoren kan ske per den 30 september 2026. Se ytterligare information i not 34 Eget kapital.

Pensioner

■ I koncernen finns avgiftsbestämda pensionsplaner vilka klassificeras som planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Ett av dotterbolagen omfattas av kollektivavtal där det finns ITP-planer innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2. De förmånsbestämda pensionsplanerna redovisas på samma sätt som de avgiftsbestämda pensionsplanerna då tillräckliga uppgifter saknas för att redovisa på annat sätt. Koncernens sammantagna kostnad för pensioner uppgick till 4 818 (5 281) tkr.

Personalkostnader i finansiella rapporterna

Ovan redovisas moderbolagets och koncernens totala personalkostnader under året. En stor del av personalens tid avser nedlagd tid för framdrift i koncernbolagens verksamheter. Det innebär att timmarna debiteras ut till projekten och blir en del av produktionskostnaderna vilka återfinns delvis i resultaträkningen vid avslut eller avyttring av projekt på raden produktions- och driftkostnader samt delvis i balansräkningen aktiverade på fastigheterna för pågående projekt, både på raden Exploateringsfastigheter och Pågående bostadsprojekt. Totalt kvarstår 61 mkr av årets personalkostnader som redovisas på raden försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen för 2024, motsvarande föregående år var 45 mkr.

Ersättningar till ledande befattningshavare 2024

Anges i tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	400	–	–	–	–	400
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	250	–	–	–	–	250
Johan Unger	250	–	–	–	–	250
Anders Bengtsson	250	–	–	–	–	250
Joakim Alm	–	–	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare						
Vd	2 520	720	108	–	–	3 348
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	2 868	143	352	–	102	3 465
Totalt	**6 538**	**863**	**460**	**–**	**102**	**7 963**

Ersättningar till ledande befattningshavare 2023

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

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 7 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Revisionsföretag, mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-7	-5	-3	-1
Övriga arvoden	-2	-2	-2	-1
Summa	**-9**	**-8**	**-5**	**-2**

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

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

NOT 8 Försäljnings- och administrationskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Transaktionskostnader	–	–	-98	–
Obligationskostnader	–	–	-19	-9
Övriga externa kostnader	-40	-21	-16	-12
Koncerngemensamma kostnader	–	–	-36	-10
Personalkostnader	-61	-45	-11	-5
Av- och nedskrivningar	-17	-14	–	–
Summa	**-118**	**-80**	**-180**	**-36**

Transaktionskostnader avser kostnader hänförliga till fusionen med Svenska Nyttobostäder och affären med Aermont Capital. Koncernmässigt redovisas dessa kostnader som del av Resultat från andelar i dotterbolag och Resultat från andelar i intressebolag.

Moderbolagets obligationskostnder ingår koncernmässigt i raden för Produktions- och driftskostnader i resultaträkningen.

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

NOT 9 Leasingavtal – leasegivare

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

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs av koncernens hyresavtal som löper tillsvidare där kunden i regel har rätt att säga upp avtalen inom 3–12 månader. Årets leasingintäkter uppgår till 37 (13) mkr. I leasingintäkterna för 2024 ingår leasingintäkter från tillgångarna från fusionen av Svenska Nyttobostäder under en kort period i september mellan fusion och avkonsolidering till följd av transaktion med Aermont.

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

Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Inom 1 år	3	6
Mellan 1 och 2 år	4	6
Mellan 2 och 3 år	3	5
Mellan 3 och 4 år	2	2
Mellan 4 och 5 år	2	2
Senare än 5 år	9	9
Summa framtida leasingintäkter	**23**	**30**

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

NOT 10 Leasingavtal – leasetagare

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

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

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

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

Nyttjanderättstillgångar 2024

Mkr	**Lokaler**	**Fordon**	**Tomträtter**	**Totalt**
Ingående redovisat värde	**19**	**5**	**–**	**24**
Tillkomna nyttjanderätter	–	2	–	2
Avskrivningar nyttjanderätter	-10	-1	–	-11
Avslutade nyttjanderätter	–	-1	–	-1
Omvärdering nyttjanderätter	–	–	–	–
Utgående redovisat värde	**9**	**5**	**–**	**14**

Nyttjanderättstillgångar 2023

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

Leasingskulderna uppgår vid årsskiftet till totalt 14 (24) mkr varav 9 (12) mkr är långfristiga och 3 (12) mkr kortfristiga varav den kortfristiga skulden återfinns på raden Övriga kortfristiga skulder i balansräkningen.

Leasingkostnader under året

Mkr	**2024**	**2023**
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-11	-11
Räntekostnader på leasingskulder	0	0
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-6	-6
Summa leasingkostnader	**-17**	**-17**

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

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 11 Resultat från andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**
Erhållna utdelningar	4	–
Reavinst/förlust försäljning	-232	–
Nedskrivning	-415	-632
Summa resultat från andelar i koncernbolag	**-643**	**-632**

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

Årets förlust vid försäljning av andelar i koncernbolag är till största del hänförlig till avyttringen av Bridge SNBCo Holding AB till Aermont Capital.

Stor del av nedskrivningarna under året kommer av ovillkorade aktieägartillskott till dotterbolag för att läka egna kapital framförallt till följd av fusionen med Svenska Nyttobostäder som föranlett negativa effekter då inget vederlag utgått på de aktier ALM Equity ägde vid fusionen. Se mer information i not 22 och 37.

NOT 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Externa ränteintäkter	16	26	15	21
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	–	–
Ränteintäkter från intresseföretag	6	5	2	1
Utdelning finansiella tillgångar	4	–	–	–
Övriga finansiella intäkter	5	–	–	–
Summa finansiella intäkter	**31**	**31**	**17**	**22**

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

NOT 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Externa räntekostnader	-221	-271	-197	-231
Räntekostnader intresseföretag	-1	–	–	–
Försäljning finansiella tillgångar	-5	–	–	–
Valutakursdifferenser	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	**-227**	**-271**	**-197**	**-231**

▩ Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och redovisas enligt effektivräntemetoden. Redovisade räntekostnader är netto efter aktiverade räntekostnader som uppgår till 31 (83) mkr. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

NOT 14 Orealiserade värdeförändringar

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Derivat	-2	–
Finansiella instrument	-118	12
Förvaltade andelar i bostadsrättsföreningar	-4	0
Förvaltningsfastigheter	-1	-17
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–
Summa orealiserade värdeförändringar	**-125**	**-5**

✪ Innehavet i Besqab har under året omklassificerats från Andelar i intressebolag till Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde med anledning av att koncernens innehav minskat till under 20 procent och för innehavet redovisas en negativ orealiserad värdeförändring om 235 mkr.

Innehavet i Klövern har för året haft en positiv värdeutveckling med 117 mkr.

Mer information om värdering till verkligt värde återfinns i not 29.

NOT 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**
Erhållna koncernbidrag	–	25
Lämnade koncernbidrag	–	–
Summa bokslutsdispositioner	**–**	**25**

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

▩ Redovisningsprinciper, ✪ Bedömningar, ▲ Uppskattningar

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-17	-11	–	–
Justering avseende tidigare år	0	0	–	–
Uppskjuten skatt	11	39	–	–
Redovisad skatt	**-6**	**28**	**–**	**–**
Avstämning effektiv skattesats				
Resultat före skatt	-1 094	-2 736	-1 596	-852
Skatt enligt gällande skattesats	225	564	329	176
Ej skattepliktiga intäkter	475	552	1	0
Ej avdragsgilla kostnader	-639	-928	-277	-130
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-46	-66	-40	-45
Förändring av underskottsavdrag	-32	-133	-12	-1
Ändra skattemässiga intäkter och kostnader	–	–	-1	–
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	11	39	–	–
Redovisad skatt	**-6**	**28**		**–**
Effektiv skattesats, %	-0,5	1,0	0	0

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader kommer i huvudsak från ALM Småa Bostads vinstavräkning samt från fusionen med Svenska Nyttobostäder och transaktionen avseende Bridge SNBCo Holding AB. Övriga ej skattepliktiga och ej avdragsgilla kostnader hänförs främst till innehav i koncernbolag samt orealiserade värden i andelar i intressebolag och finansiella tillgångar.

Årets resultateffekt kopplat till uppskjuten skatt om 11 mkr kommer främst från återlagda reserver och resultatförda övervärden i samband med projektavslut, fusionen med Svenska Nyttobostäder och transaktionen avseende Bridge SNBCo Holding AB. Motsvarande effekt om 39 mkr föregående år kommer främst från återlagda reserver och resultatförda övervärden i samband med projektavslut och försäljning av fastigheter till Svenska Nyttobostäder.

