20230704330600

ÅRSREDOVISNING

för

Apelsinhöjden Holding A AB

Org.nr. 559263-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll **Sida**

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

Undertecknad styrelseledamot i Apelsinhöjden Holding A AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30

Mathilda Wahlberg

20230704330 61

ÅRSREDOVISNING

för

Apelsinhöjden Holding A AB

Org.nr. 559263-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Transaktion 09222115557494443215 Signerat JA, JS, IB, MW

Apelsinhöjden Holding A AB
Org.nr. 559263-9552

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolagets verksamhet är att via hel- och delägda bolag bedriva projektverksamhet avseende fastigheter och därtill hörande verksamhet.

Bolaget äger följande dotterföretag till 100%:
Apelsinhöjden 9 Holding AB, org.nr. 559042-9709
Apelsinhöjden 10 Holding AB, org.nr. 559042-9758

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolaget har per 2022-12-31 fått anteciperad utdelning om 88 100 000 kr från dotterföretaget Apelsinhöjden 9 Holding AB, med org.nr. 559042-9709 och 35 000 000 kr från dotterföretag Apelsinhöjden 10 Holding AB, med org.nr. 559042-9758. Beslut om utdelningen kommer att tas på dotterföretagens ordinarie bolagsstämmor under 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	123 099 172	0	-1 099
Soliditet (%)	59,00	0,02	0,02

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	-1 099	0	-1 099
Årets resultat			123 099 172	123 099 172
Belopp vid årets utgång	25 000	-1 099	123 099 172	123 098 073

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 099
Årets resultat	123 099 172
	123 098 073
Förslag till disposition:	
Utdelning	123 000 000
Balanseras i ny räkning	98 073
	123 098 073

Förslag till beslut om vinstutdelning
Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 123 000 000,00 kr. vilket motsvarar 4 920,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

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

Transaktion 09222115557494443215 Signerat JA, JS, IB, MW

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

20230704330G2

Transaktion 09222115557494443215 Signerat JA, JS, IB, MW

Apelsinhöjden Holding A AB
Org.nr. 559263-9552

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-828	0
Summa rörelsekostnader		-828	0
Rörelseresultat		-828	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		123 100 000	0
Summa finansiella poster		123 100 000	0
Resultat efter finansiella poster		123 099 172	0
Resultat före skatt		123 099 172	0
Årets resultat		**123 099 172**	**0**

Transaktion 09222115557494443215 Signerat JA, JS, IB, MW

Apelsinhöjden Holding A AB
Org.nr. 559263-9552

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		100 000	100 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		208 550 870	87 498 490
Summa kortfristiga fordringar		208 550 870	87 498 490
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 472	24 300
Summa kassa och bank		23 472	24 300
Summa omsättningstillgångar		208 574 342	87 522 790
SUMMA TILLGÅNGAR		**208 674 342**	**87 622 790**

Transaktion 09222115557494443215 Signerat JA, JS, IB, MW

Apelsinhöjden Holding A AB
Org.nr. 559263-9552

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		-1 099	-1 099
Årets resultat		123 099 172	0
Summa fritt eget kapital		123 098 073	-1 099
Summa eget kapital		123 123 073	23 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		85 551 269	87 598 889
Summa kortfristiga skulder		85 551 269	87 598 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**208 674 342**	**87 622 790**

Transaktion 09222115557494443215 Signerat JA, JS, IB, MW

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

20230704330064

Noter till balansräkningen

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Redovisat värde	100 000	100 000

Övriga noter

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolaget tecknat ett tilläggsavtal till tidigare aktieöverlåtelseavtal med Svenska Nyttobostäder AB, org. nr 559250-9607, som är ett intressebolag inom ALM Equity AB:s koncern. Tilläggsavtalet innebär att bolaget istället för preferensaktier i Svenska Nyttobostäder AB vid fränträdet av aktierna i dotterföretagen Apelsinhöjden Holding 9 AB och Apelsinhöjden Holding 10 AB, erhåller stamaktier i förskott via nyemission i Svenska Nyttobostäder AB under maj 2023.

Bolaget har därefter sålt vidare dessa stamaktier till moderbolaget Apelsinhöjden Holding AB, org. nr 559042-9873.

Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Apelsinhöjden Holding AB, org.nr. 559042-9873, med säte i Stockholm.
Bolaget är moderföretag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av: Alm Equity AB, org.nr. 556549-1650, med säte i Stockholm.

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Transaktion 09222115557494443215 Signerat JA, JS, IB, MW

Apelsinhöjden Holding A AB
Org.nr. 559263-9552

NOTER

Stockholm

Joakim Alm
Styrelseordförande

Mathilda Wahlberg
Styrelseledamot

John Sjölund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023.

Ernst & Young Aktiebolag

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557494443215 Signerat JA, JS, IB, MW

Verifikat

Transaktion 09222115557494443215

Dokument

20230704330065

1675 Apelsinhöjden Holding A AB 559263-9552 ÅR 2022
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2023-06-09 12:39:02 CEST (+0200) av ALM Equity Ekonomi (AEE)
Färdigställt 2023-06-21 22:07:26 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ALM"
Signerade 2023-06-19 14:38:22 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN SJÖLUND"
Signerade 2023-06-19 10:32:10 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Brandt"
Signerade 2023-06-21 22:07:26 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carin Mathilda Wahlberg"
Signerade 2023-06-19 18:03:31 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557494443215

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

20230704330666

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Apelsinhöjden Holding A AB, org.nr 559263-9552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apelsinhöjden Holding A AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apelsinhöjden Holding A ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Apelsinhöjden Holding A 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: J5TYF-WOLQW-23ZXV-2ZPUD-D3OWK-5C0B8

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 Apelsinhöjden Holding A AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Apelsinhöjden Holding A 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: J5TYF-W0LQW-23ZXV-2ZPUD-D3OWK-5C068

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."

20230704033067

Ida Brandt
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19831101xxxx
IP: 82.100.xxx.xxx
2023-06-21 19:36:23 UTC

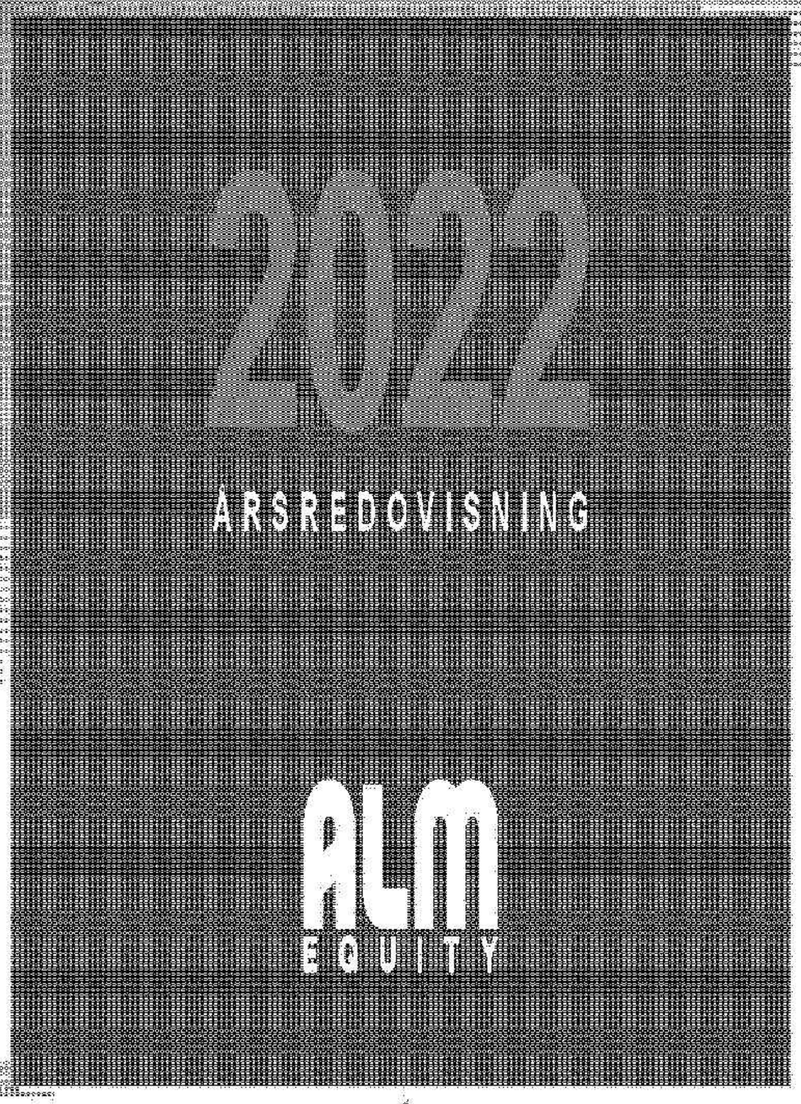
BankID

Penneo dokumentnyckel: J5TYF-W0LQW-23ZXV-2ZPUD-D3OWK-5C0B8

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

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

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


2022
ÅRSREDOVISNING
ALM
EQUITY

INTRODUKTION

Det här är ALM Equity 3

Året i korthet 4

Vd-ord 5

VERKSAMHET

Vision, affärsidé, strategi och värdegrund 7

Affärsmodell 8

Värdeskapande i praktiken 9

MARKNAD

Drivkrafter och trender 11

Makroperspektiv 13

Fastighetsmarknaden 13

Bostadsmarknaden 14

BOLAGSPORTFÖLJEN

Vårt innehav 16

HÅLLBARHETSRAPPORT 24

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelse och revisor 39

Koncernledning 40

Så här arbetar vi 41

Risker och riskhantering 45

FINANSIELL INFORMATION 54

AKTIEÄGARINFORMATION 103

Transaktion 09222115557491262118 Signerat

Det här är ALM Equity

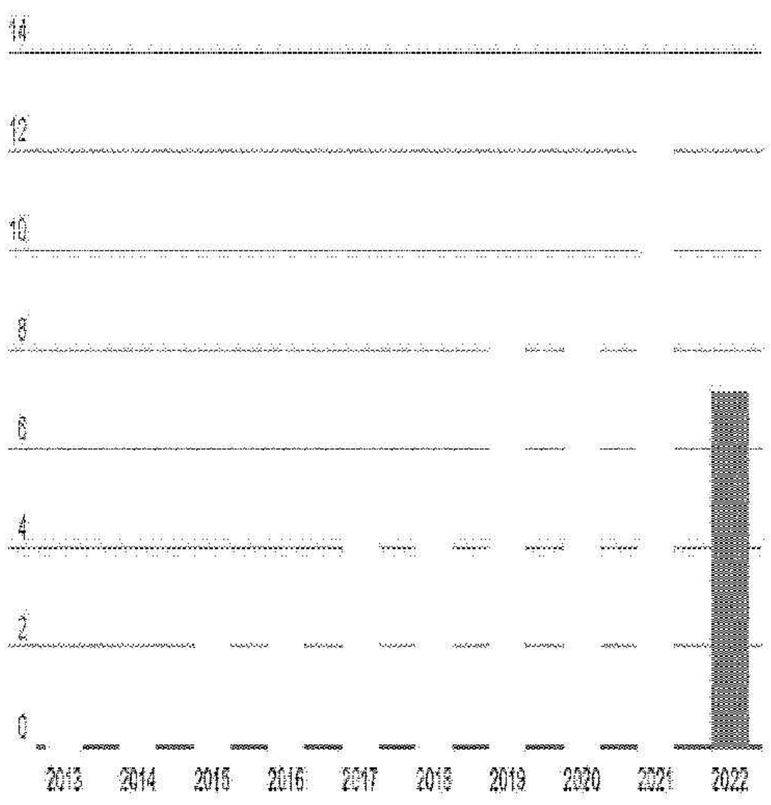
ALM Equity är en aktiv bolagsutvecklare inom fastighetsbranschen. Vi skapar värden genom att förvärva och förädla tillgångar till nya verksamheter och självständiga bolag utifrån marknadens framtida behov.

Genom ett aktivt ägarskap utvecklar och driver ALM Equity de initiativ som skapar maximala värden. Styrkan är att snabbt kunna anpassa portföljen, agera och ställa om vid förändringar samt att våga utmana och hitta nya vägar till lönsamma investeringar.

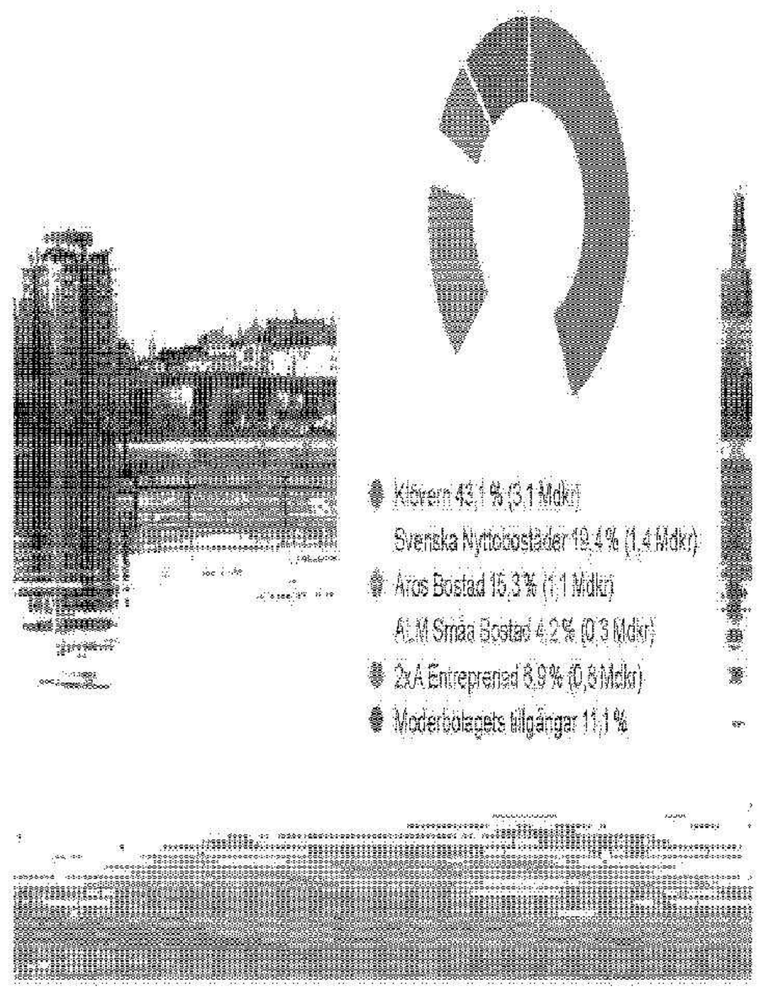
Bolagsportföljen består av alltifrån större noterade och onoterade bolag till mindre tillväxtbolag inom fastighetsbranschen. Varje bolag drivs utifrån sina förutsättningar med en självständig styrning och finansiering för att nå en långsiktigt hållbar tillväxt med maximal riskjusterad avkastning på eget kapital.

Sedan ALM Equity grundades 2006, har vi tillsammans med våra bolag skapat och synliggjort stora värden bland annat genom ägarspridning och börsnoteringar. Vid årsskiftet hade ALM Equity ett bedömt marknadsvärde på 7,2 Mdkr.

Bedömt marknadsvärde, Mdkr



Andel av bedömt marknadsvärde



ALM Equitys innehav

KLÖVERN	SVENSKA NYTTOBOSTÄDER	Aros Bostad	ALM SMÅA BOSTÄDER	X2A ENTREPRENAD	YOUR BLOCK
Fastighetsförvaltning	Fastighetsförvaltning	Fastighetsutveckling	Fastighetsutveckling	Entreprenad	Digitala tjänster
Onoterat	Noterat	Noterat	Onoterat	Onoterat	Onoterat
46 % ägarandel	44 % ägarandel	23 % ägarandel	100 % ägarandel	80 % ägarandel	50 % ägarandel

Ägarandelen avser nominellt ägande. Definition av bedömda marknadsvärden återfinns på sida 101. Mer information om marknadsvärderingen finns i ALM Equitys kvartalsrapporter.

Transaktion 09222115557491262118 Signerat JA, MW, GW, JU, JW, FH

Året i korthet

ALM Equity lägger ett händelserikt år till handlingarna. Ett år av hårt arbete där vi tagit vara på nya affärsmöjligheter och byggt bolag. Vi har fortsatt göra det vi säger vi ska göra – bolagsutveckla för att synliggöra värden.

Bildade ett gemensamt förvaltningsbolag under varumärket Klövern tillsammans med Corem Property Group. Affären omfattade 24 000 byggrätter varav 11 000 kom från ALM Equity, till ett värde om 4 355 Mkr motsvarande en initial ägarandel på 49 procent. Under andra halvåret har Klövern till följd av marknadsläget justerat ned fastighetsvärden och goodwill vilket medfört en negativ påverkan på ALM Equitys resultatandel med cirka 790 Mkr.

Blev storägare i Åros Bostad mot avyttring av cirka 1 500 byggrätter. Byggrätterna ersattes med en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler i det noterade bolaget Åros Bostadsutveckling AB. 23 projekt tillträddes under året, och resterande del tillträds då avtalsmässiga förutsättningar uppfylls. Per årsskiftet är ALM Equitys ägarandel i bolaget 23 procent (30 procent inkluderat konvertiblerna) och kommer efter tillträde av samtliga projekt att uppgå till 35 procent.

Avyttrade under tredje kvartalet 20 procent av 2xA Entreprenad till bolagets verkställande direktör i syfte att skapa ett långsiktigt incitament för fortsatt tillväxt i bolaget. Mer information i not 36.

Omvärderade innehavet i Svenska Nyttobostäder med negativ resultatpåverkan om 1 500 Mkr. Innehavet av stamaktier i Svenska Nyttobostäder AB omvärderades till följd av förändrade omvärldsfaktorer som bedöms påverka bolagets verksamhet.

Tillfördes cirka 30 Mkr genom teckning av aktier inom ramen för optionsprogram 2017/2022. Aktiekapitalet ökade med cirka 850 tkr och antalet stamaktier med 85 090 vilket medförde en utspädning om cirka 0,3 procent.

Reserveringar av ingångsvärden i ALM Små Bostads kvarvarande byggrättsportfölj. Till följd av förändrade omvärldsfaktorer och marknadsförutsättningar genomfördes värdering av kvarvarande byggrättsportfölj vilken medförde en reservering om minus 525 Mkr i andra kvartalet varav 200 Mkr återförda i samband med årsbokslutet vid uppföljning av värden.

Händelser efter årets slut

Extra bolagsstämma i Svenska Nyttobostäder beslutade om förändringar av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell. Förändringen, initierad av ALM Equity tillsammans med andra delägare, innebär ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare att omvandla varje preferensaktie till två stamaktier. Vidare beslutades förändrade villkor för avtalade leveranser de har från ALM Små Bostad där investerares åtagande om tillskott för kommande fastigheter sker i form av stamaktier istället för preferensaktier och att de byggrätter som inte produktionsstartats omgående säljs över till ett marknadsmässigt värde om cirka 1,3 Mdkr. Beslutet medför att ALM Equitys ägande minskar från 43,5 procent till 37,5 procent vid full anslutningsgrad. Mer information i not 36.

Tillhandahåller en kreditfacilitet om 80 Mkr till Svenska Nyttobostäder via dotterbolag som syftar till att tillhandahålla ett finansieringsutrymme tills den ersätts av likvid från deras föreslagna företrädesemission om 250 Mkr, beräknad att ske under maj/juni 2023.

Ingått avsiktsförklaring om ny delägare i Klövern. En internationell investerare avser att förvärva 25 procent av aktierna i Klövern till ett värde om 1 350 Mkr och investera ytterligare 3 000 Mkr vid kommande byggnationer. Affären är planerad att ingås under andra kvartalet 2023.

Koncernens nyckeltal		
Sammandrag	2022	2021
Nettoomsättning, Mkr	6 902	2 906
Periodens resultat, Mkr	-576	3 423
Avkastning på EK, stamaktie %	-10	54
Soliditet, %	50	54
Likvida medel, Mkr	1 073	1 954
Eget kapital, Mkr	5 756	7 154
Balansomslutning, Mkr	11 516	13 132
Nyckeltal per aktie		
Börskurs på bokslutsdagen, kr	525	986
Justerat substansvärde per stamaktie, kr	556	986
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-79	314

6,8 Mdkr
Börsvärde

7,2 Mdkr
Bedömt marknadsvärde

6,3 Mdkr
Andelar i intressebolag

Definition av bedömda marknadsvärden återfinns på sida 101. Mer information om marknadsvärderingen finns i ALM Equitys kvartalsrapporter.

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

Som en handbromssladd på Autobahn

Med god fart och högt självförtroende gasade fastighetsbranschen in i 2022. Vi hade ett fastighetsindex som stigit med över 90 procent på börsen sedan april 2020, en styrränta på 0 procent och en Riksbank som glatt eldat på marknaden i flera år. Vi kan inte beskylla Putin för allt, för vi hade bäddat för det, men efter det fullständigt vettlösa invasionskriget i Ukraina har 2022 blivit ett mycket turbulent år med stora utbudsproblem, snabbt stigande inflation och de brutalaste styrräntehöjningarna på 40 år. Jag har ändå varit med ett tag men aldrig tidigare upplevt en kraftigare inbromsning av marknaden. Nu är det upp till bevis hur anpassningsbara vi och våra branschkollegor är.

Vi gör affärer även ett år som 2022

Har man byggt en bra grund redan innan så kan man göra affärer även ett år som 2022. Både etableringen av det nya Klövern och inträdet som största ägare i en av Storstockholms största bostadsutvecklare, Åros Bostad, var resultaten av tidigare affärer. Efter förvärven av Småa 2017 och Järntorget 2021, gjorde vi en grundlig genomgång av byggrättsportföljen som ledde till att vi identifierade outnyttjad potential som vi sedan använde för att skapa det nya förvaltningsbolaget, Klövern.

Av den portfölj som fanns kvar såg vi att en stor del skulle lämpa sig väl för bostadsrätter och småhus. Åros Bostad är en ovanligt skicklig bostadsutvecklare och det var en perfekt match både avseende kultur och portfölj som gjorde att vi i oktober blev största ägare i bolaget. Därmed fick vi samtidigt en marknadsvärdering av byggrättsportföljen.

> "Vi anpassar bara farten lite, parerar och trycker gasen i botten när riktningen är rätt igen."