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

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

Uppskjuten skatteskuld, mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Övervärden förvärv Småa AB	10	11
Övervärden förvärv Jämtorget Byggintressenter AB	13	13
Orealiserade värdeförändringar	–	–
Aktiverade finansiella kostnader	1	24
Nyttjanderättstillgångar	3	5
Övriga temporära skillnader	–	-19
Redovisat värde	**27**	**34**

Uppskjuten skattefordran, mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Underskottsavdrag	–	–
Leasingskulder	3	5
Orealiserade värdeförändringar	4	3
Övriga temporära skillnader	26	–
Redovisat värde	**33**	**8**

▩ Uppskjutna skatteskulder hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgående till 3 (5) mkr har kvittats mot uppskjutna skattefordringar hänförliga till leasingskulder uppgående till 3 (5) mkr enligt kvittningsreglerna. I rapporten över finansiell ställning presenteras således följande netto uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder:

Uppskjuten skatt	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Netto uppskjuten skattefordran	30	3
Netto uppskjuten skatteskuld	24	29

✪ / ▲ Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2024 till 1 099 (990) mkr. De underskottsavdrag som bedöms vara möjliga att använda till att reducera skatten på framtida vinster inom koncernen har aktiverats som skattefordran till en nivå som motsvarar den uppskjutna skatten på de orealiserade värdeförändringarna. Framtida vinster för koncernen bedöms till största del genereras från bolagsaffärer vilka bedöms vara ej är skattepliktiga, varför enbart en mindre uppskjuten skattefordran tas upp. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

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

▩ Redovisningsprinciper, ✪ Bedömningar, ▲ Uppskattningar

NOT 17 Resultat per aktie

	Koncernen	
Kr	**2024**	**2023**
Resultat per stamaktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-950 497 000	-1 982 464 000
Avgår utdelning hänförlig till preferensaktieägare	127 004 000	120 372 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	14 627 603	10 851 872
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	**-73,66**	**-193,78**
Resultat per stamaktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-950 497 000	-1 982 464 000
Avgår utdelning hänförlig till preferensaktieägare	127 004 000	120 372 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	14 627 603	10 851 872
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	–	–
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	**-73,66**	**-193,78**

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

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

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen	
Internt upparbetade programvaror, mkr	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärden	**30**	**18**
Omklassificering	3	12
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*33*	*30*
Ingående avskrivningar	-17	-14
Årets avskrivningar	-5	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	*-22*	*-17*
Pågående utvecklingsarbeten		
Ingående nedlagda kostnader	4	15
Under året nedlagda kostnader	4	3
Omklassificering	-4	-14
Utgående pågående utvecklingsarbeten	*4*	*4*
Utgående redovisat värde	**15**	**17**

▩ De immateriella tillgångarna avser intern utveckling av appen Your Block. Initialt klassas utvecklingskostnaderna som pågående utvecklingsarbeten och vid driftsättning av ett delprojekt görs en omklassificering till färdigställda delprojekt och avskrivning påbörjas. Nyttjandeperioderna för färdigställda delprojekt beräknas vara 3–5 år och linjär avskrivning tillämpas. Anskaffningsvärdena per årsskiftet beräknas fullt avskrivna per december 2028.

⚠ De aktiverade utvecklingskostnaderna nedskrivningsprövas enligt IAS36 kvartalsvis. Nedskrivning sker om det indikeras att delprojekt inte kommer att kunna färdigställas, behöver arbetas om utifrån nya förutsättningar eller om framtida ekonomiska fördelar inte bedöms tillfalla bolaget.

Under året har utvecklingsarbeten motsvarande 3 mkr färdigställts och omklassificerats till anskaffningsvärden. Av de pågående utvecklingsarbetena har 1 mkr kostnadsförts då bedömning gjorts att de avser underhåll och inte utveckling.

Moderbolaget har inte några immateriella tillgångar.

NOT 19 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärden	**14**	**15**
Årets anskaffningar	--	0
Genom förvärv av dotterföretag	2	--
Årets avyttringar	-4	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*12*	*14*
Ingående avskrivningar	-11	-10
Årets avyttringar	3	1
Årets avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	*-10*	*-11*
Utgående redovisat värde	**2**	**3**

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

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

Moderbolaget har inga maskiner och inventarier.

NOT 20 Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	**44**	**45**
Orealiserade värdeförändringar	-4	-1
Utgående fastighetsvärde	*40*	*44*
Utgående redovisat värde	**40**	**44**

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

Mer information om verkligt värde i not 29.

▩ Redovisningsprinciper, O Bedömningar, ⚠ Uppskattningar

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 21 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående fastighetsvärde	**84**	**92**
Tillträdda fastigheter	–	–
Orealiserade värdeförändringar	-1	-17
Årets investeringar	1	13
Årets avyttringar	–	–
Omklassificeringar	–	-4
Utgående fastighetsvärde	*84*	*84*
Utgående redovisat verkligt värde	**84**	**84**

	Koncernen	
Taxeringsvärden[1], mkr	**2024**	**2023**
Taxeringsvärde byggnader	11	11
Taxeringsvärde mark	–	–
Summa taxeringsvärden	**11**	**11**

1 Del av innehavet av förvaltningsfastigheter hade per 31 december 2024 inget taxeringsvärde då fastighetsbildningen för en av fastigheterna nyligen blivit klar, men inget taxeringsvärde har tilldelats fastigheten.

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

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

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

▲ Värderingsmodell

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

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

Under 2024 har samtliga förvaltningsfastigheter blivit externt värderade av JLL. De har vid värderingstillfällen 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. Hyresantagen är utifrån befintlig hyra och marknadshyra. Drift- och underhållskostnader bedöms individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Antagande vid värdering vid årets slut	**2024**	**2023**
Kalkylperiod (år)	10	10
Avkastningskrav (%)	6,00	7,15–7,25
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	6,00	7,20
Inflationsbedömning (%)	2 (1,0)[1]	2 (3,0)[1]
Kalkylränta (%)	8,01	8,96–9,30
Långsiktig vakans (%)	5,0–9,9	8,0–14,6

Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	**2024**	**2023**
Driftnettoförändring +/- 3 %	+0/-0	+0/-0
Avkastningskrav +/- 1 procentenhet	-12/+17	-12/+18

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

▩ Redovisningsprinciper, ○ Bedömningar, ▲ Uppskattningar

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 22 Andelar i intressebolag

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

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	2 683	6 295
Årets anskaffningar	1 287	608
Andel av årets resultat[1]	-74	-498
Aktieägartillskott	–	–
Utdelning	-4	-139
Årets försäljningar/utrangeringar[1]	-1 808	-1 407
Nedskrivning[1]	-567	-868
Omklassificering	-831	-1 308
Utgående redovisat värde	**686**	**2 683**

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

▲ Värdering intressebolag

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

	Koncernen	
Antagande vid värdering vid årets slut	**2024**	**2023**
Kalkylperiod (år)	6	8–10
Inflationsbedömning (%)	2–5	2–5
Avkastningskrav (%)	4–5	4–5
Kalkylränta (%)	10–11	10–12
Belåningsgrad[1] (%)	50–65	34–65
Projektmarginal (%)	10–20	20

1 Belåningsgraden i projektportföljer beräknas ligga på ett snitt om 50 procent och för förvaltningsfastigheter om 65 procent.

▩ Redovisningsprinciper, ✪ Bedömningar, ▲ Uppskattningar

✪ Bolaget följer utvecklingen löpande med en fortsatt bedömning att samtliga innehav och deras tillgångar anses ha goda förutsättningar till ökade värden i ett stabilare läge där ränte- och kapitalmarknaden normaliseras. En värdeuppgång eller nedgång om 5 procentenhet per balansdagen skulle medföra en påverkan på resultat före skatt på +/-39 mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-31 mkr.

Upplysningar för väsentliga innehav

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per årsskiftet är Bridge SNBCo Holding AB som ägs tillsammans med fonden förvaltad av Aermont Capital. Innehaven i tidigare intressebolagen Klövern och Besqab har omklassificerats och redovisas som Finansiella anläggningstillgångar från och med Q3 2023 respektive Q1 2024, se not 24. Innehavet i Svenska Nyttobostäder AB är från och med september 2024 fusionerat in i ALM Equity AB.

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Det redovisade värdet uppgick per 31 december 2023 till 1 838 mkr, under året har resultatandelen från bolaget uppgått till -30 mkr vilket motsvarar ALM Equitys andel av bolagets resultat till och med att fusionen fullföljdes 2 september 2024.

Givet att fusionsvederlaget var aktier i ALM Equity erhölls inget vederlag för de egna aktierna utan de skrevs ned i samband med att fusionen gick igenom.

Besqab AB

Det redovisade värdet uppgick per 31 december 2023 till 835 mkr inkluderat konvertibler. Under årets första kvartal gick Åros Bostad samman med Besqab AB och bytte namn till Besqab AB.

▩ Efter justering av utdelning som erhölls i början av året har innehavet omklassificerats till Finansiell anläggningstillgång då ägarandelen genom utspädningen minskat till cirka 14 procent.