Vår ambition var att även börsnotera Klövern men dagens finansiella klimat har knappast de optimala förutsättningarna. Att kapitalisera Klövern är samtidigt en nödvändighet för att kunna realisera de värdena som ligger i byggrättsportföljen och vi jobbar därför aktivt med olika möjligheter istället för att sitta och vänta på bättre tider.

Anpassningsförmågan är förutsättningen till överlevnad

Liksom Darwin är jag övertygad om att det är anpassningsförmågan som selekterar fram överlevarna. Vår framgång har alltid varit att vi haft förmågan att anpassa oss efter nya omständigheter. Ett bra exempel var när vi ställde om från privatmarknaden till förvaltningsmarknaden under 2018 efter ett par år av mördande reglering från Finansinspektionen. Nu är vi återigen i ett läge där vi har behövt göra en finansiell och strukturell handbromsdragning för att snabbt vända och styra om till en ny riktning.

Under hösten initierade vi en omstrukturering av finansiering och verksamhet i Svenska Nyttobostäder. När vi la grunden för dem skapade vi en leverans- och finansieringsmodell av fastigheter där projektutvecklingsrisken lades utanför bolaget och finansieringen utgjordes av nyemitterade preferensaktier. I dagens ränteklimat är denna modell inte längre finansiellt hållbar och därför har vi tillsammans med övriga ägare och bolaget lagt grunden till en ny struktur där projektrisken överförs till Svenska



Nyttobostäder samtidigt som preferensaktierna konverteras till stamaktier. Bolaget kommer under våren 2023 dessutom genomföra en nyemission av aktier för att stärka kapitalbasen.

Ja, vi har tagit vårt ägaransvar men det kan många hävda att de gör. Vi har gått längre än så och drivit en omstrukturering av Svenska Nyttobostäders affärsmodell i tät dialog med bolaget och samtidigt säkerställt stöd från övriga investerare för att skapa en stabil finansiell struktur. För att vi tar ansvar – mot våra bolag, mot våra finansieringspartners och mot oss själva och våra ägare.

Anpassningar av tillgångsvärdet

Som en konsekvens av omvärldsfaktorer har vi under året gjort nedskrivningar av tillgångsvärden. De stora justeringarna har skett i Klövern och Svenska Nyttobostäder. Klövern justerade ned sina fastighetsvärden under andra halvåret, varav var andel uppgick till 790 Mkr. Den totala resultateffekten av Klövern-affären uppgår ändå till 1,2 Mdkr efter nedskrivningarna. Innehavet i Svenska Nyttobostäder har skrivits ned med 1,5 Mdkr under året men den totala resultateffekten för innehavet efter omklassificeringen av bolaget till intressebolag i slutet av 2021, uppgår till drygt 1,6 Mdkr. Därutöver har vi gjort mindre justeringar i ALM Små Bostad och 2xA Entreprenad.

Jag inte orolig för kvaliteten i vår tillgångsportfölj – den är fundamentalt god. Men det handlar om att inte släppa fokus och snabbt hitta nya vägar när det behövs. I Svenska Nyttobostäder ser vi ett framväxande driftsnetto efterhand fastigheter färdigställs och bedöms klättra uppemot 500 Mkr om ett par år. Aros Bostad har under året levererat ett starkt resultat och ett rekordhögt antal sålda bostäder, trots de allt mer utmanande marknadsförutsättningarna. Klövern har fördelen att ha kunna anpassa utvecklingstakten med en i stort sett obelånad byggrättsportfölj, vilket ger dem möjlighet att avvakta med att bygga tills rimliga yieldnivåer finns.

För ett hållbart samhällsbyggande

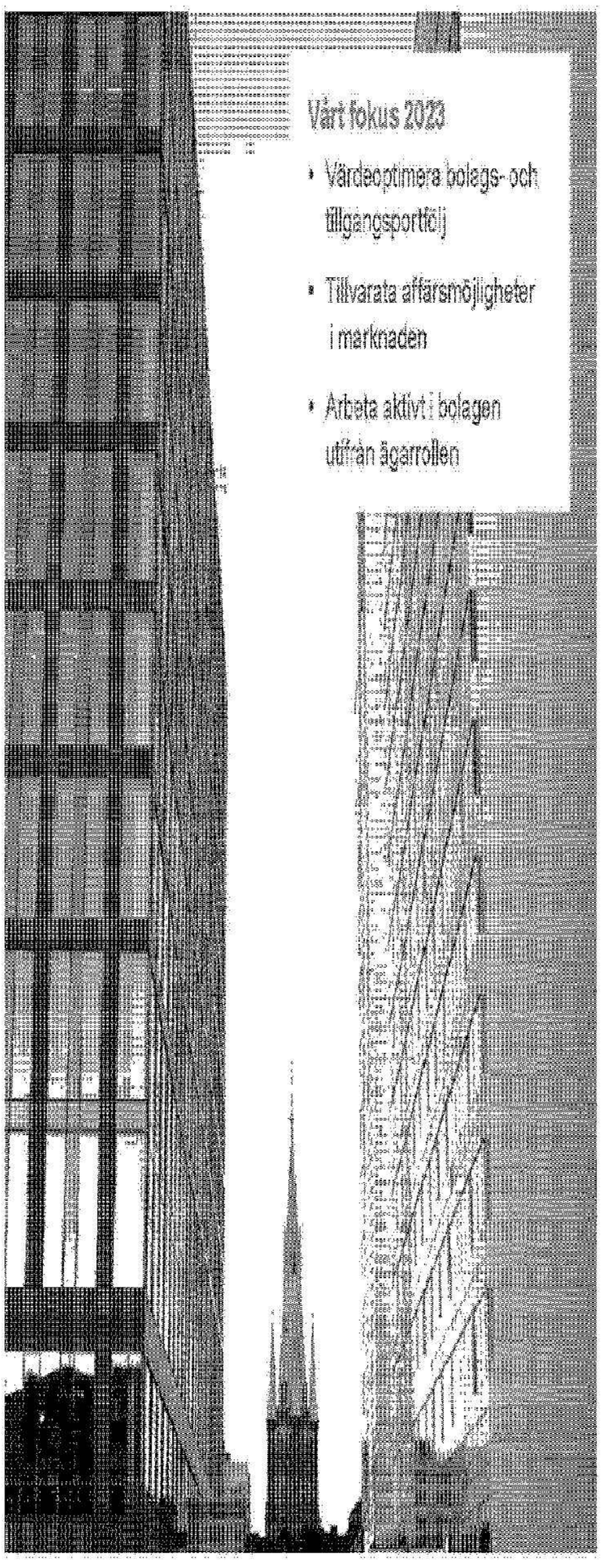
Det finns en stark koppling mellan hållbarhet och ett långsiktigt värdeskapande. Parallellt med att vi själva arbetar för att uppnå våra hållbarhetsmål följer vi även upp våra förväntningar på våra bolag. Fokus framöver är att fortsätta stötta dem i deras hållbarhetsarbete. Samtidigt är vår ambition att även få våra klimatmål vetenskapligt analyserade, validerade och godkända utifrån Science Based Targets Initiative (SBTi). Vi fortsätter ge vårt stöd för de tio principerna i FN:s Global Compact inom områdena mänskliga rättigheter, arbete, miljö och antikorruption. Vi har också åtagit oss att göra Global Compact och dess principer till en naturlig del av vår strategi, kultur och det dagliga arbetet.

Justera fart och riktning – sen kan man gasa igen

Så här ett par månader in i det nya året har vi börjat se konsekvenserna av att göra en handbromssladd i en framrusande fastighets- och kapitalmarknad. Många i branschen har påbörjat omstruktureringar, lättat på balansräkningar och ställt in utdelningar. Pågående projekt avslutas men nystartade har gått ned till ett minimum. Antalet konkurser inom byggsektorn är det högsta på 10 år. Och det kommer att behöva fortsätta göra ont ett tag till innan det blir bättre. Exakt hur ont och hur lång tid det tar vet kanske bara Lagarde, Powell och Thedéen men min förhoppning är att vi mot hösten kommer se att kapitalmarknaderna åter börjar fungera, att projekt kan hitta finansiering på högre, men stabilare, yieldnivåer.

Kreativitet och anpassningsförmåga ligger i vårt DNA och vi ser att den rådande marknaden kan erbjuda fina affärsmöjligheter, något vi givetvis kommer att ta vara på. Vi kommer aktivt att fortsätta jobba med våra innehav, optimera strukturer och skapa nya värden. Vi anpassar bara farten lite, parerar och trycker gasen i botten när riktningen är rätt igen.

Joakim Alm
Vd ALM Equity



Bolagsutveckling genom aktivt ägarskap

ALM Equity förvärvar bolag eller tillgångar för att genom ett aktivt ägarskap skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt.

Vision

ALM Equity ska vara den mest lönsamma och innovativa bolagsutvecklaren inom fastighetsbranschen.

Affärsidé

ALM Equity investerar och utvecklar bolag inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov.

Genom aktivt ägarskap utvecklar och driver ALM Equity de initiativ som skapar maximalt värde på lång sikt.

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

Strategier för bolagsutveckling

Investera i tillgångar och affärsidéer där lönsamma tillväxtmöjligheter kan tillvaratas och utvecklas för att resultera i hög och långsiktig avkastning.

Ha en betydande ägarandel i portföljbolagen för att aktivt kunna driva värdeskapande initiativ vid uppbyggnad och utveckling av verksamheterna.

Arbeta för att innehaven ska ha en hållbar och skalbar affärsmodell med flexibilitet att anpassa sig till omvärldsförändringar och framtida utmaningar.

Arbeta innovativt och snabbrörligt för att hitta lönsamma investeringar och potentiella finansieringsmöjligheter.

Med ett engagerat företagande och ansvarsfullt ägande säkerställa att innehaven drivs med fokus på väsentliga hållbarhetsfrågor och bidrar till att ALM Equitys övergripande affärsmål uppnås såväl som ett hållbart samhälle.



Värdegrund

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

● Schyssthet ● Utveckling ● Resultatfokus ● Engagemang

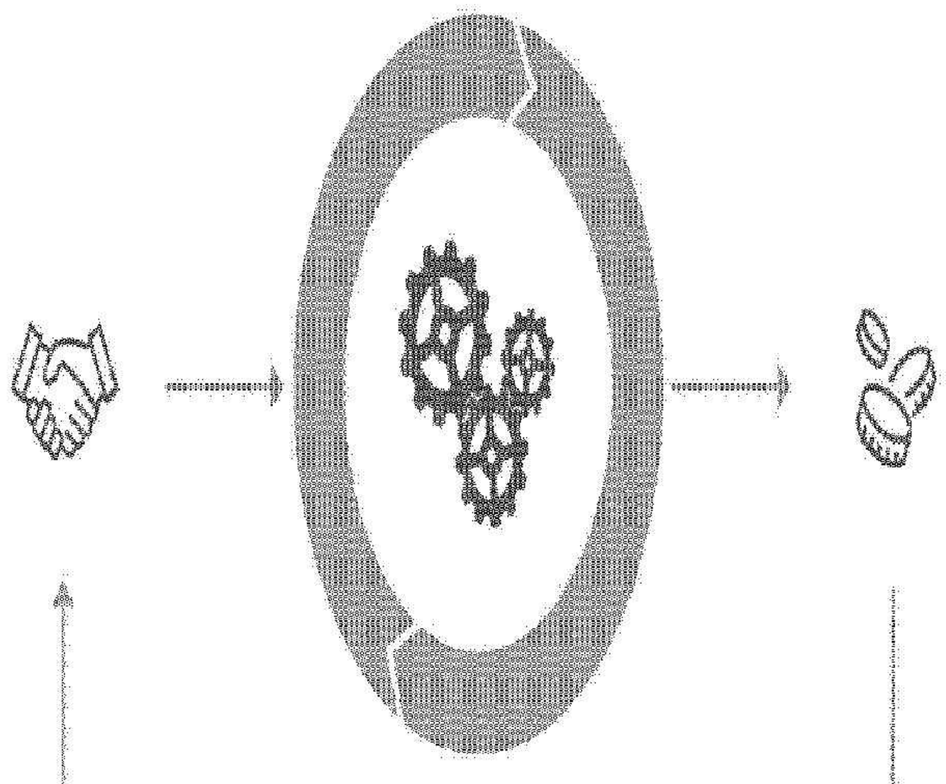
Vår affärsmodell

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

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

ALM Equity har en betydande ägarandel i innehaven för att aktivt vara med på bolagens utvecklingsresa. Ägaragendan är anpassad efter innehavens behov och mognadsfas. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av bolag eller tillgångar för att bygga självständiga och stabila verksamheter med potential för börsnotering.

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



Investering

ALM Equitys förvärv sker enligt bolagets investeringskriterier av bolag och tillgångar med god tillväxtpotential där ett aktivt ägarskap kan tillföra större värden och en hållbar utveckling.

Värdeskapande ägarinsatser

Uppbyggnad av nya bolag
Bolagsbyggandet innebär ett operativt arbete med att strukturera och optimera tillgångar och affärsmöjligheter för att skapa självständiga bolag med långsiktigt hållbar tillväxt.

Utveckling av självständiga bolag
Tillsammans med bolagen drivs initiativ för ökad tillväxt och fortsatt utveckling i syfte att uppnå och behålla maximal riskjusterad avkastning på eget kapital.

Avkastning

Värdeskapandet synliggörs genom ägarspridning, börsnotering eller löpande utdelningar.

Återinvestering

Frigjort kapital återinvesteras i nya affärer och i befintliga portföljbolag.

Värdeskapande i praktiken

I slutet av oktober 2022 blev ALM Equity storägare i det First North-noterade Aros Bostad. Betalningen utgjordes av en portfölj om cirka 1 500 byggrätter med successivt tillträde. Genom att byta en tillgång mot en annan åstadkom vi därmed en momentan riskspridning och blev inte bara huvudägare i ett välskött och noterat bolag utan fick även indirekt del i en större byggrättsportfölj med blandad profil.

Förvärv och omstrukturering

Historien bakom innehavet i Aros Bostad började dock långt tidigare. Köpeskillingen, det vill säga byggrättsportföljen, som till stor del bestod av småhus, kommer från flera av våra tidigare förvärv. För sex år sedan köpte vi Småa som då hade en portfölj om cirka 2 600 byggrätter. Fyra år senare förvärvades Järntorget och det tillkom ytterligare cirka 3 800 byggrätter. Efter förvärvet av Järntorget gjorde vi en grundlig genomgång av alla byggrätter i A..M Småa Bostads byggrättsportfölj för att optimera dessa utifrån storlek och efterfrågan. Byggrättsportföljen på cirka 8 800 byggrätter, exklusive byggrätter avtalade med Svenska Nyttobostäder, blev genom denna övning plötsligt cirka 18 800. En stor del av dem blev grundstenar till det nya Klövern.

Vi bildar Klövern

I slutet av 2021 kom vi överens med Corem Property Group om att bilda det nya Klövern, ett bolag som har förutsättningarna för att bli en av Sveriges största bostadsförvaltare om 10 år. Vårt bidrag var, förutom en del likvida medel, en portfölj av 11 000 yteffektiva byggrätter för förvaltningsmarknaden. Det nya Klövern sjösattes våren 2022 med en initial portfölj på totalt 24 000 byggrätter, framför allt i Stockholm och Mälardalen.

Pusselbiten som blev kvar

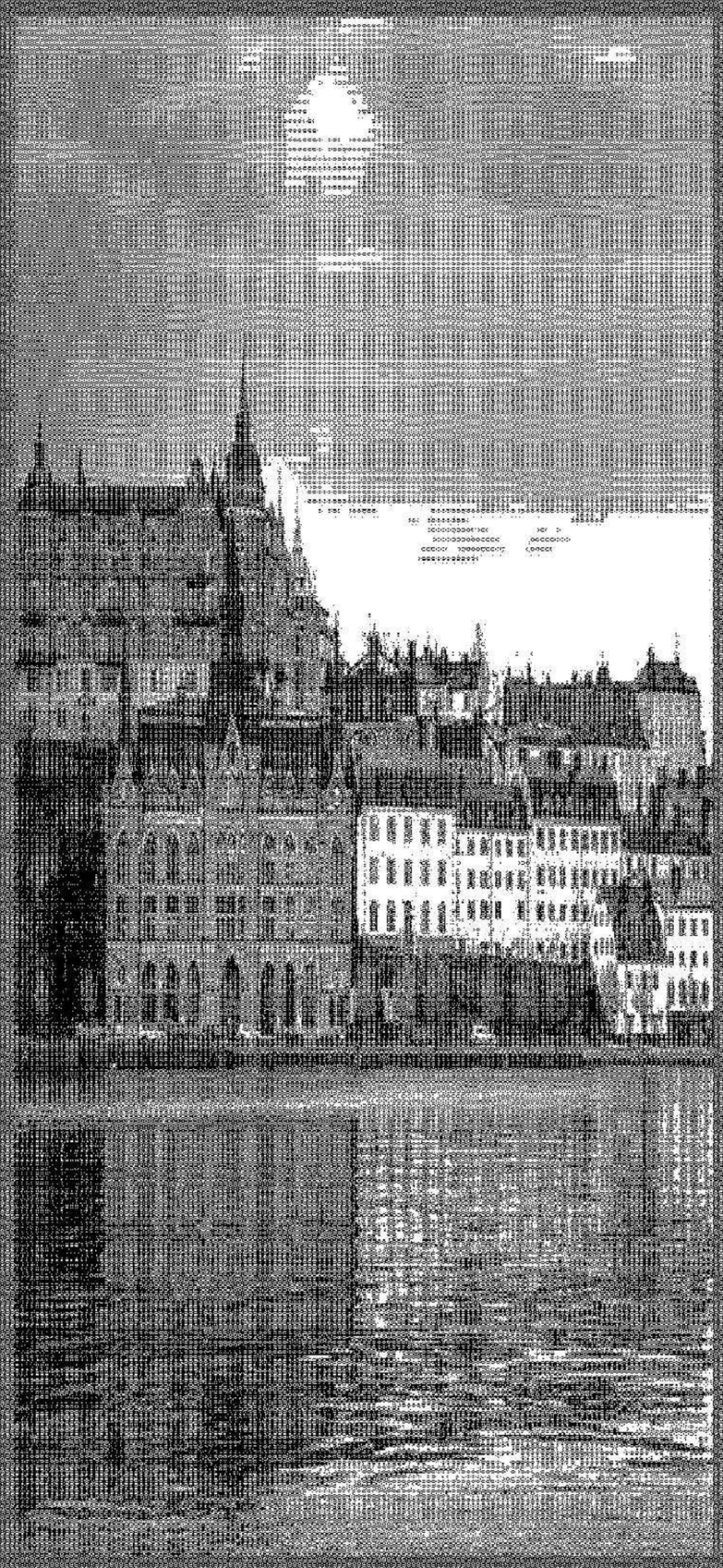
Efter etableringen av Klövern fanns en blandad portfölj av byggrätter kvar, med tyngdpunkt mot privatkundsmarknaden. När vi kom i kontakt med Aros Bostad som är en bostadsutvecklare med fokus på Stockholmsområdet och Mälardalen framgick att vår kvarvarande byggrättsportfölj var som en perfekt anpassad pusselbit in i deras projektportfölj. Våra byggrätter omvandlades därmed under 2022 till ett ägarskap i ett välskött bostadsutvecklingsbolag med en projektportfölj mot både förvaltningsmarknaden och privatmarknaden. Som drivna huvudägare kommer vi aktivt bidra med vår kompetens och erfarenhet via framförallt styrelsearbete.

Tre bolag på två år

Genom förvärv av tillgångar och bolag, som vi sedan har omstrukturerat, paketerat och sålt av har vi på ett par år blivit storägare i tre självständiga intressebolag, med olika profiler inom fastighetssektorn – Svenska Nyttobostäder, Klövern och Aros Bostad.

Vårt engagemang fortsätter nu genom ett aktivt styrelsearbete för att stödja och bidra till bolagens utveckling framåt.

Vi kallar det värdeskapande.