Bridge SNBCo Holding AB

Det redovisade värdet per 31 december 2024 uppgår till 686 mkr och motsvarar ALM Equitys 40 procent av bolaget. Resultatandelen för året uppgick till -43 mkr och ALM Equity har givit bolaget ett ovillkorat aktieägartillskott om 41 mkr i samband med leveransen av den sista fastigheten från ALM Små Bostad. Resultatet påverkas av tillfälligt höga vakanser till följd av avslut av större blockhyresavtal och nyuthyrning av nyligen tillträdda fastigheter samt nedjusterade värden för exploateringsfastigheter om -103 mkr, varav 16 mkr hänförliga till kvartalet.

✪ / ▲ Värdet nedskrivningsprövades i samband med försäljningen av 60 procent genom en diskonterad kassaflödesmodell baserat på informationen i portföljerna och utförd av extern värderare. Resultatet av prövningen medförde en nedjustering av värdet med -557 mkr som redovisades i tredje kvartalet.

✪ / ▲ Innehavet har nedskrivningsprövats utifrån motsvarande modell även vid årsskiftet och inga ytterligare nedskrivningsbehov har identifierats.

Nedan följer en sammanställning över tillgångar i Bridge SNBCo Holding:

Portföljsammanställning	**Bostäder**	**BOA, kvm**	**LOA, kvm**
Förvaltningsfastigheter ex konvertering	2 372	64 252	5 116
Fastigheter under konvertering	989	29 275	3 577
Fastigheter under produktion	–	–	–
Byggrätter med färdig detaljplan	1 777	70 064	13 817
Fastigheter i detaljplaneprocess	–	–	–

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 22 Andelar i intressebolag forts.

	Svenska Nyttobostäder AB publ)		Klövern AB		Besqab AB (publ)		Bridge SNBCo Holding AB	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	**1 838**	**1 799**	**–**	**3 573**	**835**	**857**	**–**	**–**
Årets anskaffningar	–	534	–	–	–	74	1 287	–
Koncernens kapitalandel	-30	-291	–	-252	–	45	-44	–
Aktieägartillskott	–	–	–	–	–	–	–	–
Utdelning	–	-1	–	-114	-4	-24	–	–
Årets försäljningar	-1 808	-139	–	-1 154	–	-114	–	–
Värderingseffekter	–	-64	–	-801	–	-3	-557	–
Omklassificering	–	–	–	-1 252	-831	–	–	–
Utgående redovisat värde	**–**	**1 838**	**–**	**–**	**–**	**835**	**686**	**–**
Balansräkning								
Tillgångar								
Anläggningstillgångar	–	4 460	–	–	–	193	6 251	–
Omsättningstillgångar	–	2 621	–	–	–	2 348	1 980	–
Summa tillgångar	**–**	**7 081**	**–**	**–**	**–**	**2 541**	**8 231**	**–**
Eget kapital och skulder								
Eget kapital inklusive minoritets andel	–	3 363	–	–	–	1 788	3 147	–
Långfristiga skulder	–	1 371	–	–	–	348	2 427	–
Kortfristiga skulder	–	2 347	–	–	–	405	2 657	–
Summa eget kapital och skulder	**–**	**7 081**	**–**	**–**	**–**	**2 541**	**8 231**	**–**
Resultaträkning								
Nettoomsättning	–	231	–	–	–	1 488	146	–
Rörelsens kostnader	–	-250	–	–	–	-1 353	-199	–
Orealiserade värdeförändringar	–	-650	–	–	–	–	5	–
Resultat från andelar i intressebolag	–		–	–	–	74	–	–
Finansnetto	–	-202	–	–	–	-41	-93	–
Skatt	–	123	–	–	–	0	-51	–
Årets resultat	**–**	**-748**	**–**	**–**	**–**	**168**	**-192**	
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**-748**	**–**	**–**	**–**	**168**	**-192**	**–**

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav:	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	**0**	**10**
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	0	0
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	–	–
Övrigt totalresultat	–	–
Summa totalresultat	**0**	**0**

Redovisat värde per innehav:	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Svenska Nyttobostäder AB (publ)	–	1 838
Klövern AB	–	–
Besqab AB (publ)	–	835
Bridge SNBCo Holding AB	686	–
Oväsentliga innehav	–	10
Summa	**686**	**2 683**

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 23 Aktier och andelar i koncernbolag

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

I samband med förvärv tillämpar ALM Equity möjligheten att göra en förenklad bedömning av huruvida det verkliga värdet av 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.

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

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

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

	Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	797	474
Förvärv via fusion	2 456	–
Aktieägartillskott	3 196	955
Försäljningar	-5 238	–
Nedskrivningar	-415	-632
Utgående redovisat värde	**796**	**797**

Aktier och andelar helägda av moderbolaget

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt ägda aktier och andelar:

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %		Bokfört värde[1]	
					2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
ALM Commercial AB	559158-4403	Stockholm	500	100	100	100	0	0
ALM Construction Management AB	559158-4395	Stockholm	500	100	100	100	748	748
ALM Equity Admin AB	556691-4056	Stockholm	100	100	100	100	0	0
A Equity Förvaltning AB	559152-1504	Stockholm	500	100	100	100	14	14
ALM Småa Bostad AB	559158-4361	Stockholm	500	100	100	100	27	32
ALM Digital AB	559158-4387	Stockholm	500	100	100	100	0	1
Elutera Fastighet AB	556719-6968	Stockholm	1 000	100	100	100	0	0
ALM Equity Management AB	556895-0140	Stockholm	500	100	100	100	6	2
Stadsterrassen AB	559003-8203	Stockholm	500	100	100	100	0	0
Svenska Nyttobostäder Management AB	559214-5766	Stockholm	500	100	100	–	1	–
Bridge IPCo AB	559497-4155	Stockholm	25 000	100	100	–	0	–
A Equity Finans Holding AB	559136-6744	Stockholm	500	–	–	100	–	0
Summa helägda andelar							**796**	**797**

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

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

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

A Equity Förvaltning AB är moderbolag för en bolagsstruktur som äger ALM Equitys övriga finansiella tillgångar vilka består av innehaven i Besqab AB (publ) och Klövern AB.

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

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

Anställda inom koncernen, bortsett från bolagets VD, återfinns i ALM Equity Management AB, Svenska Nyttobostäder Management AB, ALM Småa Bostad Management AB, 2xA Entreprenad AB, Järntorget Bygg AB och Ekonomipartner i Tranås AB.

Under räkenskapsåret har det delats ut 108 (67) mkr från bolagets koncernbolag till innehavare utan bestämmande inflytande.

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 24 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av innehavet i Klövern och Besqab. ALM Equitys andel i Klövern uppgår till 16 procent vid årsskiftet. Efter att riktade nyemissioner om 1 000 mkr till Nrep nu genomförts så kommer ALM Equity erbjudas att försvara ägarandelen vid kommande nyemissioner.

ALM Equitys innehav i Besqab uppgår till cirka 14 procent och har klassificerats om från intressebolag under årets första kvartal. Samtliga konvertibler har konverterats till stamaktier i Besqab. Besqab omklassificerades första kvartalet 2024 från andelar i intresseinnehav, se not 22 Andelar i intressebolag. Det finns kvarstående villkorade leveranser av projekt till Besqab omfattande 849 potentiella bostäder från den ursprungliga transaktionen 2022. Efter fullgörande av dessa leveranser kommer ägarandelen uppgå till cirka 17 procent.

	Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	1 267	–
Årets anskaffningar	–	–
Årets värdeförändringar[1]	-116	15
Årets avyttringar	-175	–
Omklassificering	826	1 252
Utgående redovisat värde	**1 802**	**1 267**

1 Redovisas på raden Orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

▩ /⚠ Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde.

Innehavet i Besqab som är ett noterat bolag på First North Growth Market värderas enligt IFRS värderingshierarki nivå 1. Värderingen utgår från senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilket för kvartalet uppgick till 25,30 kr per stamaktie. I förhållande till tidigare bokförda snittkurser vid föregående årsskifte om 38,99 kr per stamaktie medför det en negativ resultateffekt om 235 mkr. Samtliga preferensaktier har avyttrats under året med en resultateffekt om -5 mkr.

Innehavet i Klövern som är ett onoterat bolag värderas i enlighet med IFRS värderingshierarki nivå 3 med en diskonterad kassaflödesmodell utifrån den information som delägarna erhåller från bolaget. Orealiserade värdeförändringar under året uppgår till totalt 117 mkr.

För information om värdering se not 29.