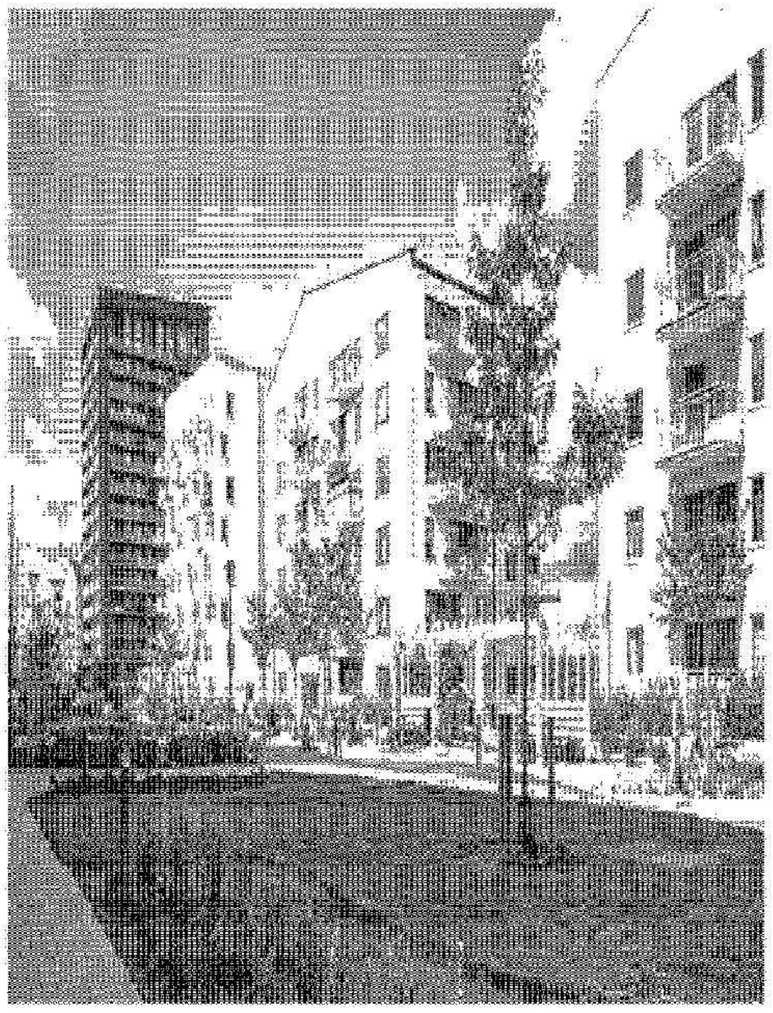
Marknad

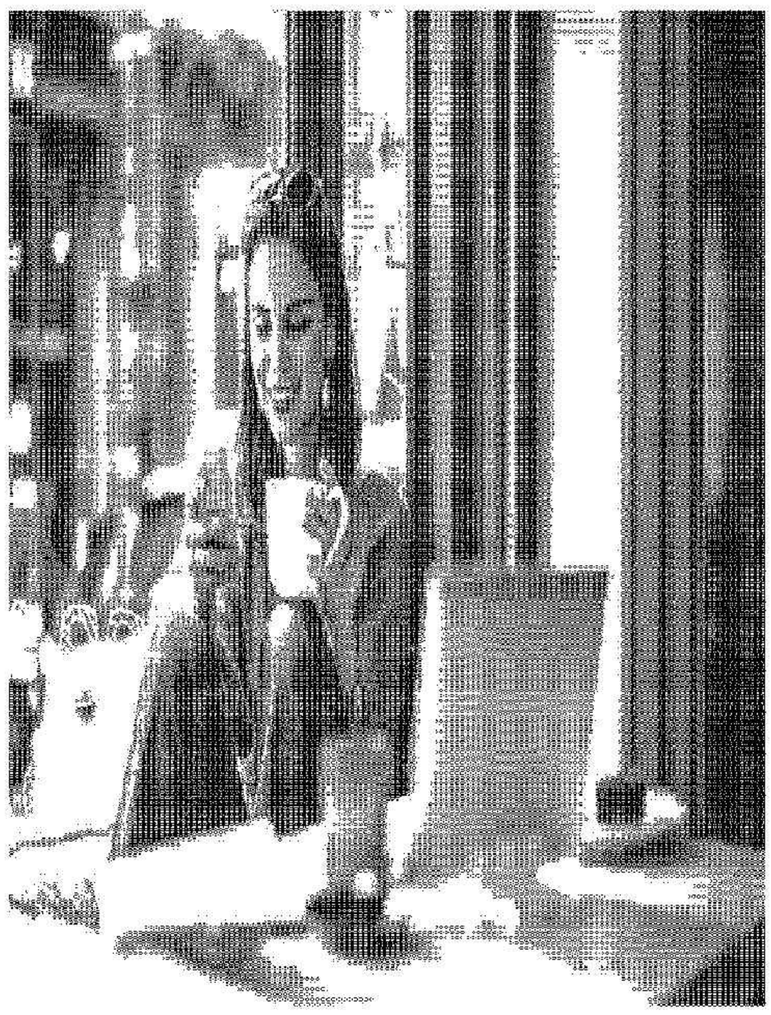
Vänsterpartiets förslag för en rättvisare marknad

Vi agerar på trender och drivkrafter för att matcha den framtida marknadens behov

Vi ser makrotrender som urbanisering med en växande befolkning och fortsatt inflyttning till storstäder samt en digitalisering som rullar på i en allt snabbare takt. Klimatförändringarna fortsätter att ställa krav på ett hållbart agerande och påverkar investeringsklimatet.

Sammantaget är detta starka drivkrafter som vi agerar på när vi letar nya affärsmöjligheter, bygger bolag och styr våra innehav. Vi är lyhörda, innovativa och agerar snabbt för att hitta nya vägar till lönsamma investeringar och affärsmöjligheter.





Fortsatt bostadsbrist

Bostadsförsörjningen i Stockholm är en stor utmaning och tillskottet av bostäder motsvarar inte befolkningsökningen. Situationen är särskilt utmanande för människor med lägre inkomster eller tillfälliga anställningar. Det förändrade ekonomiska läget med försvagad köpkraft som följd gör också att efterfrågan på mindre bostäder som är ytfunktionella och energieffektiva ökar.

Hur påverkar det ALM Equity?

Genom ALM Equitys portföljbolag och deras satsningar kan vi möta marknadens efterfrågan och bidra till att minska bostadsbristen i de regioner de är verksamma. Bolagen utvecklar och förvaltar en stor variation av bostäder, allt från hyresrätter studentbostäder, företagslägenheter, till lägenheter och hus i bostadsrättsform. De är verksamma i olika delar av värdekedjan men förenas i en gemensam boendeidé om hållbara och yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen. Stort fokus läggs på energieffektiva system för att ge förutsättningar till ett klimatsmart och sparsamt boende.

Digitalisering

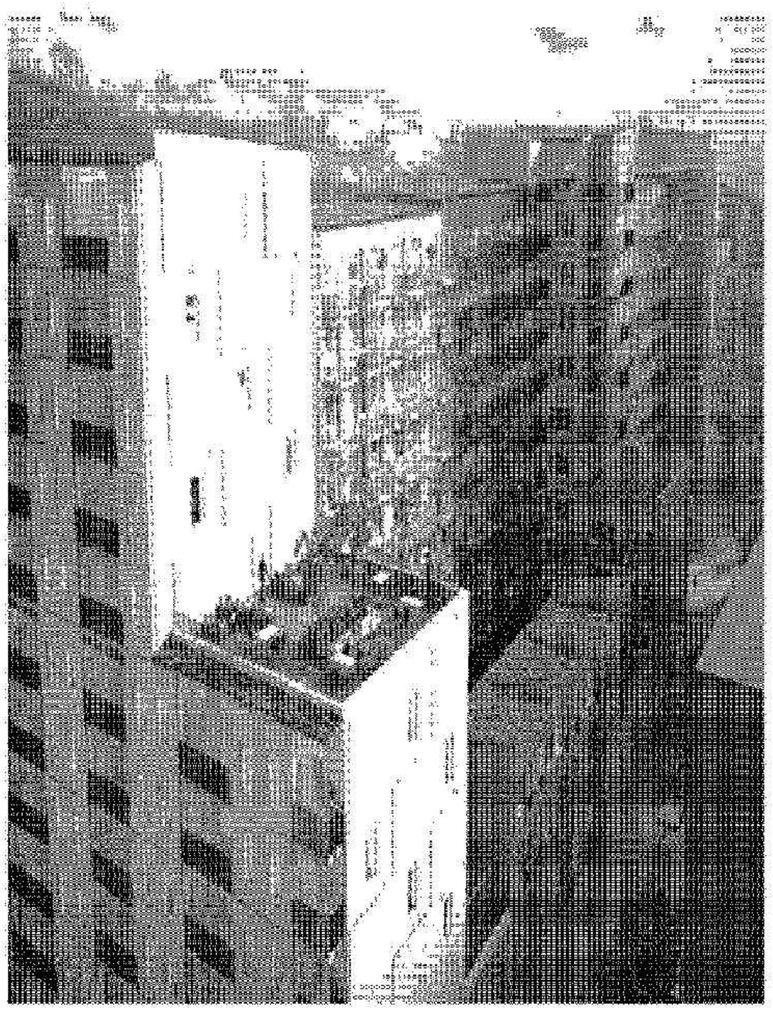
Digitaliseringen är en av de största utvecklingsmöjligheterna inom fastighetssektorn idag. Olika digitala lösningar kan öka allt från effektiviteten och hållbarhet i byggprocessen, till en automatiserad förvaltning och en effektivare dialog med hyresgäster. Rätt nyttjad kan digitala lösningar bidra till att minska kostnader och höja kvaliteten i många delar av värdekedjan inom fastighetsbranschen.

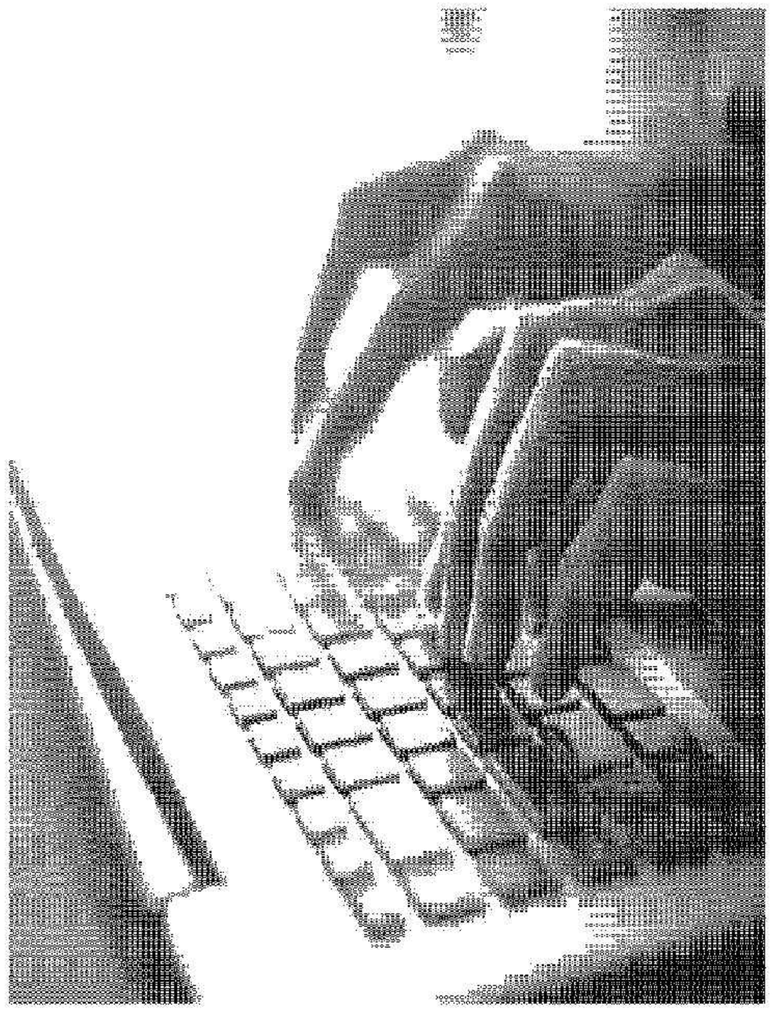
Hur påverkar det ALM Equity?

Digitalisering genomsyrar på olika sätt alla ALM Equitys portföljbolag. Vi investerade tidigt i ett bolag som utvecklar digitala tjänster för att förenkla kommunikation, tillgänglighet och delningsekonomi i fastigheter. En satsning som även bidrar till en effektiviserad fastighetsförvaltning och bättre driftsnetto liksom trivsamma och hållbara boendemiljöer genom ökad digital gemenskap. Entreprenadbolagen i koncernen ser också stora möjligheter med till exempel digital modellering och virtuella konstruktionsritningar för att effektivisera hela byggprocessen.

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, KW, GV, JJ, JW, FH







Flexibelt arbetsliv

Idag har många människor ett flexibelt arbetsliv där boendet för även ska fungera som arbetsplats. Mer tid spenderas i bostaden vilket ställer krav på utveckling av olika funktioner. En bostad ska inte bara vara en trivsam, fungerande och attraktiv hemmiljö utan även tillgodose en värdefull fritid med träning, hobbys och möjligheter till socialt umgänge.

Hur påverkar det ALM Equity?

Bolagen inom ALM Equity-koncernen arbetar efter ett helhetstänk kring att bo och leva. De är på olika sätt med och bidrar till levande stadsdelar och skapandet av attraktiva boendemiljöer, från tidig detaljplaneprocess till vidareutveckling av befintliga stadsdelar. Det finns ett tydligt fokus på att erbjuda flexibla och kundanpassade boendemiljöer där den sociala gemenskapen främjas genom bland annat delningstjänster, målgruppsanpassade gemensamhetsytor, kringservice och grönområden.

Klimatanpassning av fastigheter

De pågående klimatförändringarna påverkar hela samhället med effekter på både ekosystem och många samhällssektorer. Fastighetsägare behöver arbeta aktivt för att löpande klimatsäkra sina fastighetsbestånd och skydda sig mot exceptionella väderhändelser såsom översvämningar eller extremhetta.

Hur påverkar det ALM Equity?

Många försäkringsbolag har flaggat att de inte kommer att ersätta skador på grund av förväntade händelser kopplat till klimatförändringar. ALM Equitys portföljbolag är främst verksamma inom storstadsregioner men vi kommer se över portföljbolagens fastighetsbestånd och säkerställa att de förvaltande bolagen analyserar både risker och vilka förebyggande åtgärder som kan genomföras direkt. Fastighetsutvecklingsbolagen behöver till exempel redan i projekteringsfasen planera för att fastigheter ska klara potentiella värmeböljor, översvämningar och andra klimatrelaterade händelser.

Nya ramverk för hållbarhetsrapportering

Efterfrågan på transparent information om företagens hållbarhetsarbete är större än någonsin och idag ställs allt högre krav på marknadens aktörer att lämna en kontinuerlig och transparent redovisning av sitt hållbarhetsarbete. De senaste åren har en rad olika ramverk, standarder och direktiv tagits fram vilket kommer fortsätta att ställa krav på åtgärder och rapportering för att säkra ett förtroende bland intressenter såsom till exempel långivare och allmänheten.

Hur påverkar det ALM Equity?

ALM Equity är positiv till ökad transparens och jämförbarhet inom hållbarhetsrapportering. Trots att koncernen i dagsläget inte är skyldig att rapportera i enlighet med EU-taxonomin eller berörs av det nya direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) förrän om några år, har bolaget redan nu börjat planera för att rapportera i enlighet med dessa riktlinjer.

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, KW, GV, JU, JW, FH

Ett nytt läge på marknaden

Det makroekonomiska läget under 2022 har haft en påverkan för privatpersoner såväl som företag och den svenska fastighetsmarknaden är inget undantag. Konsekvenserna är tydliga på bostadsmarknaden med fallande bostadspriser och inbromsning i byggtakten.

Makroperspektiv

En rad negative omvärldshändelser har präglat året, med Rysslands invasion av Ukraina som den viktigaste. Det makroekonomiska läget har under året försämrats, inflationen har stigit kraftigt och centralbanker runtom i världen har kontinuerligt höjt sina styrräntor. El- och bränslepriser skenar i kombination med kraftigt stigande matpriser vilket försämrat många människors ekonomi.

Efter flera år med en stabil inflation kännetecknades 2022 i stället av en kraftigt ökad inflation i många länder. Pandemin och kriget i Ukraina har skapat en rad störningar i de globala värdekedjorna vilket drivit upp inflationstakten. I Sverige har Riksbanken under 2022 höjt styrräntan ett flertal gånger för att dämpa inflationen. I slutet av året låg den på 2,5 procent och höjdes i februari 2023 till 3,00 procent. Riksbanken flaggar för ytterligare höjningar under april och utesluter inte fler höjningar och uttalar att styrräntan kommer att ligga kvar på denna nivå under en längre tid.

Den svenska fastighetsmarknaden

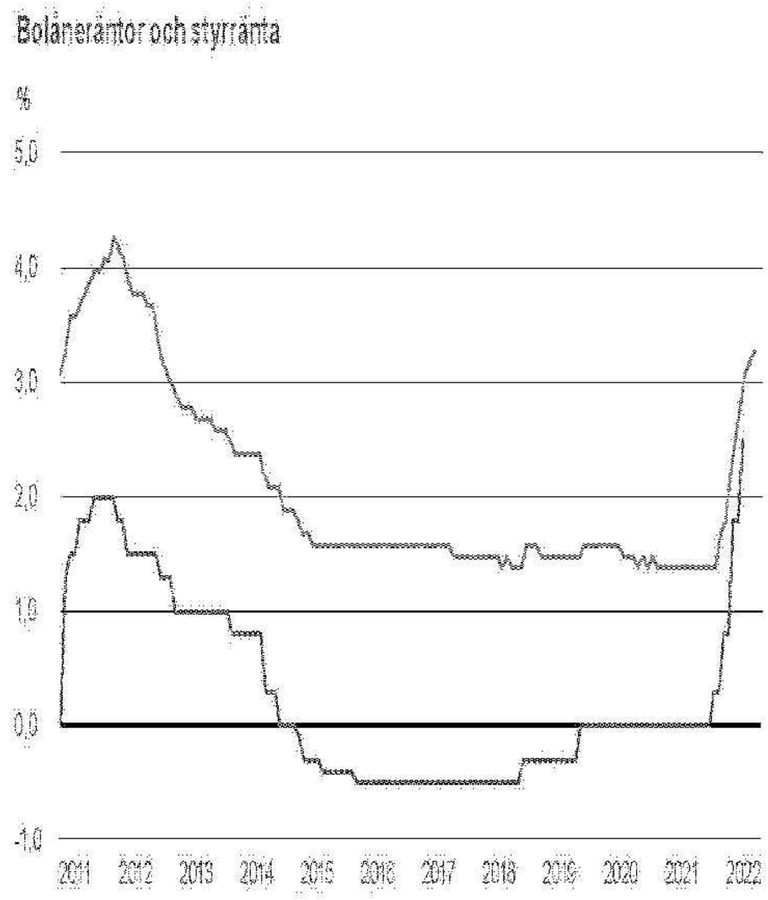
Den höga inflationen med de kraftiga räntehöjningarna som följd har lett till ökade finansieringskostnader samt fallande bostadspriser och lägre fastighetsvärden. De stigande räntorna har även lett till att aktiviteten på obligationsmarknaden minskat vilket skapat utmaningar för många fastighetsbolag vid låneförfall och refinansiering. Även om förutsättningarna förbättrats efter utgången av 2022 så är det troligt att refinansieringar under 2023 kommer ske till sämre villkor för låntagaren.

Den pågående energikrisen har också slagit hårt på och medför kraftigt ökade kostnader för många bolag på fastighetsmarknaden. Givet de fortsatt höga elpriserna har energi och energieffektivitet stått högt på agendan för många bolag, bland annat har efterfrågan på olika energilagringssystem ökat. EU:s reviderade direktiv kring byggnaders energiprestanda (EPBD) kommer också ställa fortsatta krav på energioptimering. ALM Equity har förväntningar på portföljbolagen att vid uppförandet av nya fastigheter välja energieffektiva systemlösningar. Även i förvaltningsskedet är det viktigt att bolagen följer upp energiförbrukning och systemens prestanda. Utöver de fortsatta kraven på energioptimering märks även ökade krav på ett cirkulärt byggande. I Stockholm har till exempel flertalet kommuner börjat ta fram handlingsplaner för ett cirkulärt byggande med fokus på minskat byggavfall och en effektiv resursanvändning i enlighet med EU:s avfallshierarki.

Bolag som är verksamma inom entreprenad har påverkats av bristen på insatsvaror och kraftiga prisuppgångar på materialsidan. Drygt fyra av tio byggföretag rapporterar, enligt svenska konjunkturinstitutet, att brist på byggmaterial och insatsvaror i kombination med en kraftig prisuppgång de senaste två åren påverkat och begränsat byggandet på olika sätt. Enligt Boverkets prognos kan byggmaterialpriserna dock komma att falla något under 2023. Tillgången på insatsvaror, som tidigare har utgjort en osäkerhet i kalkylerna, förefaller i huvudsak ha återgått till läget före pandemin. Tillgången på cement utgör inte längre en risk i närtid med mark- och miljödomstolens besked om täkttillstånd under fyra år.

Sammanteget har rådande omvärldsfaktorer lett till en inbromsning av marknaden med försenade byggstarter som konsekvens, vilket på olika sätt påverkar bolagen i ALM Equitys portfölj. Vissa byggstarter har gått långsammare och leveranser har haft mindre förseningar men alla portföljbolag har arbetat aktivt för att optimera byggrättsportföljen och takten i färdigställandet av projekt utifrån rådande situation.

Bolåneräntor och styrränta

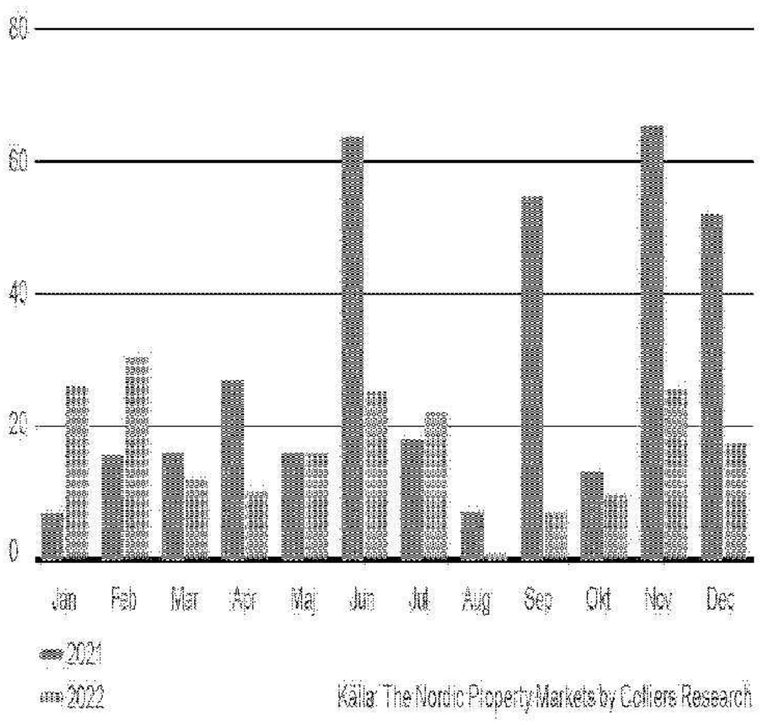


Källa: https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Hushallens-ekonomi/Prognos-for-ranta-pa-bolan/

Transaktioner på fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymerna som var rekordhöga under 2021 har bromsat in för både privata och kommersiella fastigheter, men trots omvärldsläget och en orolig finansmarknad har det genomförts kommersiella fastighetsaffärer för närmare 250 miljarder kronor i Sverige under 2022 enligt NewSec. De flesta affärerna gjordes under det första halvåret för att sedan kraftigt sakta in efter Riksbankens första räntehöjning i maj. ALM Equity har under året gjort två stora affärer. I april sjösattes det nybildade fastighetsbolaget Klövern tillsammans med Corem Property Group och i oktober genomfördes ytterligare en affär tillsammans med Åros Bostadsutveckling AB där vi genom en apportemission blev storägare i bolaget. Bostäder har sedan 2017 varit det mest investerade fastighetssegmentet och stod för cirka 27 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Leger, logistik och industri var näst största segment och växte starkt under året till cirka 20 procent av den totala transaktionsvolymen. Samhällsfastigheter följt av kontor kommer därefter. Enligt Nordic Property Markets, Sweden (december 2022) fortsatte Stockholm att dominera transaktionsmarknaden och stod för cirka 47 procent av den totala volymen.