NOT 25 Exploateringsfastigheter

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

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

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

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**258**	**1 478**
Nyanskaffningar	–	35
Aktiverade projektkostnader	8	31
Aktiverade räntekostnader	1	4
Påbörjade bostadsprojekt	–	–
Avyttrade fastigheter	-44	-1 235
Årets nedskrivningar	-25	-87
Omklassificering projekt	2	32
Utgående redovisat värde	**200**	**258**

Totalt innefattar exploateringsfastigheter 19 (19) projekt under utveckling vid utgången av 2024. I de återstående projekten ingår 7 projekt omfattande 849 byggrätter som ingår i transaktionen med Aros Bostad men där villkor ska fullföljas innan de kan tillträda. Under året har inga projekt tillkommit och det har inte byggstartats några delprojekt för privata bostadsmarknaden.

⚠ Byggrättsportföljen har under året värderats både av JLL och internt vilket medfört en nedskrivning av redovisade värden om 25 (16) mkr. Under 2023 gjordes även reserveringar för återstående projekt i transaktionen med Aros Bostad om 71 mkr.

NOT 26 Pågående bostadsprojekt

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

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

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

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**1 860**	**1 831**
Förvärvade bostadsprojekt	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–
Pågående arbeten under året	171	582
Aktiverade räntekostnader	30	79
Avlämnade bostadsprojekt	-1 952	-590
Årets nedskrivningar	-8	-7
Omklassificering projekt	-70	-35
Utgående redovisat värde	**31**	**1 860**

Under året har inga projekt/delprojekt nått produktionsstart och flyttats till Pågående bostadsprojekt, vilket inte heller skedde föregående år. Samtidigt har sex projekt/delprojekt färdigställts där kunderna har tillträtt, motsvarande siffra föregående år var två projekt/delprojekt.

▩ Redovisningsprinciper, ✪ Bedömningar, ⚠ Uppskattningar

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 27 Andelar i bostads- och äganderätter

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

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**73**	**108**
Årets förvärv	19	–
Årets nedskrivningar	-16	-6
Årets försäljningar	-49	-29
Omklassificering	75	–
Utgående redovisat värde	**102**	**73**

Omklassificering avser de enheter som var osålda i samband med att ett projekt färdigställdes under året.

⚠ Under 2024 har 13 enheter sålts i jämförelse med 17 enheter föregående år. Andelarna har under året värderats av New Property, Fastighetsbyrån, Magnussons Fastighetsmäkleri och Notar samt internt vilket medfört nedskrivning av värdena med 16 mkr. Värderingarna utgår från relevanta ortprisanalyser och bedömningar av skick, läge, planlösning och standard.

NOT 28 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernens övriga fordringar är räntefria fordringar på externa parter.

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Handpenningar fastighetsförvärv	–	3	–	–
Fastighetsutvecklingskostnader	–	15	–	–
Fordran köpare av lager	31	45	–	–
Fordran köpare av bolag/fastigheter	333	137	251	33
Momsfordringar	14	19	2	–
Upparbetad ej fakturerad intäkt	15	–	–	–
Övriga externa fordringar	48	16	0	0
Summa	**441**	**235**	**253**	**33**

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

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

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

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

Momsfordringar är samtliga utestående fordringar på Skatteverket.

Upparbetad ej fakturerad intäkt avser effekter från SVA-beräkning för avtalade byggentreprenader.

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

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder

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

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

Värdering till verkligt värde

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 skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

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

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

Tillgångsslag	**Not**	**Nivå**	**Teknik**
Finansiella anläggningstillgångar - Besqab	24	1	Börskurs
Finansiella anläggningstillgångar - Klövern	24	3	DCF
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	20	3	Ortpris

Obligationslån

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder forts.

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

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024

Koncernen	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	40	–	40
Finansiella anläggningstillgångar	1 802	–	1 802
Kundfordringar	–	115	115
Övriga kortfristiga fordringar	–	411	411
Upplupna intäkter	–	13	13
Likvida medel	–	1 671	1 671
Summa	**1 842**	**2 210**	**4 052**
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	1 641	1 641
Långfristiga räntebärande skulder	–	292	292
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
Leasingskuld	–	9	9
Kortfristiga räntebärande skulder kreditinstitut	–	47	47
Efterställda räntebärande reverslån	–	19	19
Leverantörsskulder	–	74	74
Övriga kortfristiga skulder	–	109	109
Upplupna kostnader	–	313	313
Summa	**–**	**2 504**	**2 504**

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023

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

Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

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

Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler

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

Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	2024	2023
Driftnettoförändring +/- 3 procent	1/-1	1/-1
Avkastningskrav +/- 1 procent	-4/5	-4/5

Finansiella anläggningstillgångar

Värdet avseende innehavet i Klövern följs upp kvartalsvis. Värderingen utgår från en diskonterad kassaflödesmodell, huvudsakliga antaganden anges nedan. Inputen kommer till stor del från tredje part vilket inte gör det möjligt att känslighetstesta alla antaganden.

Antagande vid värdering vid årets slut	2024	2023
Kalkylperiod (år)	12	12
Kalkylränta (%)	10	10
Inflationsbedömning (%)	2	2
Avkastningskrav (%)	4,9	4,9
Bedömd belåningsränta (%)	5,0–8,48	5,0–8,15
Genomsnittligt försäljningspris per kvm (tkr)	67	67

Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	2024	2023
Avkastning på eget kapital +/- 1 procent	-177/225	-194/248
Långsiktig inflationstakt +/- 1 procent	99/-77	102/-79

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder forts.

I nedanstående tabell presenteras moderbolagets finansiella tillgångar och skulder.

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024

Moderbolaget	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	–	1 915	1 915
Övriga kortfristiga fordringar	–	250	250
Upplupna intäkter	–	–	–
Likvida medel	–	1 515	1 515
	–	**3 680**	**3 680**
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	1 641	1 641
Leverantörsskulder	–	4	4
Skulder till koncernbolag	–	38	38
Övriga kortfristiga skulder	–	33	33
Upplupna kostnader	–	32	22
	–	**1 748**	**1 748**

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023

Moderbolaget	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	–	2 389	2 389
Övriga kortfristiga fordringar	–	33	33
Upplupna intäkter	–	2	2
Likvida medel	–	217	217
	–	**2 641**	**2 641**
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	1 600	1 600
Leverantörsskulder	–	1	1
Skulder till koncernbolag	–	8	8
Övriga kortfristiga skulder	–	30	30
Upplupna kostnader	–	12	12
	–	**1 651**	**1 651**

Moderbolagets finansiella tillgångar och skulder

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

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 30 Finansiella risker

ALM Equitys verksamheter utsätts 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. Mer information om ALM Equitys risker och riskhantering se sidorna 61-65.

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

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

Likviditets- och finansieringsrisk

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, icke räntebärande samt räntebärande skulder såsom banklån, obligationslån och byggkreditiv. Moderbolaget har per årsskiftet utestående obligationslån om 1 641 mkr. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är upptagna direkt av framför allt koncernens fastighetsägande koncernbolag. Motparter är svenska affärsbanker, institutioner, privata investerare, leverantörer och privatkunder. Vissa lån löper med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis Loan to Value och Equity Ratio. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte 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. De kovenanter som finns inom ALM Equity rapporteras kvartalsvis och är kopplade till moderbolagets obligationslån. Kovenantkraven är att koncernen ska ha en soliditet på minst 25 procent.

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 risken och säkerställa betalningsförmågan. I projekt under utveckling eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten är fullt finansierade innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering. För att förstärka säkerheten att klara oförutsedda likviditetsbehov kvarstår ytterligare likvida medel i moderbolaget.

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

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

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

Kreditrisk

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

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

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att avtal ingås med kunder som har lämplig kreditbakgrund. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. ALM Equity definierar ökning av kreditrisk om kunden är 60 dagar sen med betalning. En finansiell tillgång anses vara i fallissemang när kunden är 90 dagar sen med betalning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade. Individuell bedömning görs löpande för att avgöra om fordran ska bokas som befarad. Under 2024 har kreditförluster om 0 (0) mkr konstaterats, 28,5 (3,3) mkr har bokats befarade och 0 (0) mkr har återförts efter slutlig uppgörelse och redovisas i rörelseresultatet.

	Koncernen		
Mkr	Kundfordran Bruttoredovisad	Kreditförlust reservering	Kundfordran Nettoredovisad
Ej förfallna kundfordringar	70	–	70
Förfallna kundfordringar 1 - 30 dagar	14	–	14
Förfallna kundfordringar 31 - 90 dagar	1	–	1
Förfallna kundfordringar >90 dagar	64	-34	30
Summa kundfordringar	**149**	**-34**	**115**

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

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

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

Finansiell kreditrisk

Motparter i kassatransaktioner är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

Marknadsrisker

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

Ränterisk

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

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

Skuldema till kreditinstitut löper med antingen fast ränta, helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR. Räntan på låneskulder var per den 31 december 2024 i spannet 5,60–8,75 procent med en genomsnittsränta på 8,01 procent.

En ränteuppgång eller nedgång om 1 procentenhet per balansdagen skulle medföra en påverkan på resultat före skatt på +/-3,4 (+/-18) mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-2,7 (+/-14) mkr.

ALM Equity har totalt 1 641 mkr i utestående obligationslån per årsskiftet. Obligationen 2020/2025 om 441 mkr har förtidsinlösts den 15 januari 2025. Obligationen 2021/2026 om 700 mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent med förfallodag 2026-06-17. Det tredje tillkomna obligationslånet uppgår till 500 mkr med en ränta om STIBOR 3m + 5,5 procent med förfallodag 2028-03-20. Samtliga räntebetalningar sker kvartalsvis och alla obligationer är noterade på Nasdaq OMX Stockholm.

Aktiekursrisk

För aktier i noterade bolag ger aktuell handelsplats löpande indikation på värdet av innehavet. En kortsiktig nedgång av börsvärdet behöver inte betyda att den långsiktiga bedömningen av innehavets värde ska skrivas ned. Bolagets noterade aktieinnehav 2023 redovisades enligt kapitalandelsmetoden och nedskrivningprövades vid behov. En indikation att det bokförda värdet behöver nedskrivningsprövas är om börsvärdet varaktigt understiger det bokförda värdet. Under 2024 fusionerades innehavet i Svenska Nyttobostäder in i ALM Equity och innehavet i Besqab omklassades till en finansiell anläggningstillgång som redovisas till aktuell börskurs på bokslutsdagen, vilket har medfört -235 mkr i värdejustering under året. För det fall det bokförda värdet på noterade innehav förändras med 5 procent får det påverkan på resultat och eget kapital med +/- 21 (109) mkr.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 30 Finansiella risker forts.

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamheter. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 2 766 (2 972) 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. ALM Equity arbetar löpande med kapitalstrukturen för att anpassa utifrån rådande finansmarknad.

Påverkan från omvärldsfaktorer

Effekterna från förändrade omvärldsfaktorer till följd av kriget i Ukraina och tidigare pandemi som drev upp inflation och ränta fick ordentligt genomslag under 2023, under 2024 har det skett en vändning där inflationen backat tillbaka och styrräntan sänkts vid flertalet tillfällen. Samtidigt tar återställningen av det finansiella läget tid och omvärldsläget är återigen i ett mer osäkert läge som riskerar att påverka både kunder, leverantörer och därmed verksamheternas kalkyler och tidplaner. ALM Equitys verksamheter arbetar kontinuerligt med riskhantering i olika processer och projekt för att tidigt identifiera och riskminimera.

De senaste årens omformning av ALM Equity har medfört att en stor del av fastighetstillgångarna ligger via aktier i noterade eller onoterade innehav som inte konsolideras. Givet det är likviditetspåverkan från strategiska transaktioner än mer väsentligt än tidigare.

Löptidsanalys

Koncernen 2024-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leasingskulder	6	5	3	–	–	14
Obligationslån	497	52	810	509	–	1 867
Skulder till kreditinstitut	56	308	–	–	–	364
Efterställda räntebärande reverslån	8	–	9	9	–	27
Skulder intressebolag	–	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	74	–	–	–	–	74
Övriga kortfristiga skulder	244	7	–	–	–	251

Löptidsanalys[1]

Koncernen 2023-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leasingskulder	6	6	12	–	–	24
Obligationslån	87	87	1 785	–	–	1 958
Skulder till kreditinstitut	1 327	422	104	2	2	1 857
Efterställda räntebärande reverslån	8	–	16	–	–	24
Skulder intressebolag	773	–	–	–	–	773
Leverantörsskulder	35	–	–	–	–	35
Övriga kortfristiga skulder	86	91	–	–	–	177

Löptidsanalys[1]

Moderbolaget 2024-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	497	52	810	509	–	1 867
Skulder hos koncernbolag	38	–	–	–	–	38
Övriga kortfristiga skulder	34	–	–	–	–	34

Löptidsanalys[1]

Moderbolaget 2023-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	87	87	1 785	–	–	1 958
Skulder hos koncernbolag	8	–	–	–	–	8
Övriga kortfristiga skulder	31	–	–	–	–	31

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna ränteintäkter	–	3	–	2
Upplupna avtalsintäkter entreprenad	7	2	–	–
Upplupna avtalsintäkter fastighetsutveckling	–	0	–	–
Övriga upplupna intäkter	6	2	–	–
Förutbetalda obligationskostnader	14	14	14	14
Övriga förutbetalda kostnader	11	9	2	2
	38	**30**	**16**	**18**

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

NOT 32 Övriga kortfristiga tillgångar

O ALM Equitys övriga kortfristiga tillgångar bestod i början av året av aktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ) som erhållits i förskott för pågående projekt och som skulle sakutdelas till de externa investerarna i projektbolagen vid fullgjord leverans och projektavslut. Aktierna har i samband med fusionen ersatts av aktier i ALM Equity som fortsatt tillhör investerarna.

▮ Då tillgångarna nu består av aktier i ALM Equity har de redovisats som återköp av egna aktier i koncernen, vilket innebär att de omklassiciferats och istället minskar minoritetens andel av eget kapital.

	Koncernen	
Mkr	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	**503**	**–**
Årets anskaffningar	293	765
Årets sakutdelning	–	-189
Årets avyttringar	-503	-126
Omklassificeringar	-293	55
Utgående redovisat värde	**–**	**503**

NOT 33 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Bankmedel[1]	1 671	444	1 515	217
	1 671	**444**	**1 515**	**217**

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

NOT 34 Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Koncernen	**Antal stam-aktier**	**Antal preferens-aktier**	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**
Per den 1 januari 2023	11 003 163	14 330 071	253	1 461
Nyemission 2023-07-17	288 173	–	2	116
Omklassificering	–	–	–	6
Aktieägartillskott minoritet	–	–	–	-516
Per den 31 december 2023	**11 003 163**	**14 330 071**	**253**	**1 461**
Nyemission 2024-04-30	682 000	–	7	135
Apportemission 2024-09-02	5 673 813	1 578 852	73	1 209
Omklassificering	–	–	–	-1
Aktieägartillskott minoritet	–	–	–	-41
Per den 31 december 2024	**17 358 976**	**15 908 923**	**333**	**2 763**

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 33 267 899 aktier enligt fördelningen på aktieslagen ovan, där 82 (18) mkr är hänförligt till stamaktier och 251 (235) mkr till preferensaktier. Preferensaktierna medför en röst per aktie och stamaktierna tio röster per aktie på årsstämman.

Utdelning

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

På senaste bolagsstämman beslutades en utdelning om 8,40 kr årligen per preferensaktie vilket innebär en företrädesrätt till utdelning för preferensaktier uppgående till 33 mkr per 31 december 2024 (30 mkr per 31 december 2023).

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Teckningsoptioner

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

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 1 mkr fördelat på 100 000 aktier vilket då motsvarar en utspädningseffekt på cirka 0,3 procent på samtliga aktier och cirka 0,6 procent på stamaktier.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda leasingintäkter	1	4	–	–
Övriga förutbetalda intäkter	2	3	–	–
Upplupna räntekostnader	12	12	6	6
Upplupna kostnader fastighetsutveckling	153	140	–	–
Personalrelaterade kostnader	23	14	3	2
Övriga poster	125	50	23	5
	316	**223**	**32**	**13**

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

NOT 36 Tillkommande kassaflödesupplysningar

Ej kassaflödespåverande poster

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	17	14	–	–
Resultat andelar i koncernföretag			-1 113	–
Resultat andelar i intresseföretag	1 702	1 818	–	–
Resultat från transaktioner med betalda aktier	-238	-317	–	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5	17	–	–
Reserveringar	130	7	–	–
Övriga poster	-11	-65	63	–
	492	**1 474**	**63**	**–**

Koncernen – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	2023			2023-12-31	2024			2024-12-31
		Förvärvade skulder	Kassaflödes-påverkande	Ej kassa-flödes-påverkande		Förvärvade skulder	Kassaflödes-påverkande	Ej kassa-flödes-påverkande	
Obligationslån – långfristiga	1 600	–	–	–	1 600	–	200	-600	1 200
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	427	–	-2	-129	296	–	–	-4	292
Obligationslån – kortfristiga	600	–	-600	–	0	400	-559	600	441
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	1 425	–	348	-309	1 464	–	45	-1 462	47
Efterställda räntebärande reverslån	228	–	-9	-200	19	–	2	-2	19
Leasingskuld	29	–	-10	5	24	–	-11	1	14
	4 309	**–**	**-273**	**-633**	**3 403**	**400**	**-323**	**-1 467**	**2 013**

Moderbolaget – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	2023			2023-12-31	2024			2024-12-31
		Förvärvade skulder	Kassaflödes-påverkande	Ej kassa-flödes-påverkande	Totalt	Förvärvade skulder	Kassaflödes-påverkande	Ej kassa-flödes-påverkande	
Obligationslån – långfristiga	1 600	–	–	–	1 600	–	200	-600	1 200
Obligationslån – kortfristiga	600	–	-600	–	–	400	-559	600	441
	2 200	**–**	**-600**	**–**	**1 600**	**400**	**-359**	**–**	**1 641**

Kommentarer till ej kassaflödespåverkande poster

De största posterna för koncernen under 2024 avser fusionen med Svenska Nyttobostäder samt transaktionen med Aermont Capital avseende Brigde SNBCo Holding AB.
För moderbolaget består de ej kassaflödespåverkande posterna främst av fusionerat resultat från Svenska Nyttobostäder och övriga externa kostnader som belastat rörelseresultatet.