Transaktionsvolym i Sverige, Mdkr



Källa: The Nordic Property Markets by Colliers Research

Vår bedömning är att andra halvan av 2023 sannolikt kommer att präglas av stabilare marknadsförutsättningar med olika typer av nyemissioner och kapitalförstärkningar då tecken nu finns på att inflationen toppat och att recessionsriskerna avtagit. Vi tror också att toppen på räntebanan snart är nådd men att kapitalmarknaden i fastighetssektorn kommer fortsätta vara riskavert. Många fastighetsbolag kommer nu att arbeta intensivt med att strukturera om sina portföljer för att stärka sina balansräkningar och hantera kommande låneförfall, något vi tror kommer driva nya affärer på marknaden.

Bostadsmarknaden

Boverkets nya beräkningar av det nationella behovet av bostäder för åren 2022 till 2030 visar att det behöver byggas cirka 63 400 nya bostäder årligen för att motsvara befolkningsökningen. Samtidigt finns även en latent brist på bostäder som byggts upp de senaste femton åren. Behovet av bostäder varierar i landet men bristen är fortfarande störst i storstäderna. Det är en stor utmaning för många att hitta en bostad som är ekonomiskt överkomlig och många hushåll har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, speciellt den yngre generationen.

Förutsättningarna för både bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats under året. Stigande räntor och ökade energikostnader har lett till fallande bostadspriser och värderingar. Priserna på bostadsrätter låg under 2022 på samma nivå som i januari 2020 och försäljningarna har varit betydligt lägre under året jämfört med rekordåren 2020 och 2021 enligt Svensk mäklarstatistik.

Kombinationen ökade byggkostnader och ett stoppat investeringsstöd har resulterat i en snabb och kraftig inbromsning av bostadsbyggandet i Sverige. Enligt Boverkets prognos från december 2022 kan påbörjade bostäder nästan komma att halveras från 2021 till 2023 och den huvudsakliga inbromsningen för färdigställda bostäder sker från 2024 och framåt. Nivån och takten på inbromsningen är dock svårbedömd och i ett positivt scenario kan byggtakten bli högre 2023 om osäkerheten kring inflation och räntor avtar. Inflationstakten förväntas falla under loppet av 2023, vilket kan leda till att räntor och bostadspriser stabiliseras.

Den ekonomiska utvecklingen har också att minskat hushållens möjligheter att köpa bostad vilket har dämpat bostadsefterfrågan. De kraftigt stigande energi- och bränslepriserna i kombination med kraftigt höjda bostadsräntor har fått stora negativa effekter på ekonomin för många hushåll. Hushållens köpkraft har markant försvagats, ett scenario som kan fortsätta även under 2023. ALM Equity ser ett fortsatt svagt konsumentsentiment till följd av inflationsläget vilket märks tydligast inom bostadssektorn där köparna varit påtagligt avvaktande i takt med sjunkande bostadspriser på andrahandsmarknaden.

ALM Equity har genom de nyligen genomförda affärerna med Klövern och Åros Bostad tagit en långsiktig och viktig position på Stockholms bostadsmarknad. Prognoserna visar att folkmängden i Stockholms län kommer att fortsätta öka med i genomsnitt 33 500 personer per år fram till 2028. Bostadsförsörjningen är en av de största utmaningarna i regionen och tillskottet av bostäder motsvarar inte befolkningsökningen. Det tillsammans med att ALM Equitys innehav har väl positionerade fastighetsportföljer och starka kapitalstrukturer gör att vi ser våra tillgångar som fortsatt långsiktigt värdeskapande med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar.

Bolagsportföljen

ALM Equity har en bred bolagsportfölj med alltifrån större noterade och onoterade innehav till mindre tillväxtbolag, alla verksamma i fastighetsbranschen.



Bolagsportföljen

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

ALM Equity har en betydande ägarandel i innehaven för att aktivt få vara med på bolagens utvecklingsresor. Bolagen drivs kostnadseffektivt och självständigt för att nå en hållbar långsiktig tillväxt med maximal riskjusterad avkastning på eget kapital.

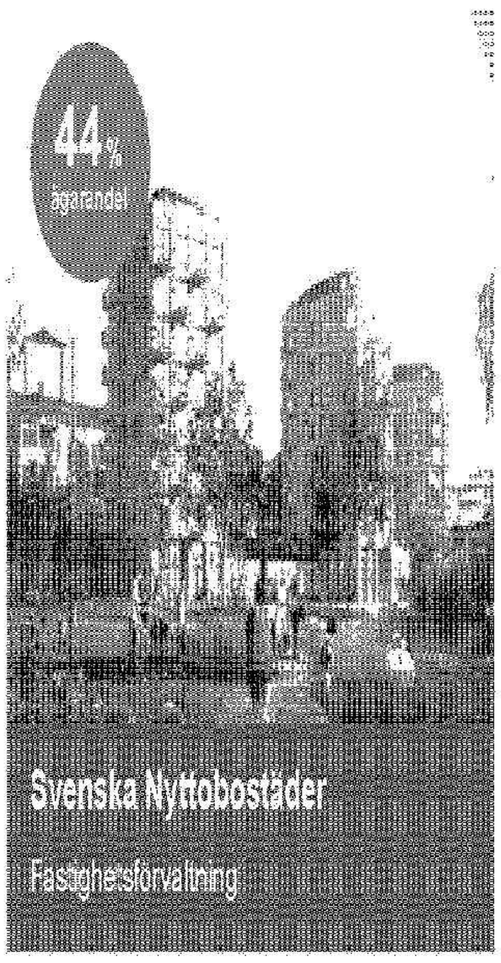
ALM Equity har från och med fjärde kvartalet 2022 omstrukturerat rapporteringen av sin verksamhet för att tydliggöra rollen som bolagsutvecklare och vara bättre anpassad till den förflyttningen som genomförts de senaste åren liksom framtida förändringar. Den nya strukturen frångår affärsområden och utgår i stället från bolagsportföljen och de större innehaven, vilka är verksamma inom följande segment i fastighetsbranschen:

• Fastighetsförvaltning • Fastighetsutveckling • Entreprenad • Digitala tjänster



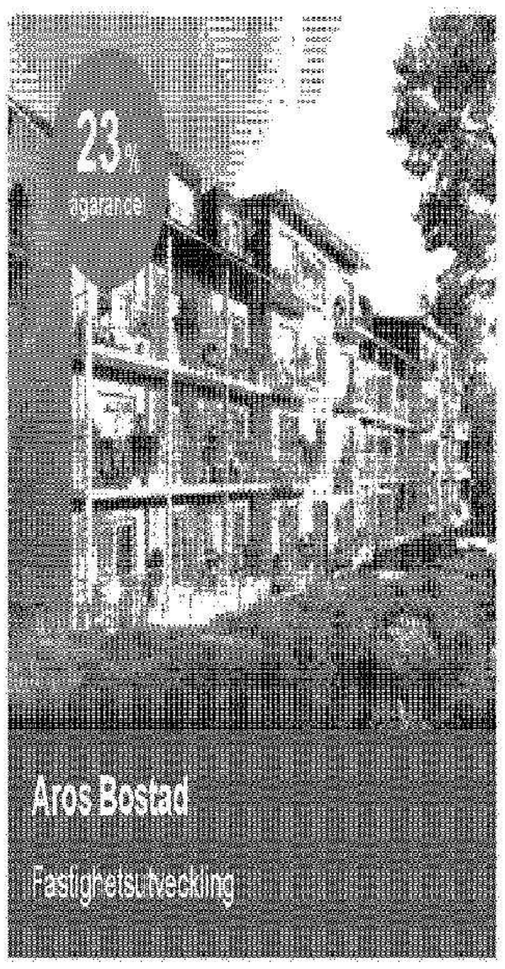
Klövern

Fastighetsförvaltning



Svenska Nyttobostäder

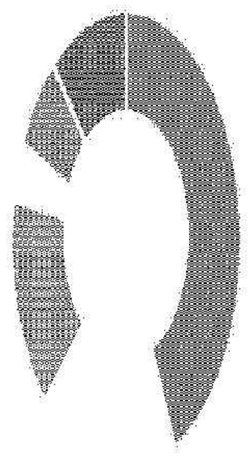
Fastighetsförvaltning



Aros Bostad

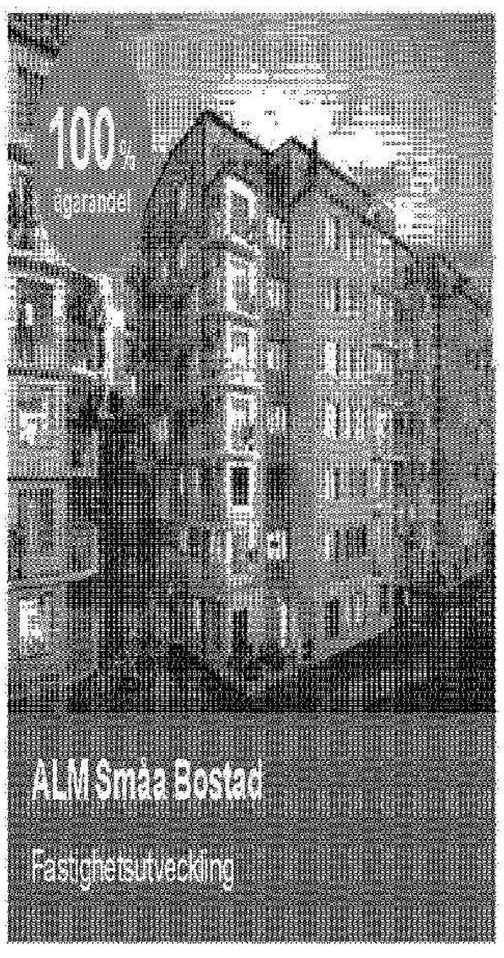
Fastighetsutveckling

Andel av bedömt marknadsvärde



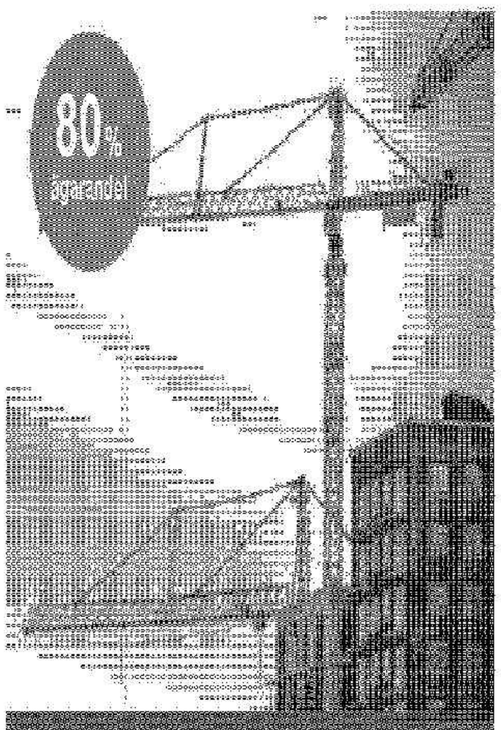
- Klövern 43,1 %
- Svenska Nyttobostäder 19,4 %
- Aros Bostad 15,3 %
- ALM Småa Bostad 4,2 %
- 2xA Entreprenad 6,9 %
- Moderbolagets tillgångar 11,1 %

För bolag med substansvärden är marknadsvärderingen genomförd av PWC, definition återfinns på sida 101. För noterade bolag är värderingen baserad på börsvärdet vid bokslutsdagen. Your Block är inte marknadsvärderade utan är en del av moderbolagets tillgångar.



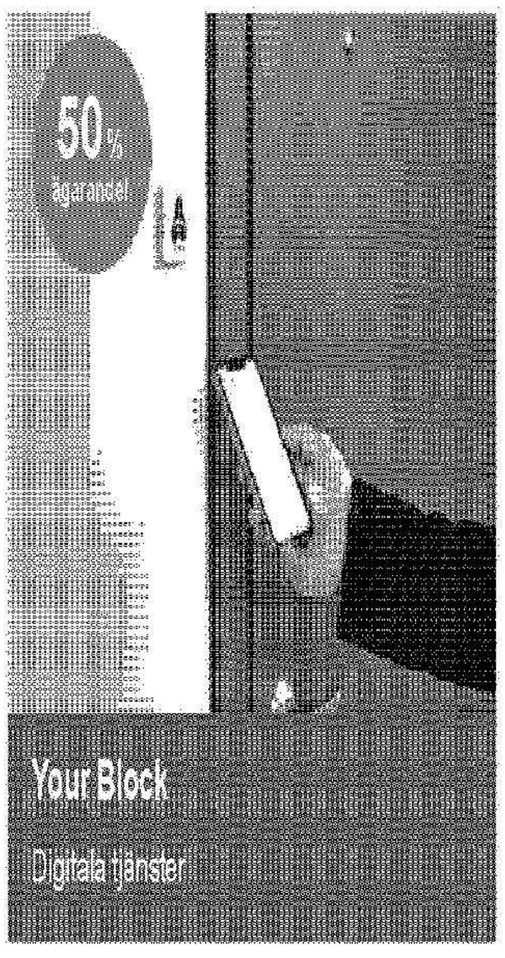
ALM Småa Bostad

Fastighetsutveckling



2xA Entreprenad

Entreprenad



Your Block

Digitala tjänster

KLÖVERN

Klövern är ett kommersiellt förvaltningsbolag som äger, utvecklar och förvaltar hyresbostäder i stadsnära lägen i Stockholm och Mälardalen. Klövern erbjuder ytfunktionella bostäder anpassade för framtidens hållbara livsstil med digitala tjänster och smarta lösningar.

Klövern grundandes 2022 med målsättningen att bli en av Sveriges ledande bostadsförvaltare.

Händelser under året

- ALM Equity och Corem Property Group bildade i april det gemensamma bolaget Klövern. Affären omfattade cirka 24 000 byggrätter varav cirka 11 000 från ALM Equity.
- Klövern har under 2022 justerat ned fastighetsvärden och goodwill vid förvärv till totalt 1,7 Mdkr som en följd av det förändrade och ansträngda omvärldsläge, vilket medfört ett minskat resultat om 790 Mkr för ALM Equity.
- ALM Equitys ägarandel i Klövern minskade från 49 till 46 procent i samband med Klöverns förvärv av cirka 470 lägenheter från Broskeppet Bostad, som genom affären blev delägare i bolaget.

Händelser efter årets slut

- För att optimera fastighetsportföljen och säkra en stabil finansiering av kommande åtaganden har Klövern tecknat avsiktsförklaring om att avyttra fyra fastigheter 2023 för omkring 500 Mkr.
- Ägarna till Klövern har ingått en avsiktsförklaring med en internationell investerare som avser att förvärva 25 procent aktierna i bolaget till ett värde om 1 350 Mkr samt investera ytterligare 3 000 Mkr vid kommande byggnationer. Affären är planerad att ingås under andra kvartalet 2023.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021
Nettoomsättning, Mkr	120	-
Rörelseresultat, Mkr	42	-
Rörelsemarginal, %	35	-
Balansomslutning, Mkr	9 545	-
Eget kapital, Mkr	7 616	-
Belåningsgrad, %	20	-
Soliditet, %	82	-
Fastighetsvärde, Mkr	8 482	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-788	-
Antal enheter i fastighetsportföljen	24 328	-

Bolagets största ägare: Corem Property Group AB

Styrelseledamöter från ALM Equity: Joakim Alm, Johan Unger och Maria Videroth

ALM Equitys röstandel: 46 procent

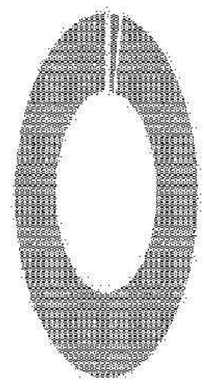
46%
Nominell ägarandel

7,9 Mdkr
Justerat substansvärde, varav ALMs del 3,1 Mdkr

3,1 Mdkr
Redovisat aktievärde[1]

1 Redovisat aktievärde justerat med skulden för tillskott till bolaget om 0,6 Mdkr.

Enheter i fastighetsportföljen



- Under produktion 48
- I förvaltning 420
- Ej produktionsstartade 23 660, varav 5 340 innehar lagakraft vunnen detaljplan



SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER

Svenska Nyttobostäder är ett noterat förvaltningsbolag som äger, förvaltar och utvecklar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. Bolagets hyresgäster är företag, myndigheter och privatpersoner.

Bolagets kärnkompetens är att utveckla hyresgästanpassade koncept och arbeta för effektiv och smart förvaltning av moderna hyresfastigheter.

Händelser under året

- Svenska Nyttobostäders bestånd har under året värderats om utifrån nya marknadsförutsättningar och medfört nedjustering av fastighetsvärden med 1500 Mkr. Bolaget är enligt vår bedömning en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång som med en väl positionerade fastighetsportfölj har goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar.

Händelser efter årets slut

- En extra bolagsstämma den 22 mars beslutade om förändring av Svenska Nyttobostäders kapitalstruktur och finansieringsmodell. Beslutet innebär att bolagets preferensaktieägare erbjuds omvandla sina preferensaktier till stamaktier. Vidare beslutades förändrade villkor för kommande leveranser av fastigheter från ALM Små Bostad där de kommer erhålla stamaktier istället för preferensaktier samt att fastigheter som inte byggstartats tillträds omgående som byggrätter för egen utveckling istället för färdigställda fastigheter. Mer information i not 36.
- Bolaget avser genomföra en företrädesemission av stamaktier om cirka 250 Mkr under maj/juni 2023. Företrädesemissionen beslutas om på årsstämman den 15 maj och förväntas äga rum efter utbyteserbjudandet av preferensaktier till stamaktier. Tills företrädesemissionen genomförts har en kreditfacilitet satts upp med ett dotterbolag till ALM Equity med ett rambelopp om 80 Mkr.
- Fredrik Arpe, vice vd i ALM Equity, tillträdde som tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder efter att Tommy Johansson lämnat posten.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021
Nettoomsättning, Mkr	188	128
Rörelseresultat, Mkr	116	107
Rörelsemarginal, %	62	65
Balansomslutning, Mkr	5 023	4 007
Eget kapital, Mkr	1 607	1 491
Belåningsgrad, %	65	58
Soliditet, %	32	37
Fastighetsvärde, Mkr[1]	12 495	12 507
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-170	595
Antal enheter i fastighetsportföljen[1]	5 870	5 870

1 Fastighetsvärdet inkluderar samtliga förvärvade men ej tillträdda fastigheter, där fastighetsvärdet för ej tillträdda uppskattas till ett beräknat värde vid färdigställande.

Marknadsplats: Nasdaq First North Growth Market

Bolagets största ägare: ALM Equity via dotterbolag

Styrelseledamöter från ALM Equity: Joakim Alm och Fredrik Arpe

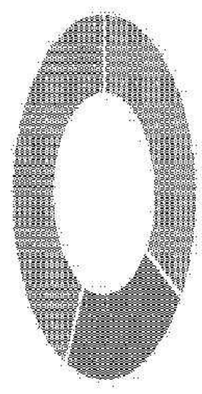
ALM Equitys röstandel: 49 procent

44%
Nominell ägarandel

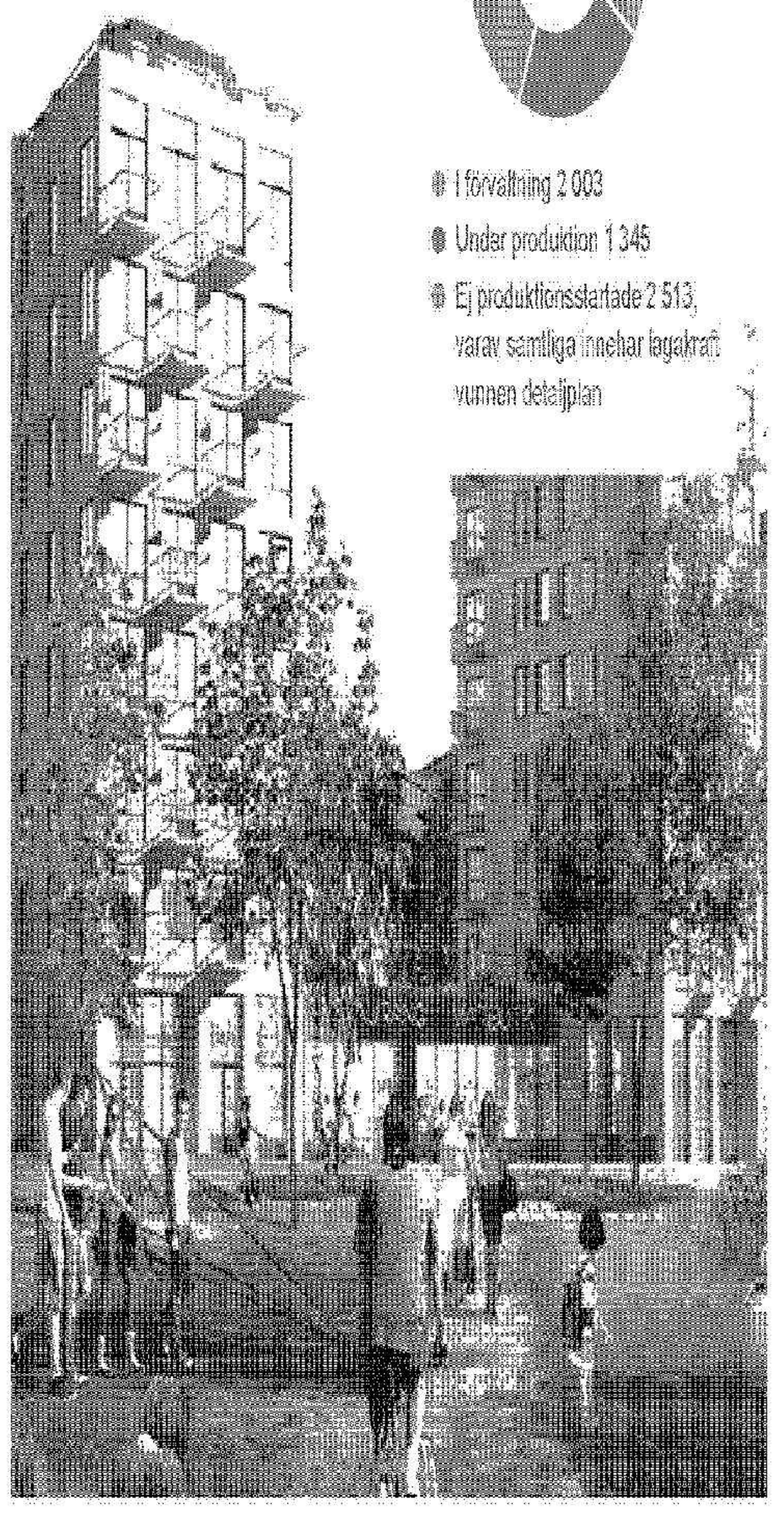
3,4 Mdkr
Börsvärde, varav ALMs del 1,4 Mdkr

1,8 Mdkr
Redovisat aktievärde

Enheter i fastighetsportföljen



- I förvaltning 2 003
- Under produktion 1 345
- Ej produktionsstartade 2 513, varav samtliga innehar lagakraftvunnen detaljplan



Aros Bostad

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

Aros Bostad blev efter affären med ALM Equity 2022 en av Storstockholms största fastighetsutvecklare.

Händelser under året

- Efter strukturaffären med Aros Bostad i augusti, där bolaget förvärvade cirka 1 500 byggrätter genom en apportemission, blev ALM Equity storägare i Aros Bostad med en ägarandel som kommer uppgå till cirka 35 procent efter fullgjort tillträde av samtliga projekt.
- Aros Bostads byggrättsvärdering per årsskiftet visar ett övervärde om 1,8 Mdkr i byggrättsportföljen varav bolagets andel uppgår till 1,4 Mdkr.

Händelser efter årets slut

- Aros Bostad har efter årets slut tillsatt flertalet centrala tjänster så som vice vd/COO, CFO, finans- och transaktionschef samt chefjurist. Det är viktiga tillsättningar för den kraftiga tillväxten bolaget har gjort det senaste året och deras ambitiösa affärsplan för kommande år. Samtliga befattningar kommer ingå i bolagets ledningsgrupp.

Innehav Aros Bostad

Genomförd leverans	Stamaktier: 9 942 470	
	Preferensaktier B: 2 953 161	23 %
	Konvertibler: 5 462 076	30 %
Kommande leverans	Konvertibler: 4 791 771	35 %

Konvertiblerna speglar stamaktien och ger rätt angivet antal stamaktier vid påkallande. Efter kommande konvertering av bokförda konvertibler uppgår ägarandelen till 30 procent. Efter fullständigt tillträde uppgår ALM Equitys andel till 35 procent motsvarande ett värde som bedöms uppgå till 1,1 Mdkr.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021[1]
Nettoomsättning, Mkr	954	544
Rörelseresultat, Mkr	141	62
Rörelsemarginal, %	15	11
Balansomslutning, Mkr	2 430	1 110
Eget kapital, Mkr	1 910	968
Soliditet, %	79	87
Bokförda projektvärden, Mkr[2]	528	466
Antal byggrätter projektportföljen	6 527	4 861
Försäljningsgrad i produktion, %[3]	88	75

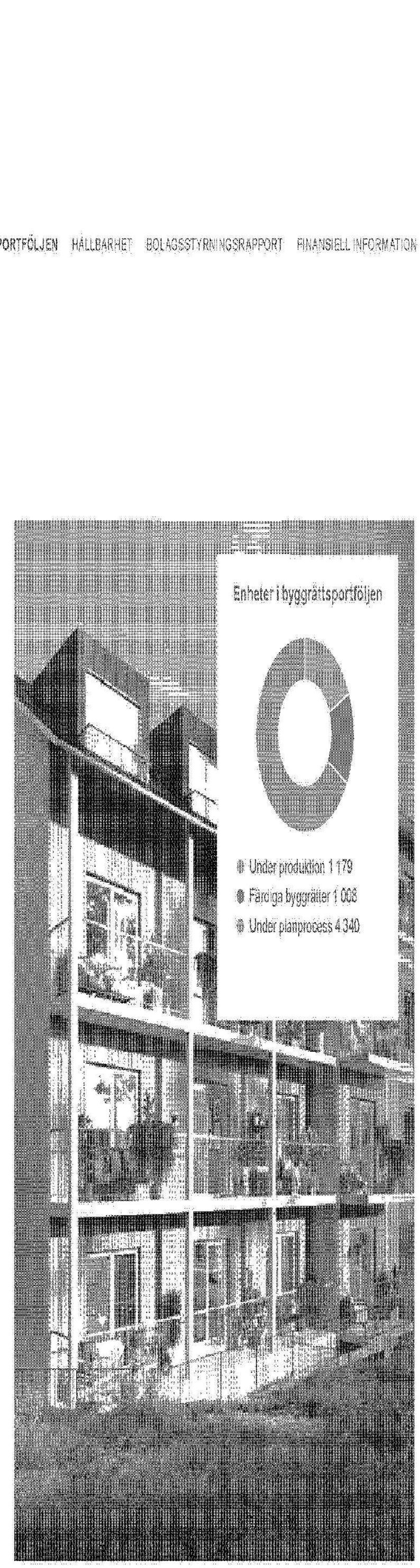
1 Aros Bostad kom in i ALM Equitys intressegemenskap under 2022, jämförelsetalen är hämtade från deras tidigare rapportering.
2 Bokförda projektvärden avser pågående arbeten och projektfastigheter.
3 Försäljningsgrad i produktion inkluderar sålda och bokade bostäder.

Marknadsplats: Nasdaq First North Growth Market
Bolagets största ägare: ALM Equity via dotterbolag
Styrelseledamöter från ALM Equity: Joakim Alm
ALM Equitys röstandel: 21 procent

23%
Nominell ägarandel

2,6 Mdkr
Börsvärde, varav ALMs del 0,6 Mdkr

0,6 Mdkr
Redovisat aktievärde



ALM SMÅA

BOSTAD

ALM Småa Bostad är ett bolag med fokus på större stadsutvecklingsprojekt som genom fyra varumärken erbjuder ett brett utbud av bostäder, service och kommersiella inslag i kommunikationsnära lägen.

Bolagets kärnkompetens är att optimera fastigheternas byggrätter, innehåll och upplåtelseform för att maximera deras värde på fastighetsmarknaden och möta marknadens efterfrågan.

Händelser under året

- ALM Småa Bostad har under året framträtt drygt 13 000 byggrätter som en följd av affären med Corem Property Group och bildandet av förvaltningsbolaget Klövern, samt affären med Åros Bostadsutveckling. I samband med transaktionerna valde också ett 30-tal medarbetare från ALM Småa Bostad att avsluta sin anställning hos bolaget och ta ny anställning i Klövern respektive Åros Bostad.
- Efter att Åros Bostad tillträtt samtliga avtalade byggrätter kvarstår en byggrättsportfölj i ALM Småa Bostad om 4 241 enheter, varav 3 520 är sålda till Svenska Nyttobostäder. Bolaget har under året styrt om fokus till större stadsutvecklingsprojekt och på att vidga det geografiska området.

Händelser efter årets slut

- ALM Småa Bostads kvarvarande leveranser till Svenska Nyttobostäder förändras i enlighet med beslut på Svenska Nyttobostäders extra bolagsstämma den 22 mars 2023. Det innebär att betalning kommer ske i stamaktier istället för preferensaktier samt att de nio projekt som inte byggstartats kommer säljas över omgående som byggrätter istället för att tillträdas senare som färdigställda fastigheter. De projekt som är under produktion färdigställs i enlighet med tidigare upplägg. Samtidigt säljs ytterligare tre projekt med byggrätter omgående över till marknadsmässigt pris. ALM Småa Bostad kommer att tillhandahålla tjänster till marknadsmässiga villkor för att bistå Nyttobostäder i projektutvecklingen av de byggrätter som övergår.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal[1]

	2022	2021
Nettoomsättning, Mkr	6 609	3 159
Rörelseresultat, Mkr	1 422	190
Rörelsemarginal, %	22	6
Balansomslutning, Mkr	7 028	8 547
Eget kapital, Mkr	3 110	2 328
Bokfört projektvärde, Mkr[2]	3 401	6 563
Antal byggrätter projektportföljen	5 165	18 211
Försäljningsgrad i produktion, %	100	98

1 Enligt segmentsredovisningen där projektresultat är omräknat till en successiv modell som följer värdeutvecklingen utifrån uppkomna kostnader och försäljning.
2 Bokfört projektvärde avser exploateringsfastigheter och pågående bostadsprojekt.

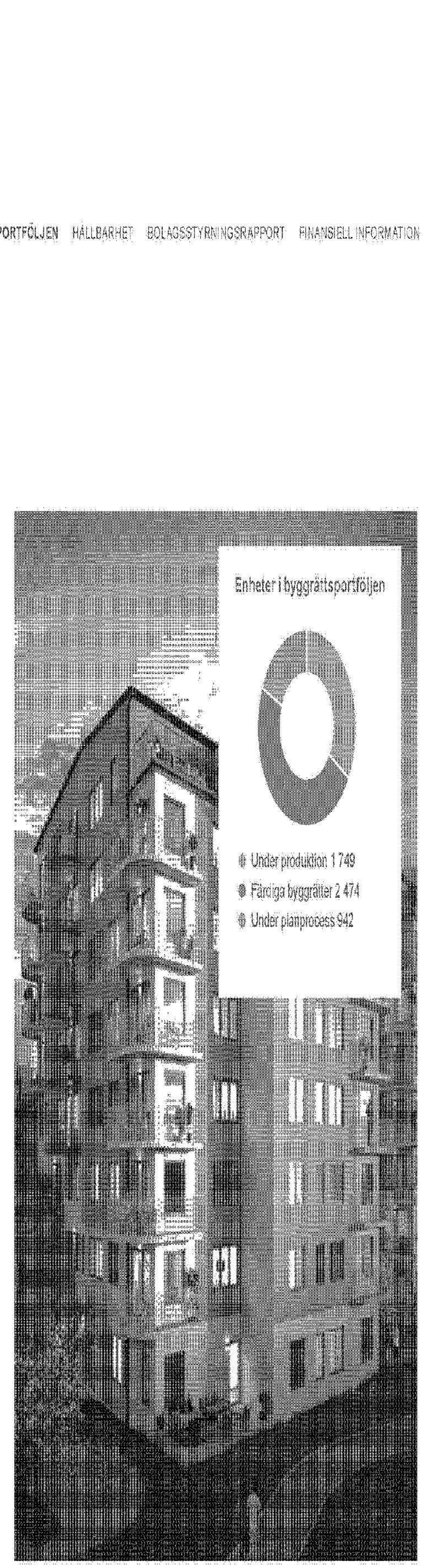
100%
Nominell ägarandel

0,3 Mdkr
Justerat substansvärde

44%
Soliditet

Bolagets varumärken

ABACUS ALM BOSTAD JÄRNTORGET SMÅA



2xA ENTREPRENAD

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

Bolaget kännetecknas av en skalbar verksamhet, effektiva arbetssätt och nära entreprenörssamarbeten för att optimera både leverans och produkt.

Händelser under året

- ALM Equity avyttrade 20 procent av innehavet i 2xA Entreprenad till Thomas Carlsson, vd i bolaget. Transaktionen skedde via bolag från båda parter. ALM Equity har företrädesrätt till utdelning och en årlig avkastning om 3 procent.
- Bolaget har kompletterats med dotterbolaget 2xA Anläggning AB, som har fokus på mark- och anläggningsarbeten. Initialt är deras huvudkund 2xA Entreprenad.
- 2xA Entreprenad har under året arbetat för att bredda sin kundbas och sitt erbjudande genom att bearbeta den externa marknaden.

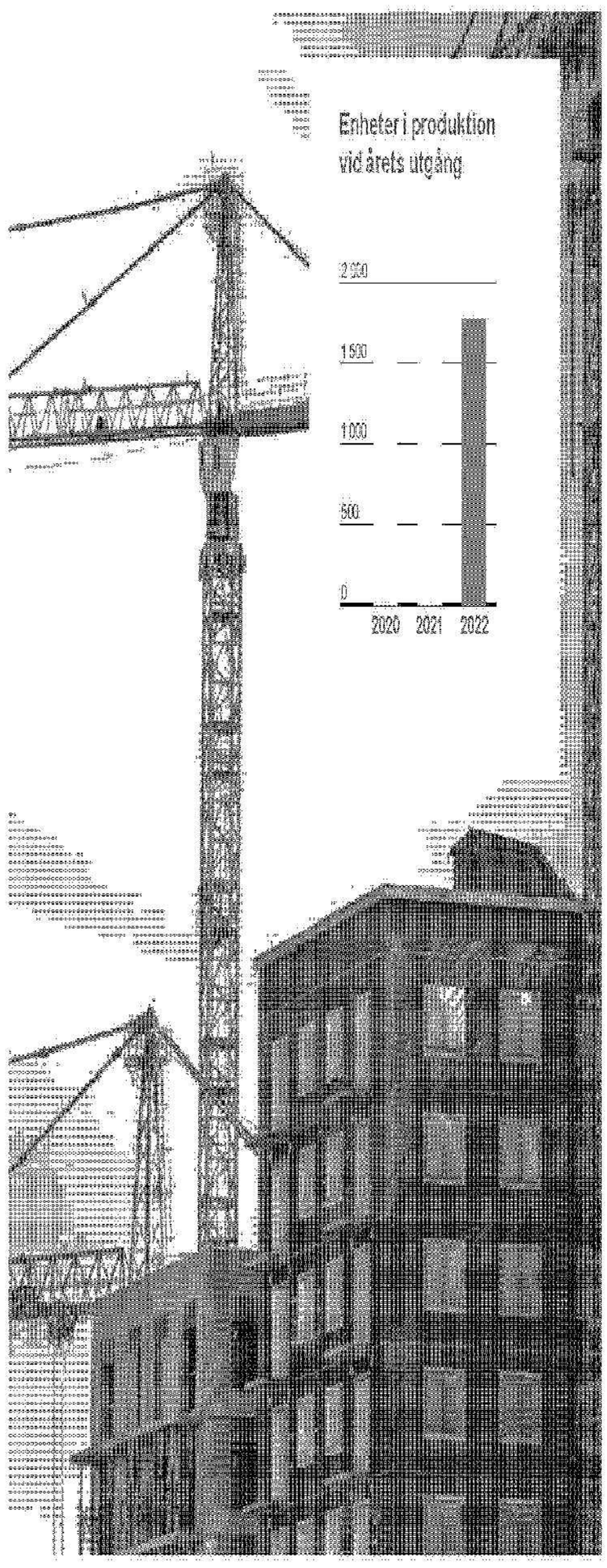
Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021
Nettoomsättning, Mkr	1 136	1 252
Rörelseresultat, Mkr	77	91
Rörelsemarginal, %	7	7
Balansomslutning, Mkr	1 726	1 699
Eget kapital, Mkr	1 442	12
Orderingång, Mkr	257	1 444
Orderstock, Mkr	523	1 361
Antal byggstartade enheter	186	977
Antal färdigställda enheter	650	635

80%
Nominell ägarandel

0,5 Mdkr
Justerat substansvärde varav ALMs del 0,5 Mdkr

84%
Soliditet



YOUR BLOCK

Your Block utvecklar smarta digitala tjänster i en mobil plattform med primärt fokus på fastighetssektorn. Tjänsterna förenklar kommunikation, access, tillgänglighet och delningsekonomi i fastigheter. Med användarvänliga gränssnitt och styrning av digital access kan tjänsterna effektivisera fastighetsförvaltning, öka fastigheters driftnetto och bidra till ett mer trivsamt och hållbart boende.

Händelser under året

- Your Block har integrerats med hyresadministrationssystemet Pigello, vilket medfört att administrationen av hyresgästernas digitala accesser nu är helt automatiserade, från signering av hyresavtal till frånträde.
- Your Block genomförde den första helt digitala inflyttningen för hyresgäster med digitala lägenhetslås, i totalt 325 lägenheter hos Svenska Nyttobostäder. Hyresgästerna aktiverade själva sina digitala Accessy-nycklar i Your Block och satte även lösenordet till lägenhetens WiFi direkt från appen.

Verksamhetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021
Antal användare av app	14 050	12 600
Antal användare i fastigheter med digitala lås	1670	1 100
Antal dörrar med digitala lås	555	100
Antal fastigheter med digitala lås	9	6

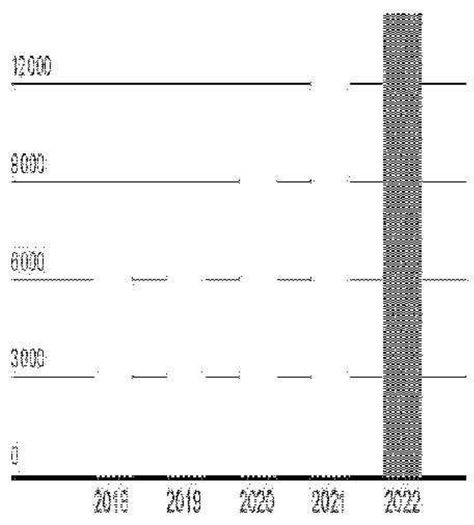
50 %

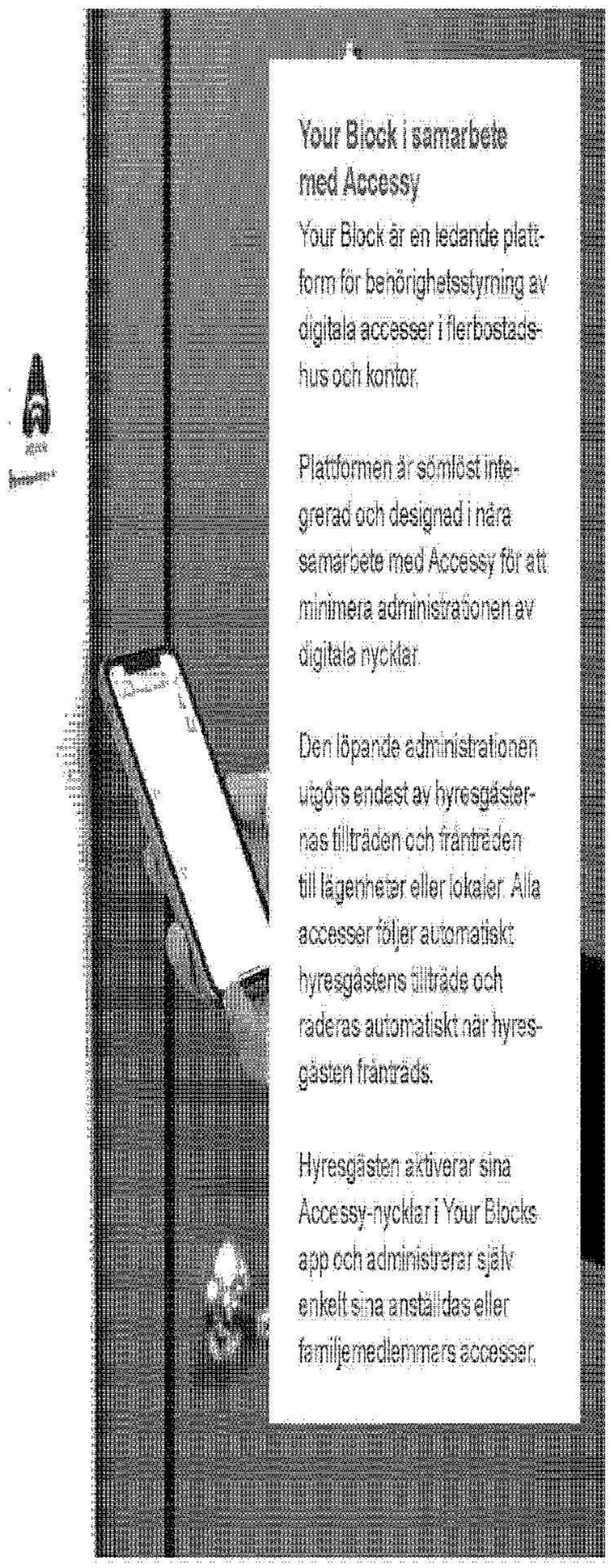
Nominell ägarandel

1450 st

Nya användare 2022

Antal användare av Your Block





Your Block i samarbete med Accessy

Your Block är en ledande plattform för behörighetsstyrning av digitala accesser i flerbostadshus och kontor.

Plattformen är sömlöst integrerad och designad i nära samarbete med Accessy för att minimera administrationen av digitala nycklar.

Den löpande administrationen utgörs endast av hyresgästernas tillträden och frånträden till lägenheter eller lokaler. Alla accesser följer automatiskt hyresgästens tillträde och raderas automatiskt när hyresgästen frånträds.

Hyresgästen aktiverar sina Accessy-nycklar i Your Blocks app och administrerar själv enkelt sina anställdas eller familjemedlemmars accesser.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapportens syfte är att redovisa hur ALM Equity arbetar med de hållbarhetsfrågor som har prioriterats utifrån vår intressent- och väsentlighetsanalys.



Signerat JA, FW, SV, JU, JW, FH

ALM Equitys bidrag till en mer hållbar värld

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

Att tänka och agera ansvarsfullt är viktigt för ALM Equity och vi strävar efter att vara ett föredöme inom hållbart samhällsbyggande. Vårt hållbarhetsarbete omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret vi har och målsättningen är att eftersträva en god balans mellan dessa på ett varaktigt sätt.

Hållbarhet är integrerat med ALM Equitys affärsstrategi och beaktas i såväl utvärdering av nya affärsmöjligheter som i den löpande utvecklingen av bolagen i portföljen. ALM Equitys största påverkan sker genom portföljbolagen och det är genom ett engagerat och ansvarsfullt ägarskap som vi främst kan bidra till ett hållbart samhälle. Under 2022 antog ALM Equitys styrelse en ny Hållbarhetspolicy med fokus på vårt ägande. Under året har också arbetet med att systematisera hållbarhetsarbetet inom koncernen fortsatt och utifrån de övergripande hållbarhetsmålen har vi tagit fram en färdplan med aktiviteter som behöver göras fram till år 2025.

ALM Equity stödjer sedan 2021 FN:s Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Avsikten är dessutom att få koncernens klimatmål vetenskapligt analyserade, validerade och godkända av Science Based Targets Initiative (SBTi) de närmaste åren.