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

NOT 37 Upplysningar med närstående

Moderbolaget hade vid årsskiftet på dotterbolagen utestående fordringar om 1 915 (2 389) mkr och skulder om 38 (8) mkr. Moderbolaget har även en utestående fordran på intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB om 127 mkr.

Ledning och styrelse

Till företag, där styrelsens ordförande är delägare, har det under året utbetalats totalt cirka 1 (1) mkr för beställda juridiska uppdrag främst till bostadsprojekten. Alla transaktioner har skett till marknadspris. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 6.

Transaktioner med minoriteter

Under tredje kvartalet sålde ALM Construction Management och TC Holding, ett bolag ägt av 2xA Entreprenads vd, sina andelar i 2xA Anläggning till 2xA Entreprenad. Transaktionen föregicks av ett beslut från ALM Equitys årsstämma i maj 2024. Köpeskillingen baserades på marknadsvärdet på aktierna i 2xA Anläggning om 60 mkr, där värdet fastställdes genom extern värdering. Syftet med försäljningen var att förenkla bolagsstrukturen. ALM Equitys ägande i 2xA Anläggning förblev oförändrad efter transaktionens genomförande.

Under räkenskapsåret har det delats ut 108 (67) mkr från bolagets koncernbolag till innehavare utan bestämmande inflytande i våra utvecklingsprojekt.

Intressebolag

ALM Equity tillhandahåller managementtjänster och ansvarar för driften av intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB mot ett arvode om ca 25 mkr per år. Intäkten för 2024 uppgick till ca 4 mkr. Aktieägaravtalet reglerar bolagsstyrning, vetokatalog, överlåtelsebegränsningar exitvillkor och åtaganden kring Joakim Alms engagemang. Vid avtalsbrott kan parterna köpa motpartens aktier med upp till 25 procents rabatt.

Kopplat till transaktionen har ALM Equity åtagit sig att erbjuda entreprenadavtal där koncernbolaget 2xA Entreprenad får möjlighet att få utföra entreprenader till ett bedömt ordervärde om cirka 1 500 mkr.

Vidare har ALM Equity förbundit sig att under en tvåårsperiod ge det gemensamma bolaget en exklusivitet att genomföra möjliga investeringar i bostadsbyggrätter som ALM Equity identifierar. Parterna har villkorade åtaganden om kapitaltillskott för framtida fastighetsförvärv och byggrättsutveckling, varav ALM Equitys åtagande uppgår till 600 mkr respektive 200 mkr.

I december 2024 uppfyllde ALM Equity villkoren i affären med Aermont då sista delleveransen av fastigheter genomfördes. Slutreglering om 248 mkr till följd av detta och godkänt överlåtelsebokslut genomförs i april 2025.

Under 2024 utgav ALM Equity en kreditfacilitet till Svenska Nyttobostäder om 67 mkr varav hela har reglerats i samband med fusionen.

Fusion Svenska Nyttobostäder

Fusionen av Svenska Nyttobostäder AB fulföljdes under september 2024. Fusionsvederlaget uppgick till 5 673 813 stamaktier och 1 578 852 preferensaktier i ALM Equity vilket ökade aktiekapitalet till 332 678 990 kronor. För befintliga aktieägare som inte erhöll nya aktier genom emissionen uppgick utspädningen till cirka 21,8 procent av antalet aktier i ALM Equity och cirka 30,8 procent av antalet röster.

Bakgrund till fusionen var att sedan noteringen av Svenska Nyttobostäder 2020 har förutsättningarna för finansiering på kapitalmarknaden förändrats väsentligt och bolagets finansieringsstruktur visat sig inte vara långsiktigt hållbar i en marknad med väsentligt högre räntenivåer. Förutom ett svårare finansieringsklimat har Högsta domstolens avgörande avseende blockuthyrning i december 2022 inneburit att affärsmodellen behövde anpassas. Samtidigt fanns stora synergier både affärsmässigt och finansiellt där ALM Equity har, såväl självständigt som tillsammans med andra, väsentligt fler verktyg till hands för att hantera den förändrade marknaden.

ALM Equity har en historik av att kreativt förädla och paketera tillgångar utifrån rådande marknadsläge på ett sätt som samtidigt synliggör värden. Genom fusionen skapades därmed förutsättningar att maximera värdet på de befintliga tillgångarna från Svenska Nyttobostäder och frigöra likviditet för fortsatt tillväxt. Ytterligare information kring fusionen återfinns på hemsidan; www.almequity.se.

NOT 38 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Per den 31 december 2024 fanns skulder i koncernen på totalt 1 980 mkr för vilka det har ställts säkerheter i form av bland annat aktier fastighetsinteckningar. Säkerheter har även ställts i form av borgensförbindelser inom koncernbolag och i moderbolaget. Utöver det finns inga produktionsstartade projekt ämnade för den externa marknaden där ALM Equity vid årets slut garanterade att förvärva osålda enheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar[1]	96	1 560	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar[2]	59	98	–	–
Andelar i intressebolag och andra företag med ägarintresse[3]	1 618	1 074	–	–
Företagsinteckningar	–	–	–	–
Summa ställda säkerheter	**1 773**	**2 732**	**–**	**–**

1 Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 december 2024 uppgick till 44 (1 445) mkr.
2 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 44 (61) mkr.
3 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 250 (250) mkr.

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

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

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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

NOT 38 Ställda säkerheter och eventualförpliktelse, forts.

	Koncernen		Moderbolaget	
Eventualförpliktelser	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser för koncernföretag	–	–	283	1 685
Borgensförbindelser för intresseföretag[1]	57	105	57	105
Borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i[1]	12	12	12	12
Borgensförbindelser för externa företag	0	3	–	–
Borgensförbindelser avseende avtal och garantier	47	62	29	41
Pågående tvister	0	15	–	–
Förvärvskostnad exploaterings- avtal[2]	–	–	–	–
Summa eventualförpliktelser	**116**	**197**	**381**	**1 843**

1 Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 57 (0) mkr för intressebolag Bridge SNBCo Holding AB och om 0 (105) mkr för fastigheter hos tidigare intressebolaget Svenska Nyttobostäder. Kvarvarande åtagande för Klövern ingår på raden för borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i och uppgår till 12 mkr.

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

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

ALM Equity med koncernbolag är som fastighetsägare och verksamhetsutövare enligt miljölagstiftningen ansvarig för föroreningar och andra miljöskador. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen och ALM Equity har inte heller identifierat några väsentliga miljörisker. Information om ALM Equitys arbete för miljön och ett hållbarare samhälle finns på sidorna 21-50.

NOT 39 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (KR)

	Moderbolag
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel inkl överkursfond	4 855 473 579
Årets resultat	-1 595 737 753
	3 259 735 826
Disponeras på följande sätt:	
Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	133 634 953
I ny räkning överföres	3 126 100 873
	3 259 735 826

Enligt styrelsens förslag till årsstämman

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

NOT 40 Händelser efter balansdagen

Lösen av obligation

Den förtida inlösen av utestående obligationslån om 441 mkr har fullföljts och minskat utestående obligationslån med 400 mkr som därefter uppgår till 1 200 mkr.

Byggstart av externt entreprenadprojekt

I februari byggstartade ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad ett externt projekt i Jakobsberg omfattande 223 bostäder som kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Avtalsvärdet är 325 mkr.

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Not 41 Indirekt ägda koncernbolag

Nedan specificeras moderbolagets indirekt ägda aktier och andelar per 31 december 2024.