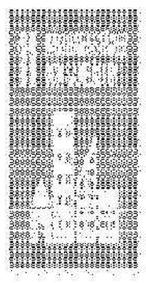
Bolagets hållbarhetsarbete är integrerat och målstyrt mot Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi har identifierat åtta av de globala hållbarhetsmålen som mest är relevanta för verksamheterna som förekommer i ALM Equitys portfölj, för våra intressenter och där vi kan ha störst påverkan.

Vårt bidrag till FN:s globala mål för hållbar utveckling



God hälsa och välbefinnande

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

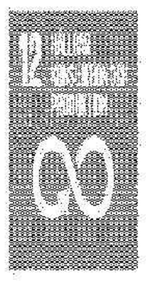


Hållbara städer och samhällen

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

Hållbar energi för alla

Inom koncernen vidtas olika åtgärder för minskad energianvändning och en mer effektiv energiförsörjning, genom exempelvis solceller, användning av förnybar energi samt miljöcertifiering av fastighetsprojekt.



Hållbar konsumtion och produktion

Den gemensamma boendeidén om ytterfektiva bostäder i kommunikationsnära lägen, med möjlighet till delningsekonomi och kringservice, bidrar till bostadsområden där människor kan leva klimatsmart och tryggt.



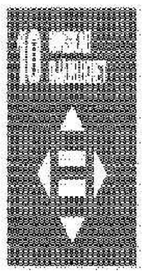
Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vi arbetar för en långsiktig värdetillväxt som inte i onödan belastar naturen. En trygg och säker arbetsmiljö, liksom goda arbetsvillkor för våra bolag och hos deras underentreprenörer, är en självklarhet.



Bekämpa klimatförändringarna

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



Minskad ojämlikhet

Vi arbetar för att främja diversifierade och jämlika arbetsplatser i bolagsportföljen där varje medarbetares potential tillvaratas. Bolagen bidrar till inkluderande samhällen genom ett varierat bostadsutbud.



Fredliga och inkluderande samhällen

Vi vidtar åtgärder inom koncernen för att säkerställa att etiska affärsmetoder upprätthålls internt och i relation till andra. Våra bolag ska ha uppförandekoder och ett ambitiöst antikorruptionsarbete.

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

Hållbart ägande – vårt viktigaste bidrag

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

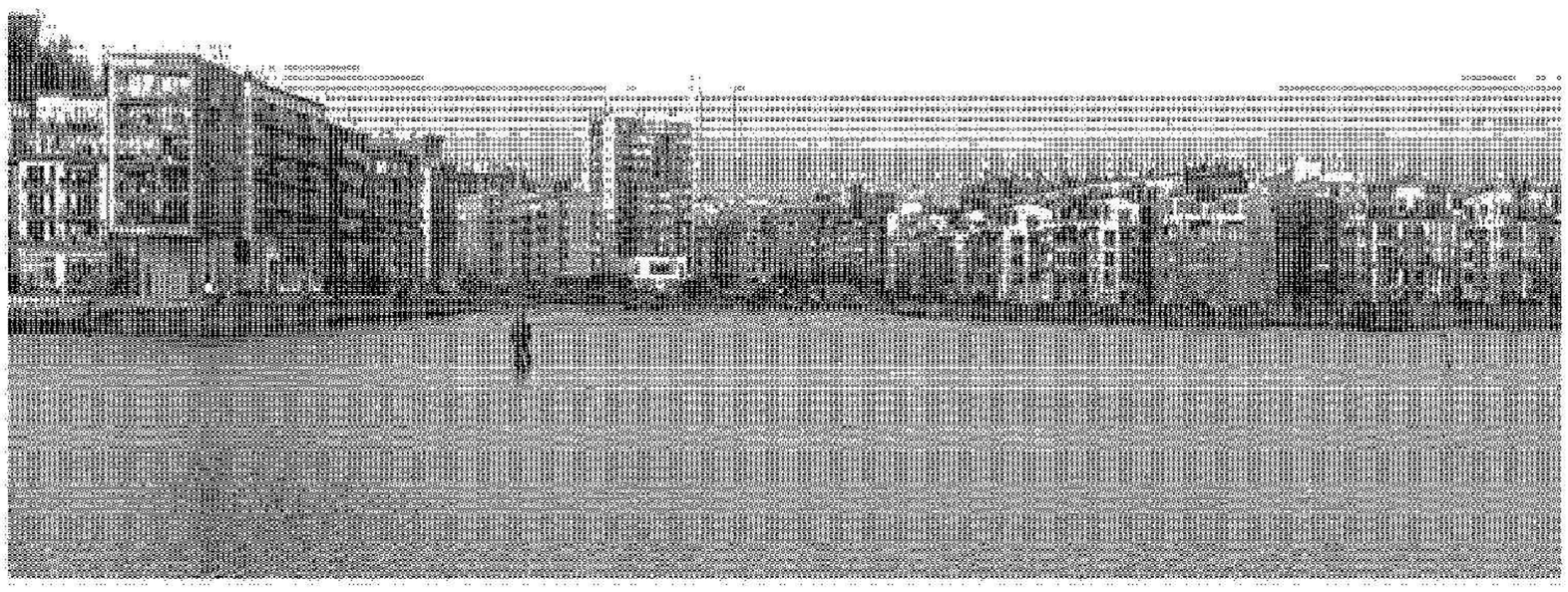
För att säkra hållbarhetsarbetet i verksamheterna i bolagsportföljen har ALM Equity ett antal förväntningar på bolagen. I vilken takt och på vilket sätt bolagen kan leva upp till förväntningarna beror på utvecklingsfas och typ av verksamhet. Hanteringen av hållbarhetsfrågorna i portföljbolagen är också beroende på form av ägande. ALM Equity har i dotterbolagen en större påverkansgrad och direkt inflytande över hållbarhetsarbetet. Vi stöttar dotterbolagen med koncerngemensamma hållbarhetsaktiviteter, och har under året bland annat anordnat en utbildning inom GHG-protokollet.

ALM Equitys inflytande över intressebolagen sker främst via styrelserepresentation genom att säkerställa att relevanta hållbarhetsmål fastställs för bolaget, att relevanta strukturer och strategier etableras för hållbarhetsarbetet samt att verksamheten bedrivs ansvarsfullt och etiskt.

Under året har en lista tagits fram över relevanta hållbarhetsnyckeltal som portföljbolagen ska rapportera till koncernen. Nyckeltalen är desamma för alla portföljbolag och ska visa hur väl de lever upp till våra förväntningar.

ALM Equitys hållbarhetsförväntningar på portföljbolagen

- Upprätta en klimatstrategi i linje med Parisavtalet och årligen rapportera organisationens klimatutsläpp
- Arbeta för en ökad cirkularitet i resursanvändandet
- Systematiskt arbeta för att främja mångfald och likabehandling inom bolaget
- Bedriva ett proaktivt arbetsmiljöarbete för att främja medarbetarnas hälsa och säkerhet
- Aktivt arbeta för en trygg och hållbar stadsutveckling
- På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet
- Integrera hållbarhetsfrågor i värdekedjan
- Ha en uppförandekod och regelbundet granska att den efterlevs
- Arbeta strukturerat för att förebygga mutor och korruption inom organisationen
- Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet
- Ha rutiner och strukturer som understödjer hållbarhetsarbetet i verksamheten



Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GV, JJ, JW, FH

Hållbarhetsarbetet inom ALM Equity-koncernen

Det löpande hållbarhetsarbetet inom koncernen bedrivs till största del inom respektive dotterbolag. I hållbarhetsrapporten är det dotterbolagen ALM Småa Bostad, 2xA Entreprenad, Your Block och Bomodul som inkluderas. Bomodul särredovisas däremot inte i den finansiella rapporteringen.

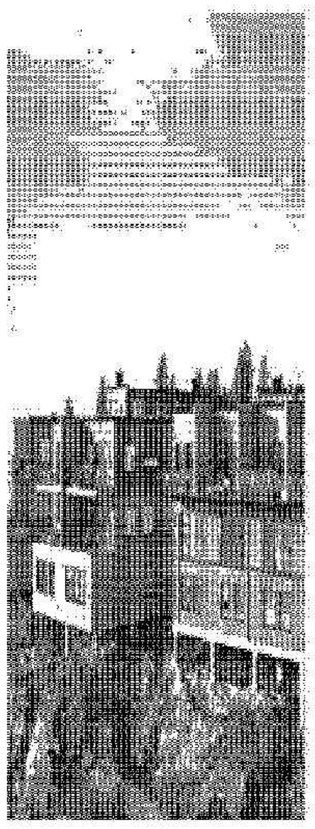
Bolagen är verksamma inom olika delar av fastighetsbranschen, vilket påverkar vilka hållbarhetsfrågor de fokuserar på. Varje bolag i koncernen bedriver sitt hållbarhetsarbete dels för att uppnå ALM Equitys hållbarhetsförväntningar och mål, dels utifrån den egna verksamhetens prioriteringar, mål och sina övriga intressenters krav.

Väsentlighetsanalys på bolagsnivå

ALM Equitys senaste väsentlighetsanalys gjordes 2021. Resultatet gav en fördjupad bild av bolagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor, det vill säga där ALM Equity har störst påverkan, både som företag och som ägare av bolag. Väsentlighetsanalysen utgör tillsammans med bolagets värdegrund och affärsmodell basen för hållbarhetsstrategin.

Koncernens större dotterbolag har som ambition att genomföra egna väsentlighetsanalyser, vilka kommer att ligga till grund för det fortsatta hållbarhetsarbetet inom bolagen. Bolagen kommer också sätta egna strategier, mål och handlingsplaner inom hållbarhetsområdet, vilket kommer ge en mer specificerad och relevant färdplan för respektive bolag.

Ett urval av bolagsspecifika prioriteringar inom hållbarhet 2022



ALM Småa Bostad

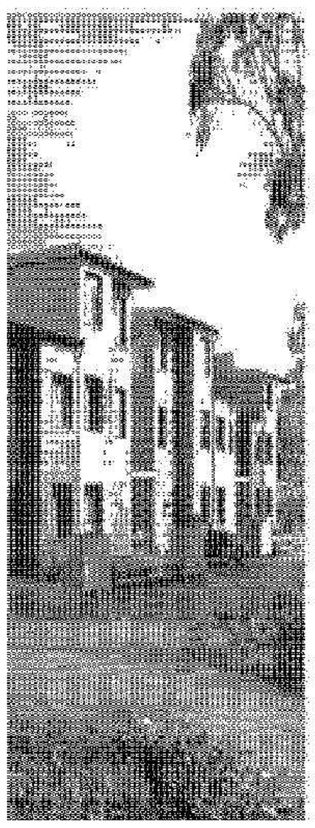
Fastighetsutveckling

Kartlägga bolagets klimatutsläpp genom ett klimatbokslut enligt GHG-protokollet.

Fokusera på samhällsutveckling och social hållbarhet i projekten. Se mer på sida 32.

Miljöcertifiera bostadsprojekt.

Där det är möjligt konvertera befintliga byggnader till bostäder i stället för att riva och bygga nytt.



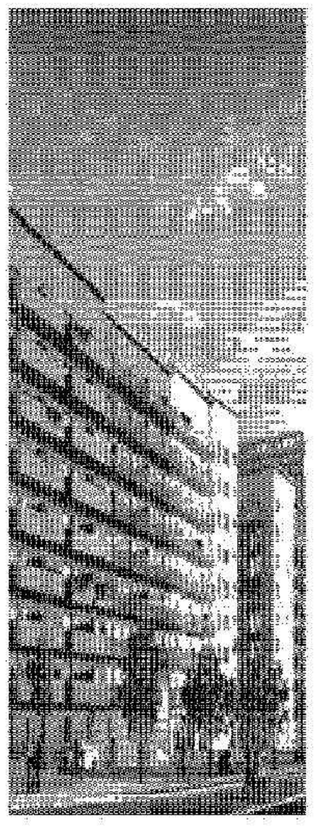
Bomodul

Entreprenad

Kartlägga bolagets klimatutsläpp genom ett klimatbokslut enligt GHG-protokollet.

Använda lokala trävaror och effektivisera logistiken för att minimera klimatpåverkan.

Arbeta med miljömärkningen Svanen.



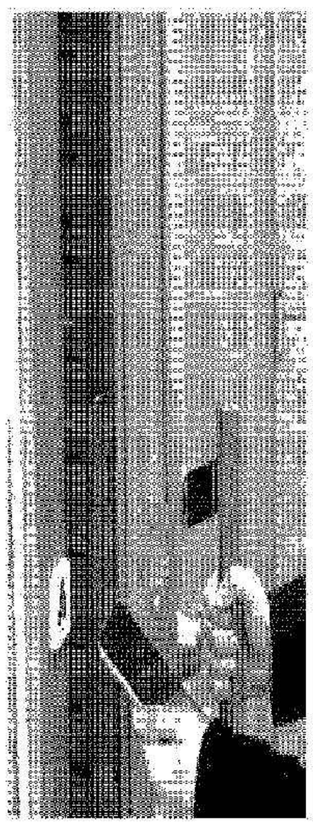
2xA Entreprenad

Entreprenad

Kartlägga bolagets klimatutsläpp genom ett klimatbokslut enligt GHG-protokollet.

Fokusera på resurseffektivisering med bland annat hög sorteringsgrad på byggarbetsplatserna liksom ett modulbaserat byggande som bidrar till mindre spill och byggavfall.

Vidta förebyggande åtgärder för att säkra skadefria arbetsplatser.



Your Block

Digitala tjänster

Kartlägga bolagets bidrag till den cirkulära ekonomin. Se mer på sida 29.

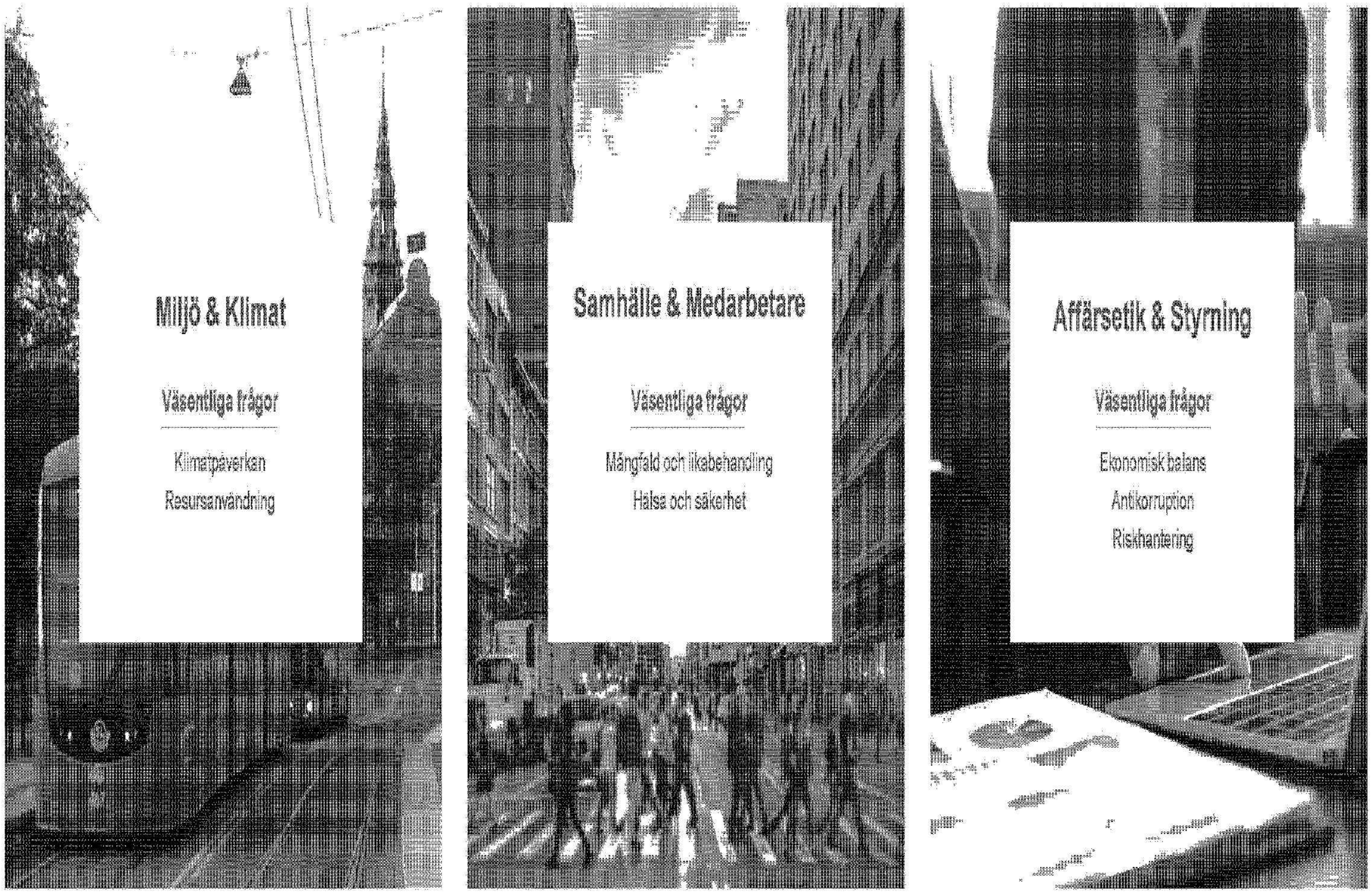
Samarbeta med partners för att öka möjligheten till mer effektiv lokalanvändning.

Erbjuda delningstjänster som underlättar för de boende att göra cirkulära val i vardagen.

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

Tre fokusområden inom hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete utgår från tre hållbarhetsområden, med väsentliga frågor som omfattar både ALM Equity och bolagsportföljen som helhet. Områdena baseras på vårt ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvar och innefattar de frågor där våra möjligheter att påverka är som störst.



Miljö & Klimat

Väsentliga frågor

Klimatpåverkan

Resursanvändning

ALM Equity verkar inom en bransch som står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan, både vad gäller växthusgasutsläpp och resursanvändning. Vi vill bidra till klimatomställningen som pågår i världen och har under 2022 kartlagt både dotterbolagens utsläpp samt bolagsportföljen i sin helhet.

Övergripande mål

Halvering av GHG-utsläppen från den löpande verksamheten till år 2030 (basår 2021).

Samtliga portföljbolag ska implementera cirkularitet i sin affär.

Förväntningar på våra bolag

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

Arbeta för en ökad cirkularitet i resursanvändandet.

ALM Equitys direkta miljö- och klimatpåverkan är relativt begränsad i förhållande till portföljbolagens. Vår viktigaste insats är det arbete vi gör för att stötta och driva på utvecklingen i bolagen samtidigt som vi tar vårt ansvar och sätter ambitioner för vårt eget miljöarbete.

Moderbolaget och ALM Equitys dotterbolag har under hösten 2022 gjort klimatbokslut för verksamhetsåret 2021. För dotterbolagen var det första gången ett eget systematiskt klimatbokslut gjordes enligt GHG-protokollet, vilket gav en viktig insikt om var de stora utsläppen i värdekedjan finns för respektive bolag.

Bygg- och rivningsprojekt leder till stora uttag av jungfruliga och ändliga resurser och ger upphov till betydande avfallsmängder vars hantering snabbt minskar materialens kvalitet och potential. En tredjedel av det avfall som uppstår i Sverige kommer från bygg- och fastighetssektorn. Dessutom leder utvinning, tillverkning och transport av material för dagens byggnader till stora mängder växthusgasutsläpp och andra typer av miljöproblem. I samband med att byggnader blir alltmer energieffektiva ökar den relativa betydelsen av miljöpåverkan kopplat till byggnadens material. Stockholms Stad med flera kranskommuner har börjat ta fram handlingsplaner för ett cirkulärt byggande med fokus på minskat byggavfall och att resurser används effektivt och i enlighet med EU:s avfallshierarki.

ALM Equitys portföljbolag arbetar med cirkulära flöden på flera olika sätt, exempelvis genom att genomföra ombyggnads- och återbruksprojekt, hålla en hög sorteringsgrad på byggarbetsplatserna och att erbjuda delningstjänster som underlättar för de boende att göra cirkulära val i vardagen. Många av bolagens fastighetsprojekt görs med modulbaserat byggande vilket bidrar till mindre spill och byggavfall liksom minskade utsläpp genom kortare färdigställandetid och färre transporter.

Dotterbolaget Your Block bedöms bidra positivt genom sin digitala plattform som implementerats i koncernens fastigheter med syfte att underlätta delningsekonomi samt möjliggöra en mer hållbar och cirkulär livsstil.

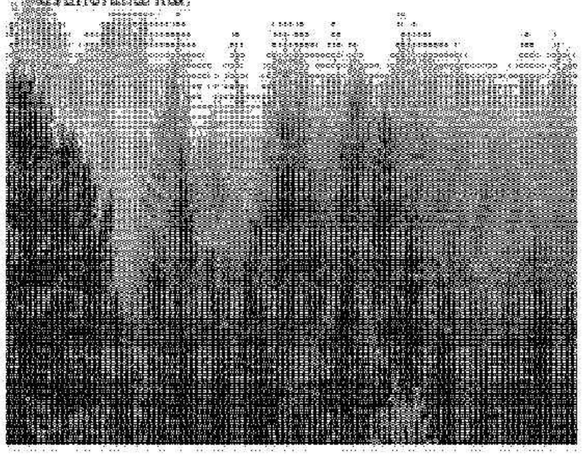


ALM Equitys ambition är att få klimatmålen vetenskapligt analyserade, validerade och godkända av tredje part, Science Based Targets Initiative, SBTi.

Att bygga i trä

Trä är det enda byggmaterialet som är hundra procent förnybart. Då trävaror har förmågan att lagra koldioxid under lång tid är byggnader av trä betydligt bättre för klimatet än de som tillverkas med fossilbaserade material och processer. ALM Equitys dotterbolag Bomodul i Bodafors producerar, främst på uppdrag av ALM Equitys dotterbolag 2xA Entreprenad, svensktillverkade husmoduler i trä som kan användas inom många olika slags bostadsprojekt. Trä är även ett naturligt byggmaterial som ger en behaglig inomhusmiljö.

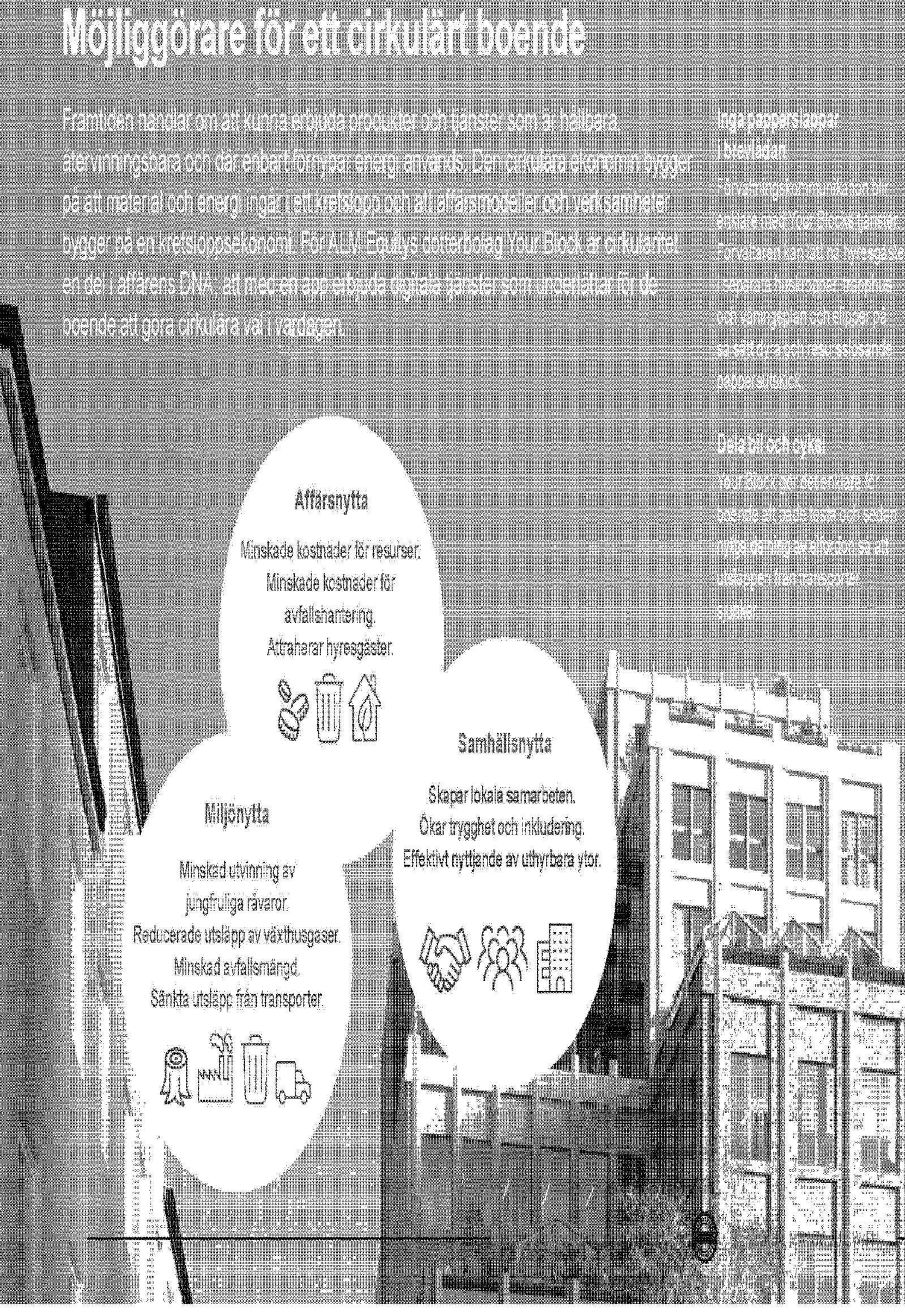
Trä är lätt att transportera och ger en fördel gentemot betongstommar gällande klimatutsläpp från transporter. Bomodul använder också lokala råvaror och en rationell logistik, vilket ytterligare minimerar klimatpåverkan. Många av de hus som använder Bomoduls trämoduler blir dessutom Svanenmärkta.



Case: Vårby 3 Klimat – Your Block

Möjliggörare för ett cirkulärt boende

Framtiden handlar om att kunna erbjuda produkter och tjänster som är bättre för återvinningsbara och där erbjudandet bygger enligt andra. Det cirkulära ekonomin syftar på att material och energi ingår i ett kretslopp och att tillverkningsmetoder och verksamheter bygger på en kretsloppsekonomi. För ALM Equity's dotterbolag Your Block är cirkulärt en del i affärens DNA att med cirkulära värdeskapande lösningar för att möjliggöra för boende att göra cirkulära val i vardagen.



Klimatbokslut

En viktig del i arbetet med att sätta mål för minskade växthusgasutsläpp är att skapa en bild av varifrån utsläppen kommer samt beräkna hur stora de är. ALM Equity gör klimatbokslut enligt standarden Greenhouse Gas Protocol, vilket är den mest använda standarden globalt.

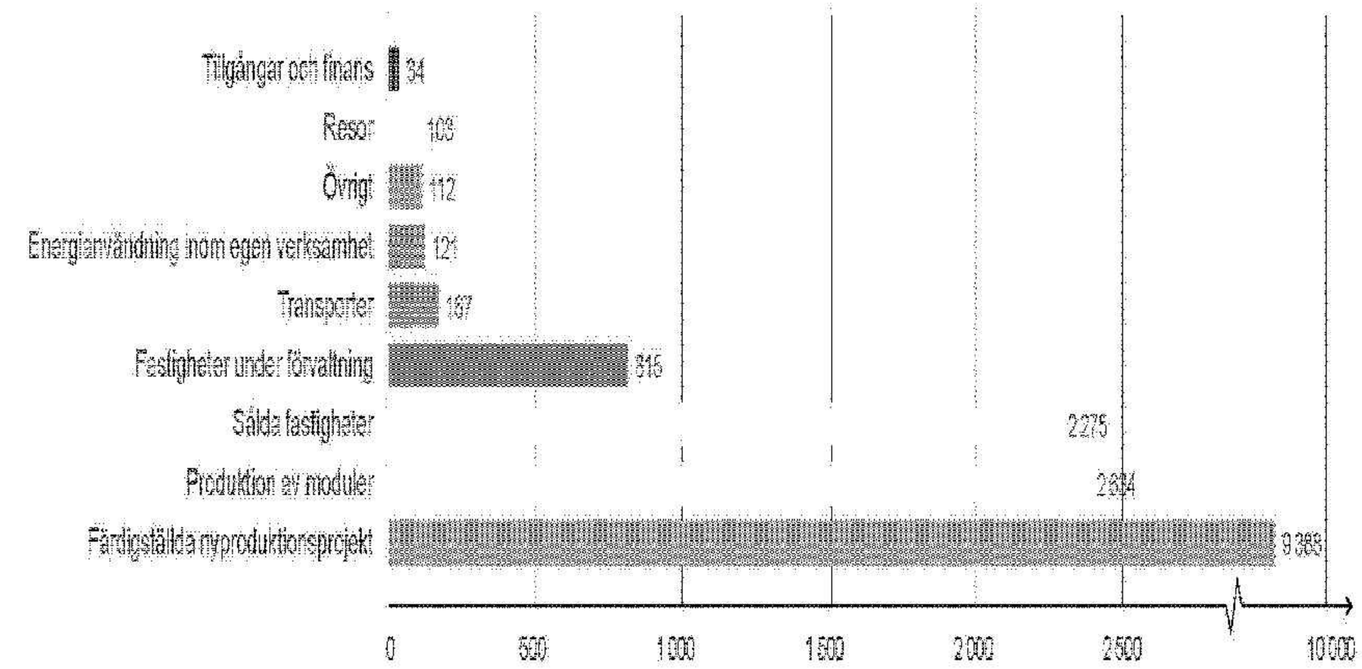
Klimatbokslutet analyserar på vilket sätt verksamheterna i ALM Equity-koncernen påverkar de globala utsläppen av växthusgaser samt ger organisationen kunskaper om hur man bäst arbetar framåt för att minska klimatpåverkan. Det fungerar även som ett pedagogiskt, motiverande och konkret sätt att visa på resultaten av de förbättringsåtgärder som genomförs.

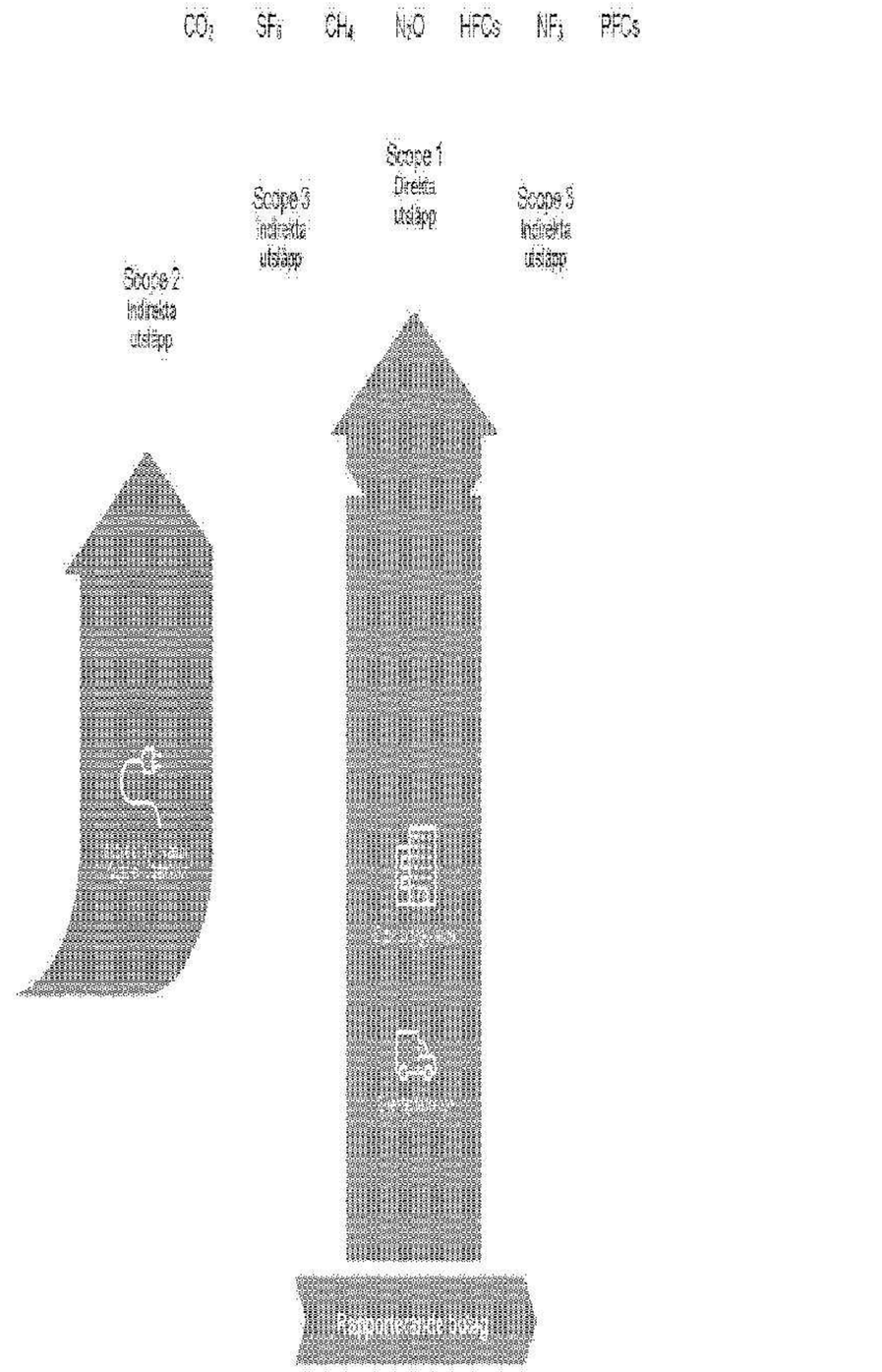
Detta klimatbokslut avser verksamhetsåret 2021 och baserar sig på data från moderbolaget, 2xA Entreprenad, ALM Småa Bostad samt Bomodul. För dotterbolagen var det första gången ett klimatbokslut systematiskt genomfördes för den egna verksamheten, vilket gav en viktig insikt om var de stora utsläppen i värdekedjan finns för respektive bolag.

Totalt släppte moderbolaget med dotterbolag ut drygt 15 600 ton CO_2e. Moderbolaget står för cirka 1 procent av koncernens beräknade utsläpp. Den största delen kommer från produktion av nya byggnader inom dotterbolagens verksamheter.

Arbetet framåt för moderbolaget blir bland annat att fortsätta stötta dotterbolagen i att göra årliga klimatbokslut, utforma aktivitetsplaner för löpande förbättring av resultatet samt att arbeta med intern och extern kommunikation kring klimatarbetet.

Utsläpp per kategori för koncernen





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

Transaktion 09222115557491262118 Signerat JA, MW, GW, JU, JW, FH

Samhälle & Medarbetare

Väsentliga frågor

Mångfald och likabehandling

Hälsa och säkerhet

Övergripande mål

Inga olyckor eller arbetsrelaterad ohälsa.

Ingen form av diskriminering eller särbehandling.

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

Förväntningar på våra bolag

Systematiskt arbeta för att främja mångfald och likabehandling inom bolaget.

Bedriva ett proaktivt arbetsmiljöarbete för att främja medarbetarnas hälsa och säkerhet.

Aktivt arbeta för en hållbar och trygg stadsutveckling.

Det sociala ansvarstagandet för ALM Equity handlar om att värna om medarbetarnas hälsa och välmående likväl som att bidra till trygga och hållbara stadsdelar med ekonomiskt tillgängliga bostäder och samhällsnära tjänster. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och en god samhällsaktör.

ALM Equitys företagskultur och värderingar hjälper oss att styra koncernens verksamhet. Våra fyra värdeord Schyssthet, Resultatfokus, Utveckling och Engagemang hänger tätt samman och utgör en helhet som skapar förutsättningar för att nå alla våra mål.

Fokus på hälsa och säkerhet hos våra medarbetare

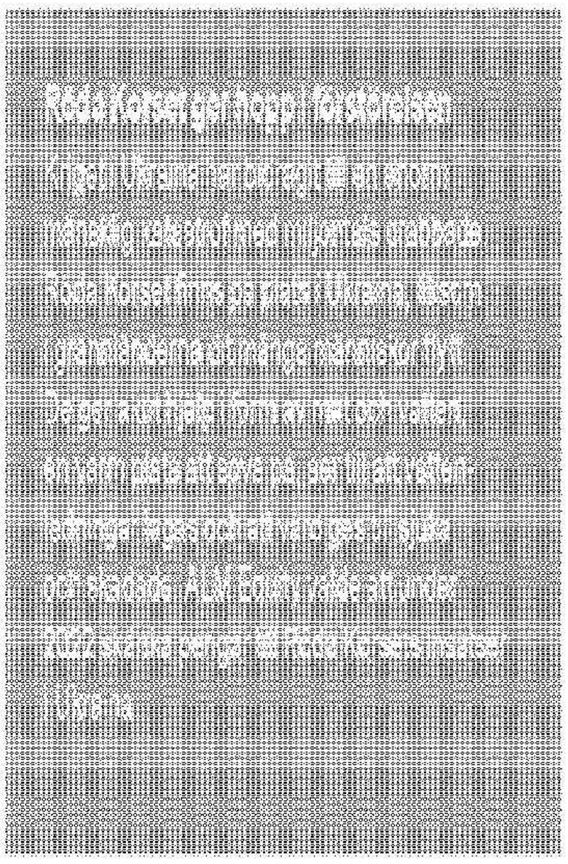
Våra medarbetare är oerhört centrala för ALM Equity-koncernens positiva utveckling. Deras hälsa och säkerhet är därmed en strategiskt viktig fråga för oss. Vi ser därför ett aktivt mångfaldsarbete, arbete mot diskriminering och för ökad jämlikhet som helt självklart. I enlighet med koncernens likebehandlingsplan har vi arbetat med kompetensbaserad rekrytering som stöds av utarbetade rutiner, lathundar och checklistor. Under 2022 gjordes en fördjupad lönekartläggning i koncernen för att utvärdera lönestrukturer och ersättning för lika arbetsuppgifter.

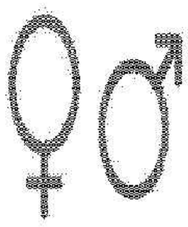
ALM Equity främjar en hälsosam livsstil och en bra balans mellan arbete och privatliv. Under 2022 har koncernen haft som mål att frisknärvaron ska ligga på 96 procent. Vi har uppnått 97 procent. Inga allvarliga tillbud eller olyckor har rapporterats inom koncernen under 2022. Den totala personalomsättningen under året har varit ovanligt hög, 46 procent, vilket främst beror på ALM Equitys bildande av förvaltningsbolaget Klövern och affären med Aros Bostad där många anställda från dotterbolaget ALM Små Bostad valde att ta anställning.

Hälsoundersökningar har erbjudits medarbetarna under året, vilka fokuserat både på den fysiska och psykosociala hälsan. Detta har resulterat i en övergripande rapport för ALM Equity och dotterbolagen samt individuella åtgärdsplaner för medarbetare.

Vi bidrar till hållbara stadsdelar

ALM Equity vill bidra till att sätta säkra och trygga bostäder till en rimlig kostnad på marknaden, men även till en inkluderande och hållbar stadsdelsutveckling i ett bredare perspektiv. När koncernens bolag bygger och projekterar nya byggnader arbetar de med goda materialval för att säkerställa kundernas hälsa och välbefinnande. Genom att erbjuda ekonomiskt tillgängliga bostäder samt ett varierat bostadsbestånd kan vi öka graden av inkludering i de områdena vi verkar. Likaså främjar koncernens bolag den sociala gemenskapen genom delningstjänster som cykel- och bilpooler, målgruppsanpassade gemensamhetsytor och levande bostadsområden med kringservice och grönområden.





Fördelningen kvinnor och män i koncernen under året var 31 procent respektive 69 procent. Se fler mångfaldsrelaterade nyckeltal på sida 35.

Case: Samhälle & Medarbetare – ALM Småa Bostad

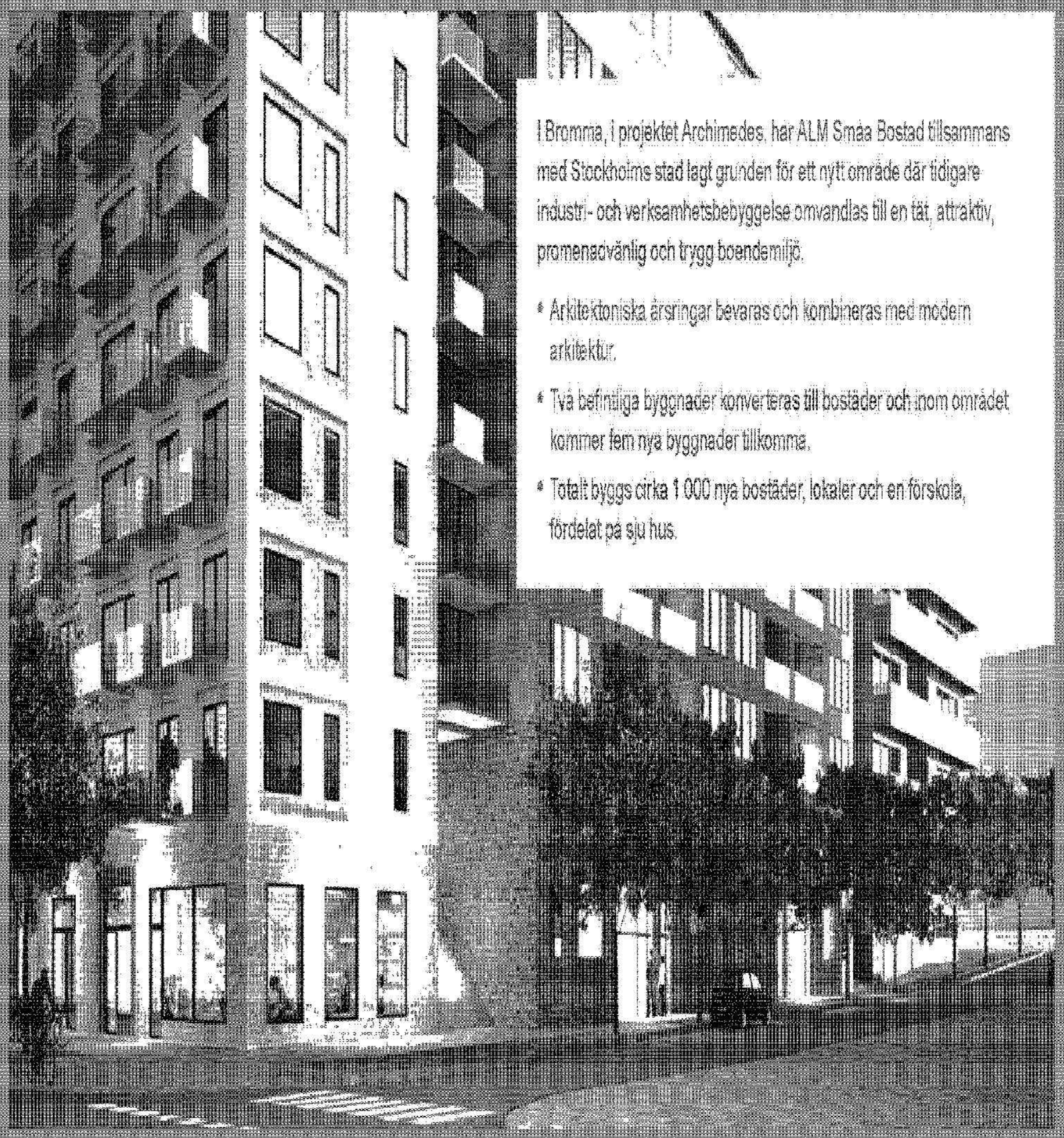
Vi bygger för att alla ska kunna bo

Bostadsbrist i kombination med utformning av det befintliga bostadsbeståndet gör att många idag har svårt att hitta bostäder som uppfyller deras behov. Ensamhushåll utgör den enskilt största kategorin av hushåll medan beståndet i många fall är anpassat för större hushåll. Unga, äldre och ensamstående har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, då alldeles för få mindre bostäder byggs som passar deras plånbok.