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

		Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
Bolag	**Org.nr.**	**Kapitalandel**	**Röstandel**
Indirekt ägande via ALM Construction Management AB			
2xA Anläggning AB	559381-3958	80	80
2xA Holding AB	559352-6980	80	80
2xA Entreprenad Mellan AB	559352-6998	80	80
2xA Entreprenad AB	556981-8445	80	80
Järntorget Invest AB	556216-2338	100	100
Bomodul i Bodafors AB	559056-6104	100	100
Järntorget Bygg AB	556045-9231	100	100
Småa Holding AB	559091-2548	100	100
Småa AB	556497-1322	100	100
Småa Förvaltnings 5 AB	559005-4242	100	100
Indirekt ägande via A Equity Förvaltning AB			
ALM Jumbo AB	559381-3990	100	100
Bostadsnytta i Sverige AB	559259-5861	100	100
Indirekt ägande via ALM Småa Bostad AB			
Rockstan Holding AB	556949-4015	100	100
Rockstan 1 Wheatfield AB	556919-3724	100	100
Rockstan Holding 3 AB	556949-3942	100	100
Rockstan Holding 4 AB	556949-3975	100	100
Rockstan Garage AB	559253-8432	100	100
Rockstan Parkering AB	559493-0900	100	100
Ekerövallen Projekt Holding AB	559219-4525	100	100
ALM Sora Holding AB	559384-1363	100	100
MH-viken Holding AB	559384-1413	100	100
MH-viken Fastighets AB	559384-1421	100	100
Svindersberg Holding AB	559183-0400	100	100
Svindersberg Fastighets AB	559183-0426	100	100
Nyponhöjden Holding AB	559026-3231	100	100
Rinkebyterrassen Fastighets 2 AB	556965-2273	100	100
Tegelberget Invest AB	556877-5752	100	100
Tegelberget Invest Holding AB	559093-6984	100	100
Telefonplan Byggrätt AB	556857-7638	100	100
Telefonplan Byggrätt 3 AB	559094-9557	100	100
UMBRA Garage AB	559438-0841	100	100
Rinkebyterrassen Holding AB	556963-9445	100	100
Gulddalen Holding AB	556950-2437	100	100
Ekstickan Holding AB	559093-3031	100	100
Ekstickan Fastighets AB	559093-3023	67	67
Duvredet Holding AB	556971-2648	100	100
Duvboet Group AB	559136-6496	100	100
Småa Förvaltnings 8 AB	559260-5900	100	100
Småa Holding Kajhusen 2 AB	559267-7396	100	100
Vattenbrynet Holding AB	559039-3038	100	100
Blå Dragonen Vilunda Holding AB	559260-5793	100	100
Hässelby S Holding AB	559030-7376	100	100
Hässelby S Förvaltning AB	559030-7426	100	100
Fyrsidan Invest AB	556996-4348	100	100
Småa Bostad AB	559091-2530	100	100
Karlsviks Strand Holding AB	559150-9426	100	100
Karlsviks Strand Fastighets AB	559150-9418	100	100
Kronan Barkarby Holding AB	559150-9442	100	100
Archimedes Invest AB	559137-2304	100	100
Apelsinhöjden Holding AB	559042-9873	50	83
Apelsinhöjden Holding A AB	559263-9552	50	83
Kalksilos Holding AB	556758-7315	70	70
BX Fastighets AB	556712-7880	70	70
Äppelhöjden Holding AB	559033-0741	50	83
Skeppsviken Bostadsgaranti AB	559030-7392	50	83
Sundaslottet Holding AB	556891-6489	43	71
Sundaslottet 1 Holding AB	556891-6471	43	71
Pausfågeln Holding AB	556961-2137	50	50
Pausfågeln 3 Holding AB	559088-2352	50	50
Enköping Centrum 18:1 AB	556670-3491	50	50
Pausfågeln 5 Holding AB	559088-2261	50	50
Enköping Centrum 16:5 AB	559088-2436	50	50
Grafnäs Holding AB	559170-7830	50	83
Telegrafberget Holding AB	559073-2037	50	83
BRF Segelvyn 2	769635-4914	50	83
Segelvyn Group AB	559385-0802	50	83
Slipskäraren Holding AB	556976-6206	66	89
Slipskäraren Invest AB	559093-6992	66	89
Slipskäraren Parkerings AB	559174-2704	66	89
Tfn-plan Timotejen Holding AB	556985-9308	66	89
Tfn-plan Timotejen Väg Fastighets AB	556875-1191	66	89
Netsår 3 Holding AB	556801-9813	40	40
Pepparkaksgubben Holding AB	556921-3761	40	40
Pepparkaksbygget AB	559013-7062	40	40
Lampangruppen i Sundbyberg AB	559004-6842	40	40
Lampangruppen Parkering AB	559004-6834	40	40
Lampfabriken Parkerings AB	556952-2153	40	40

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

		Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
Bolag	**Org.nr.**	**Kapitalandel**	**Röstandel**
ALM 2 Bostadsgaranti AB	559229-3061	100	100
ALM 3 Bostadsgaranti AB	559229-3079	100	100
ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB	559218-6026	100	100
ALM Equity Bostadsgaranti AB	559026-3207	100	100
ALM Småa Byggrätt AB	559232-4353	100	100
Barsbro Kvarter B Holding AB	559368-2965	100	100
Barsbro Kvarter B Fastighets AB	559368-2981	100	100
Barsbro Kvarter C Holding AB	559368-2973	100	100
Barsbro Kvarter C Fastighets AB	559368-2999	100	100
Ulleråker Fastighets AB	559388-5337	100	100
T.berget Holding AB	559103-6735	100	100
T.berget Fastighets AB	559100-5482	100	100
Bostadsrätter i Rinkeby AB	559202-8364	100	100
A Equity Förvaltning 1 AB	556950-2924	100	100
Last Mile Services AB	556824-7992	50	50
MittGym Sverige AB	559251-3179	50	50
MittGym Telefonplan AB	559251-3161	50	50
MittOffice Sverige AB	559317-8659	50	50
MittCafé Sverige AB	559251-3187	50	50
MittFix Sverige AB	559317-8667	50	50
MittCafé Barkarby AB	559317-8675	50	50
MittStorage Sverige AB	559317-8683	50	50
ALM 4 Bostadsgaranti AB	559229-3046	100	100
ALM 5 Bostadsgaranti AB	559229-3053	100	100
Barkarby S Fastighets AB	559340-8882	100	100
Banhof 2 Holding AB	556892-7924	100	100
SNB Lignum Holding AB	559211-5611	100	100
ALM Services AB	559054-6239	100	100
ALM Services 1 AB	559229-2998	100	100
ALM 1 Bostadsgaranti AB	559229-3095	100	100
ALM Småa Bostad Management AB	559214-5733	100	100

		Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
Bolag	**Org.nr.**	**Kapitalandel**	**Röstandel**
TUJT 1 AB	559105-4837	100	100
TUJT 2 AB	559105-4829	100	100
Alm Equity Urban Parking AB	559000-6820	100	100
Elfvik Strand Försäljning 3 AB	559030-7384	100	100
Brf Elverket	769642-5896	100	100
Brf Förrådet 2 Sundbygerg	769642-5912	100	100
SKARNVEST AB	556255-2330	100	100
Järvaterrassen Group AB	559148-0487	100	100
B.X. Utvecklings AB	556681-5337	100	100
Gulddalen Holding 1 AB	556950-2429	100	100
Gulddalen Holding 3 AB	556950-2445	100	100
Rinkebyterrassen Holding 1 AB	556963-9429	100	100
Rinkebyterrassen Holding 2 AB	556963-9213	100	100
Rinkebyterrassen Holding 3 AB	556963-9221	100	100
Rinkebyterrassen Holding 4 AB	556965-2117	100	100
Silversäteriet Holding AB	559013-6825	100	100
BX 3 Holding AB	556712-3053	100	100
Järntorget Byggintressenter AB	556501-2522	100	100
Järntorget Bostad AB	556214-4716	100	100
Byggnads AB Abacus	556112-9528	100	100
AB Abacus Bostad	556873-7612	100	100
Husarstigens Holding AB	559088-2923	100	100
Husarstigens Fastighets AB	559088-2915	100	100
Maximus AB	556115-7362	100	100
Indirekt ägande via ALM Digital AB			
Your Block Holding AB	556864-9932	50	50
Your Block AB	556862-0347	50	50
The Brick i Stockholm AB	559055-6790	50	50
Indirekt ägande via ALM Equity Management AB			
Ekonomipartner i Tranås AB	559332-4378	100	100

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Styrelsens underskrifter

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

Stockholm 2025-04-24
ALM Equity AB

Maria Wideroth
Styrelseordförande

Anders Bengtsson
Styrelseledamot

Johan Wachtmeister
Styrelseledamot

Johan Unger
Styrelseledamot

Joakim Alm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-04-24
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

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 2024-01-01 – 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70–108 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering andelar i intressebolag

Beskrivning av området

Andelar i intressebolag uppgick per den 31 december 2024 till 686 mkr och avser andelar i ett onoterat bolag. Posten utgör 12,7 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2024.

ALM Equity redovisar Andelar i Intressebolag inledningsvis till anskaffningsvärde, det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten. Bolaget har under räkenskapsåret upprättat ett nedskrivningstest av andelarna i intressebolaget. Nedskrivningstestet utgår från en värderingsmodell baserat på nyttjandevärde. Under räkenskapsåret har det redovisade värdet på andelar i intressebolaget skrivits ned med 557 mkr.

Med anledning av att ett större nedskrivningsbehov har identifierats under året och då nedskrivningen utgår från ett värde som fastställts i en värderingsmodell baserad på antaganden och bedömningar från företagsledningen så anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Andelar i intressebolag, se Not 22 Andelar i intressebolag.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Vi har även granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Värdering av finansiella anläggningstillgångar

Beskrivning av området

Finansiella anläggningstillgångar uppgick per den 31 december 2024 till 1 802 mkr och avsåg innehav i både noterade och onoterade bolag. Posten utgör 33 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2024.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden kan få väsentlig effekt på de redovisade värdena. Värderingen av innehavet i noterade bolag utgår från börskurs. Värderingen av innehav i onoterade bolag utgår från en diskonterad kassaflödesmodell baserat på information som ALM har erhållit från Klövern. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras.

Med anledning av storleken på balansposten och att de värderingar som görs för att fastställa ett verkligt värde på innehavet i onoterade bolag baseras på antaganden och bedömningar från företagsledningen, anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av finansiella anläggningstillgångar, se Not 24 Finansiella anläggningstillgångar samt Not 29 Finansiella tillgångar och skulder.

Hur detta område beaktades i revisionen
Vi har granskat förändringar i ägarandelar mot avtal. Vi har utvärderat bolagets process för att upprätta värdering av andelarna. Vi har diskuterat väsentliga antaganden och bedömningar med bolagets företagsledning samt värderingsansvariga. Vi har stämt av indata i värderingen mot underliggande dokumentation samt kontrollberäknat värderingen.

Vi har tillsammans med våra värderingsspecialister utvärderat tillämpad värderingsmetod och de antaganden som används vid upprättande av värderingsmodellen.

Vi har även granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–69 samt 112–114. 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 Redovisningsstandarder 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

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 10 juni 2024 och har varit bolagets revisor sedan 24 maj 2011.

Stockholm den 24 april 2024
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Definitioner och begrepp

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.

ALM Equitys andel
ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt antal aktier.

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

ALM Equitys ägarandel
ALM Equitys nominella ägarandel av intresse-/koncernbolags aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av tillgångarna.

Belåningsgrad
Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken.

Eget kapital per preferensaktie
Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kr per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Eget kapital per stamaktie
Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Enheter
Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Fastighetsvärde
Motsvarar det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna och belyser det totala värdet av portföljens tillgångar. Värdet är framräknat genom en kassaflödesmodell som i regel fastställs av extern värderare halvårsvis.

Hyresvärde
Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror för bostäder och lokaler. Belyser intäktspotentialen.

Intresseinnehav
Intresseinnehav i ALM Equitys definition är inte att likställa med intressebolag utan definierar samtliga innehav som inte är koncernbolag och redovisas som intressebolag eller finansiella anläggningstillgångar.

Orderingång
Värdet av nytecknade entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden. Belyser entreprenadverksamhetens tillkommande åtaganden.

Orderstock
Värdet på olevererade beställningar inom entreprenad i slutet av perioden. Belyser värdet av kvarvarande leveranser i befintliga avtal.

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.

Resultat per stamaktie
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av omsättningen. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrningsgrad bostäder
Antal uthyrda bostäder dividerat med totalt antal bostäder. Används för att visa fastigheternas utnyttjandegrad.

Överskottsgrad
Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Avstämningstabell nyckeltal

Rörelsemarginal (%)	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning (mkr)	3 127	2 386	6 902	2 096	1 759
Rörelseresultat (mkr)	-568	-1 656	-712	3 315	231
Rörelsemarginal (%)	**-18**	**-69**	**-10**	**158**	**13**

Resultat per aktie före utspädning (kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-950 497 000	-1 982 464 000	-716 807 000	3 386 878 000	193 309 000
Årets utdelning preferensaktier	127 004 000	120 372 000	120 149 000	110 613 000	85 809 000
Genomsnittligt antalet stamaktier	14 627 603	10 851 872	10 644 071	10 419 909	10 207 600
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	**-73,66**	**-193,78**	**-78,63**	**314,42**	**10,53**

Resultat per aktie efter utspädning (kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-950 497 000	-1 982 464 000	-716 807 000	3 386 878 000	193 309 000
Årets utdelning preferensaktier	127 004 000	120 372 000	120 149 000	110 613 000	85 809 000
Genomsnittligt antalet stamaktier	14 627 603	10 851 872	10 644 071	10 487 354	10 184 928
Effekter av utestående stamaktier för teckningsoptioner	–	–	–	67 445	34 167
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	**-73,66**	**-193,78**	**-78,63**	**312,4**	**10,52**

Soliditet (%)	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital (mkr)	2 766	2 972	5 756	7 154	3 790
Balansomslutning (mkr)	5 475	7 657	11 518	13 132	9 465
Soliditet (%)	**51**	**39**	**50**	**54**	**40**

Avkastning på eget kapital (%)	2024	2023	2022	2021	2020
Årets resultat (moderbolagets aktieägare) mkr	-950	-1 982	-716	3 387	194
Utdelning preferensaktie mkr	127	120	120	110	86
Ingående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	2 476	4 970	5 939	2 325	2 193
Ingående antal preferensaktier	14 330 071	14 330 071	14 223 772	10 561 576	9 818 275
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,1	122,1	122,1	122,1	122,10
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	2 765	2 476	4 970	5 939	2 325
Utgående antal preferensaktier	15 908 923	14 330 071	14 330 071	14 223 772	10 561 576
Avkastning på eget kapital (%)	**-43**	**-44**	**-10**	**54**	**4**

Eget kapital per stamaktie (Kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	2 765	2 476	4 970	5 939	2 325
Utgående antal preferensaktier	15 908 923	14 330 071	14 330 071	14 223 772	10 561 576
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,1	122,1	122,1	122,1	122,10
Utgående antal stamaktier	17 358 976	11 003 163	10 714 990	10 629 872	10 207 600
Eget kapital per stamaktie (Kr)	**47,38**	**65,88**	**300,54**	**395,33**	**101,47**

Eget kapital per preferensaktie (Kr)	2024	2023	2022	2021	2020
Kvarvarande beslutad utdelning	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Företrädesrätt vid likvidation	120	120	120	120	120
Eget kapital per preferensaktie (Kr)	**122,1**	**122,1**	**122,1**	**122,1**	**122,1**

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Aktieägarinformation

Rapporteringstillfällen 2025

8 maj	Delårsrapport januari–mars
10 juni	Årsstämma
30 juni	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
17 juli	Halvårsrapport januari–juni
30 september	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
23 oktober	Delårsrapport januari–september
30 december	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Rapporteringstillfällen 2026

26 februari	Bokslutskommuniké 2025
31 mars	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Kontakt

ALM Equity AB (publ)
Telefon 08-562303 00
Regeringsgatan 59
E-mail info@almequity.se
111 56 Stockholm
www.almequity.se

Investerarrelationer/aktieägarkontakt

John Sjölund, CFO
john.sjolund@almequity.se
+46 70 309 93 03

Årsstämma i ALM Equity AB (publ)

Årsstämma i ALM Equity AB (publ), org. 556549-1650 kommer att hållas onsdagen den 10 juni 2025.

Kallelse till årsstämman kommer att kungöras i slutet av april och finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm

© ALM Equity AB 2024
Produktion: ALM Equity AB i samarbete med Paues Åberg Communications
Fotograf: Joakim Rolandsson
Bildbyråer: Bigstockphoto, Istockphoto och Unsplash

Verifikat

Transaktion 09222115557544968653

Dokument

ALM Equity AB (publ) Årsredovisning 2024
Huvuddokument
115 sidor
Startades 2025-04-23 17:08:41 CEST (+0200) av Carolina Karlström (CK)
Färdigställt 2025-04-24 14:39:17 CEST (+0200)

Initierare

Carolina Karlström (CK)
ALM Equity AB
carolina.karlstrom@almequity.se
+46733648450

Signerare

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR PER JOAKIM ALM"
Signerade 2025-04-24 12:22:10 CEST (+0200)

Maria Wideroth (MW)
ALM Equity AB
Personnummer 671213-1223
maria.wideroth@landahl.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth"
Signerade 2025-04-24 09:03:12 CEST (+0200)

Johan Unger (JU)
Personnummer 611212-1477
johan@unger.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN UNGER"
Signerade 2025-04-24 08:39:07 CEST (+0200)

Johan Wachtmeister (JW)
Personnummer 590321-5019
johan.wachtmeister@mjwinvest.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN WACHTMEISTER"
Signerade 2025-04-24 13:03:29 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557544968653

Anders Bengtsson (AB)
Personnummer 631101-7112
anders.bengtsson@btabinvest.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Didrik Martin Bengtsson"
Signerade 2025-04-24 10:41:44 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)
Personnummer 711024-0251
fredric.havren@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-04-24 14:39:17 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