Det förändrade ekonomiska läget med ökad inflation och högre räntor gör det än mer intressant med ytseffektiva och kvadratsmarta lägenheter och småhus. ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad ser det som ett viktigt bidrag till samhällsutvecklingen att medverka till en bättre matchning mellan utbudet och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Dessutom har pandemin de senaste åren fått människor att börja ifrågasätta gränserna mellan bostad och arbetsplats och nya beteendemönster har kunnat skönjas i och med att fler värdesätter bostadens läge i förhållande till ens fritidsintressen snarare än närheten till kontorsbyggnaden. ALM Småa Bostad har de senaste åren skiftat fokus från enbart husbyggande till att skapa levande stadsdelar med attraktiva boendemiljöer, möjligheter till grannsamverkan och med en blandning av olika verksamheter. Detta passar väl med människors nya beteenden och behov. ALM Småa Bostad har därtill ett nära samarbete med ALM Equitys intressebolag Svenska Kyrkobostäder som förvärvar och förvaltar många av de bostäder som utvecklas av ALM Småa Bostad.

På senare tiden har kriminalitet och otrygghet ökat i många av Sveriges bostadsområden. ALM Småa Bostad ser ett tydligt behov av att prioritera trygghetsfrämjande åtgärder i de bostadsområden som de utvecklar och att intensifiera arbetet med dessa frågor i alla skeden av projektutvecklingsprocessen. Genom sitt ökade fokus på större stadsutvecklingsprojekt med en mängd av verksamheter och kommersiella inslag, kan bolaget också bidra till att trygghetsnivån stärks för de boende i området och för de som rör sig i stadsdelen.



I Bromma, i projektet Archimedes, har ALM Småa Bostad tillsammans med Stockholms stad lagt grunden för ett nytt område där tidigare industri- och verksamhetsbebyggelse omvandlas till en tät, attraktiv, promenadvänlig och trygg boendemiljö.

- Arkitektoniska årsringar bevaras och kombineras med modern arkitektur.
- Två befintliga byggnader konverteras till bostäder och inom området kommer fem nya byggnader tillkomma.
- Totalt byggs cirka 1 000 nya bostäder, lokaler och en förskola, fördelat på sju hus.

Affärsetik & Styrning

Väsentliga frågor

Ekonomisk balans

Antikorruption

Riskhantering

Övergripande mål

Inga fall av korruption och mutor.

Portföljbolagens verksamheter ska kunna finansieras grönt.

Hållbarhet ska vara en integrerad del av affärsprocesserna.

Förväntningar på våra bolag

På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet.

Integrera hållbarhetsfrågan i värdekedjan.

Ha en uppförandekod för bolaget och regelbundet granska att den efterlevs.

Arbeta strukturerat för att förebygga mutor och korruption inom organisationen.

Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet.

Ha rutiner och strukturer som understödjer hållbarhetsarbetet i verksamheten.

En hållbar affärsetik är grunden för en stabil, sund och lönsam verksamhet, och ALM Equity har en viktig roll att fylla som ett pålitligt företag. Ett gott etiskt beteende i verksamheterna återspeglar en ansvarsfull och hållbar affärspraxis.

ALM Equity har gjort ett skriftligt åtagande att arbeta med FN:s tio principer i Global Compact om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption, som är införlivade i våra interna policys. Vårt affärsetiska ramverk finns beskrivet i centrala policys som utgör de krav som ska efterlevas av våra medarbetare och partners.

Digital visselblåsarfunktion

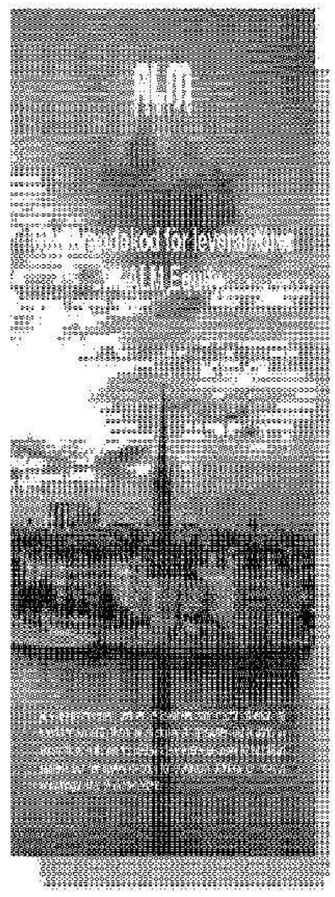
ALM Equity-koncernens framgång är beroende av goda relationer med en mängd olika aktörer, alltifrån myndigheter och kommuner till leverantörer, banker, entreprenörer och kunder. Misstankar om oegentligheter kan undergräva förtroendet och skapa en stor negativ påverkan. Det är därför en strategiskt viktig fråga för oss, liksom för våra bolag, att bedriva ett aktivt arbete för att förebygga och motverka alla former av korruption inom koncernen. Misstankar om oegentligheter kan anonymt rapporteras av medarbetare inom koncernen, partners och andra intressenter, genom vår digitala visselblåsarfunktion WhistleB. Under 2022 har inga incidenter rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats.

Ny uppförandekod för leverantörer

ALM Equity bedriver verksamheter som medför påverkan på människor och miljön liksom på ett stort antal intressenter. Affärsmodellen innebär att både vi och våra dotterbolag har delar av verksamheten utlagd på leverantörer av olika slag. Det är därför av största vikt att vi tillsammans med våra leverantörer tar ansvar för ett hållbart samhälle och alltid strävar efter att vara trovärdiga, långsiktiga och pålitliga aktörer på marknaden. Under 2022 antogs en ny koncernövergripande uppförandekod för leverantörer som definierar de krav och förväntningar vi har på våra samarbeten och som biläggs i samtliga avtal.

Riskbedömningsarbete i enlighet med TCFD:s metodik

Vi strävar efter en transparent hantering av alla våra risker, inklusive hållbarhetsriskerna, vilket är en grundförutsättning för verksamheten. Respektive bolag i koncernen ansvarar för sin egen riskhantering och rapporteringen av den. Detaljerade bedömningar kring hållbarhetsrisker görs även i varje specifikt fastighetsprojekt. Under hösten 2022 har vi inlett ett riskbedömningsarbete kring klimatrelaterade risker och möjligheter, enligt TCFD:s metodik (Task Force on Climate Related Financial Disclosures). Detta kommer att fortsätta under 2023, bland annat har vi en ambition att det görs scenarioanalyser över fastighetsbeståndet i ALM Equitys intressebolag. Läs mer om vår bedömning på nästa sida.



Under 2022 tog ALM Equity fram en ny uppförandekod för leverantörer, som gäller för hela koncernen och anger våra grundläggande krav vad gäller mänskliga rättigheter, erkända principer för antikorruption och arbetsvillkor, miljö samt affärsetik.

TCFD-rapportering

Nedan redovisas de klimatrelaterade risker och möjligheter som har bedömts vara mest väsentliga för ALM Equity baserat på sannolikhet och finansiell påverkan. Vid bedömningen har risker hos ALM Equitys större dotterbolag identifierats och inkluderats i analysen. Samtliga risker och möjligheter har bedömts och beaktats enligt TCFD:s rekommendationer.

Tidshorisont År

K Kort 2023–2025

M Medel 2026–2030

L Lång 2031–2040

Omställningsrisker	Bolag	Beskrivning	Potentiell finansiell påverkan
Marknad			
K M L	ALM Små Bostad	Ändrade preferenser eller krav från nyckelintressenter, gällande exempelvis hållbarhetsprestanda i projekten och hållbarhetsarbete generellt inom bolaget.	Kostnader för att anpassa projekten efter tillkommaändrade preferenser eller krav. Om förväntningar och krav inte uppfylls i tid kan det även leda till förbrade markanvisningar och förlorade finansieringsmöjligheter.
K M L	2xA Entreprenad	Prisökning på material och komponenter på grund av exempelvis material- och komponentbrist, skatter, förändrad efterfrågan eller andra faktorer relaterade till klimatförändringar.	Kan leda till ökade kostnader om prisökningen inte inkluderats i ursprunglig kalkyl eller att beställaren står för den ökade kostnaden.

Fysiska risker	Bolag	Beskrivning	Potentiell finansiell påverkan
Översvämningar och extrem nederbörd (akuta fysiska risker)			
K	ALM Små Bostad	Ökad risk för översvämning och extrema nederbördsmängder kan orsaka skador på egendom och tillgångar och leda till ändrade behov i projekten.	Kostnader för klimatanpassning som inte tagits med i den ursprungliga kalkylen, ökade försäkringskostnader och kostnader relaterade till driftstopp och försenade projekt. Det kan även uppstå kostnader för att reparera eller ersätta skador på egendom och byggprojekt.
Ökad medeltemperatur (kroniska fysiska risker)			
L	ALM Små Bostad	Ökad medeltemperatur, vilket kan ställa krav på klimatanpassade byggnader och orsaka skador på befintliga fastigheter. Det kan även leda till förseningar i projekt om byggnation måste pausas vid exempelvis värmeböljor.	Kostnader för klimatanpassning som inte tagits med i den ursprungliga kalkylen, ökade försäkringskostnader och kostnader relaterade till driftstopp och försenade projekt.

Möjligheter	Bolag	Beskrivning	Potentiell finansiell påverkan
Produkter och tjänster / Marknad			
K M	ALM Små Bostad	Klimatanpassade erbjudanden som är anpassade för ett framtida klimat.	Ökade inflöden genom möjligheten att attrahera en viss typ av kunder och att därmed stärka sin marknadsposition inom det segmentet.
K M	2xA Entreprenad	Nyttja tillgänglig extern affärsutveckling och innovationer.	Kan leda till minskat behov av egna investeringar och därmed minskade kostnader. Det kan även skapa förutsättningar att snabbt ställa om till en mer hållbar drift och därmed både minska operationella kostnader samt minska risker relaterade till exempelvis ökade krav från intressenter.
Resurseffektivitet / Marknad			
K	2xA Entreprenad	Samarbete mellan olika aktörer i branschen för att tillsammans hantera klimatrisker och hitta lösningar för minskad klimatpåverkan.	Lägre kostnader genom att dela på investeringskostnader och resurser med samarbetspartners.

Hållbarhetsnyckeltal

Hållbarhetsarbetet utvecklas inom koncernen. Genom att mäta hållbarhetsarbetet kan vi följa upp vår framdrift och prioritera våra insatser. På denna sida har vi samlat relevanta nyckeltal för hållbarhet för ALM Equity-koncernens och redovisar utfallet för 2022.

15 600 ton

Totalt släppte koncernen ut drygt 15 600 ton CO_2e

Avser verksamhetsåret 2021, läs mer på sida 30.

134

Medelantalet anställda

Nyanställningar: 24 stycken

Avslutade anställningar: 62 stycken

Personalomsättning: 46 procent

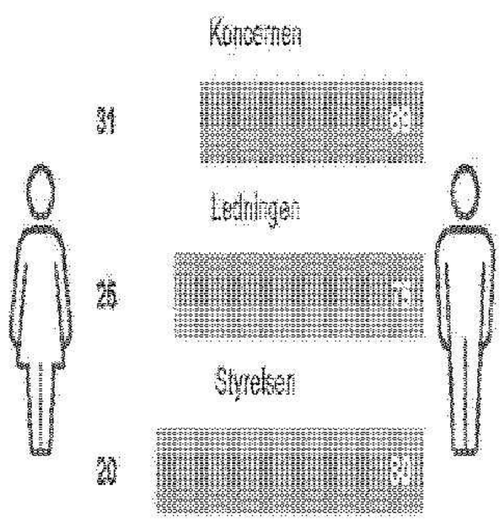
97%

Koncernens mål är frisknärvaro på minst 95 % vilket uppnåddes 2022, med en frisknärvaro på 97,2 %

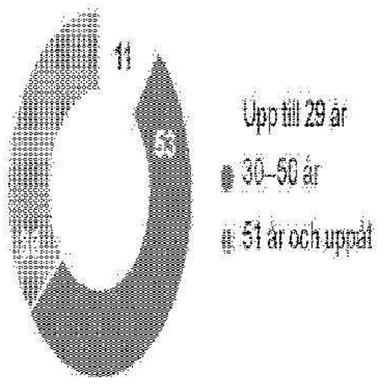
100%

På de kontor ALM Equity sitter i är elen förnybar och Bra Miljöval-märkt

Könsfördelning, %



Åldersfördelning, %



Under 2022 hade ALM Equity inga rapporterade fall av:

- ✓ Arbetsrelaterade olyckor
- ✓ Korruption
- ✓ Diskriminering

Hållbarhetsarbetet i våra intressebolag

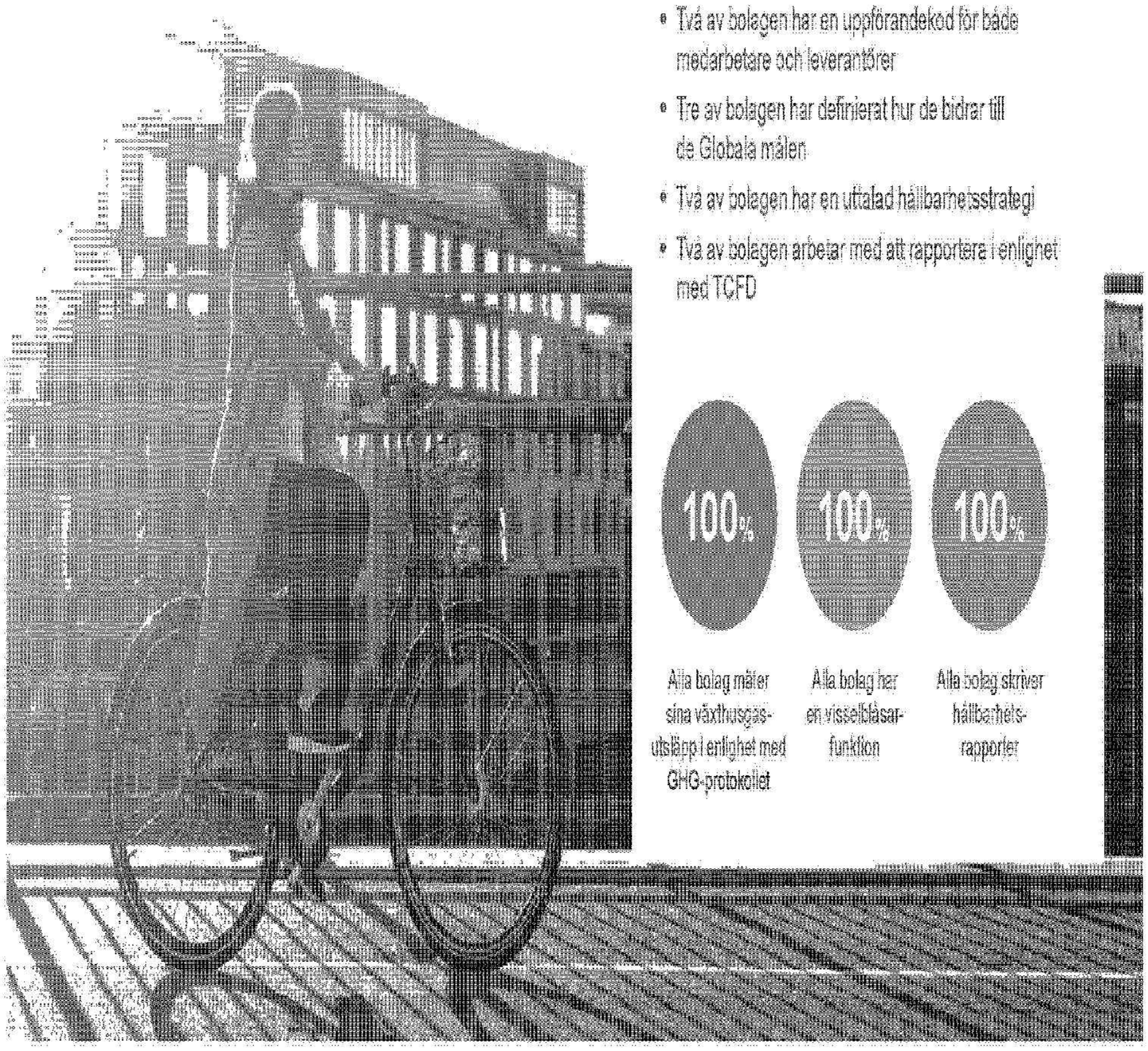
ALM Equity är har en betydande ägarandel i tre bolag, varav två är börsnoterade. Bolagen är verksamma i fastighetsbranschen och omsatte tillsammans nästan 1,3 miljarder kronor 2022 och sysselsatte drygt 60 medarbetare under året.

Bolagen har egna organisationer som driver hållbarhetsarbetet. I rollen som ägare är vi med och påverkar utvecklingen, främst genom styrelserepresentation.

Svenska Nyttobostäder är ett noterat fastighetsbolag som äger och förvaltar bostäder. Bolaget gör sitt första klimatbokslut för verksamhetsåret 2022 under 2023. I samtliga av Svenska Nyttobostäders fastigheter används den digitala tjänsten Your Block, som bidrar till ett cirkulärt boende för hyresgäster och får ner den totala miljö- och klimatpåverkan för både hyresgäster och hyresvärd (läs mer på sida 29 – Case Your Block).

Klövern, som bildades 2022 av ALM Equity och Corem Property Group, bygger bostäder för egen förvaltning utifrån bolagsvisionen Smarta hem för en hållbar framtid. Klöverns hållbarhetsmål är integrerad med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör en del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Klövern hållbarhetsrapporterar enligt GRI Universal standard 2021.

Aros Bostad är en noterad bostadsutvecklare som funnits sedan 2006. Aros Bostad har en väl definierad hållbarhetsstrategi, med utpekade fokusområden. Strategins mål och aktiviteter följs upp löpande samt utvärderas och uppdateras årligen. Bolagets hållbarhetsstrategi går i linje med färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen, Sveriges ambitioner på miljö- och klimatområdet samt de globala målen Agenda 2030.



Våra tre intressebolag

- Två av bolagen har en uppförandekod för både medarbetare och leverantörer
- Tre av bolagen har definierat hur de bidrar till de Globala målen
- Två av bolagen har en utfalad hållbarhetsstrategi
- Två av bolagen arbetar med att rapportera i enlighet med TCFD

100%
Alla bolag mäter sina växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet

100%
Alla bolag har en visselblåsarfunktion

100%
Alla bolag skriver hållbarhetsrapporter

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 2022 på sidorna 23-36 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm 21 april 2023
Ernst & Young AB

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GV, JJ, JW, FH

Bolagsstyrningsrapport

INNEHÅLL

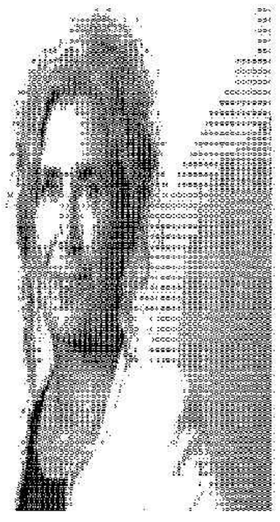
Styrelse och revisor	39
Koncernledning	40
Så här arbetar vi	41
Risker och riskhantering	45
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	53



Styrelse och revisor

Förmåga att se och utveckla fastighetsbranschens möjligheter

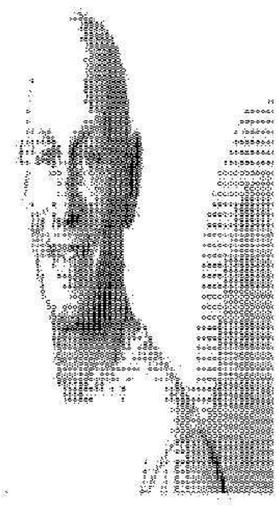
Styrelsen är sammansatt av kompetens och erfarenhet från bland annat affärsutveckling, fastighetsbranschen, finansiering och kapitalmarknadsfrågor. Vid årsstämman 2022 omvaldes Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Johan Wachtmeister och Gerard Versteegh. Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande. Ernst & Young omvaldes med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor till bolaget.



Maria Wideroth

Född 1967 och invald sedan 2006. Jur.kand. Stockholms universitet. Advokat och delägare i Landahl Advokatbyrå. Verksam på advokatbyrå sedan 1998 och är specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner. Styrelseordförande i bland annat fastighets- och entreprenadbolaget Frentab samt styrelseledamot i Klövern AB.

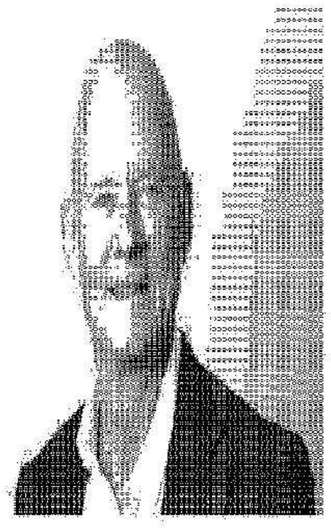
Innehav i ALM Equity privat/via familj: 8 700 stamaktier och 1 202 preferensaktier. Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Joakim Alm

Född 1961 och invald sedan 2006. Ekonomistudier vid Uppsala Universitet. Grundare av och vd för gratisannonstidningar: Bargain Pages Ltd i England, 1989–1995, Admag Holding i Indien samt Admag Holding i Australien, 1997–1999. Affärsutvecklare på Interline Phone, 1999–2002. Vd för Skamvest AB 2004–2006. Grundare av ALM Equity AB 2006. Styrelseledamot i bland annat Svenska Nyttobostäder AB, Klövern AB samt Aros Bostadsutveckling AB.

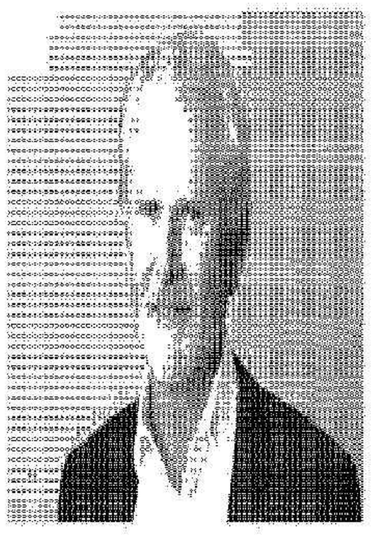
Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag: 6 047 623 stamaktier och 604 498 preferensaktier samt 4 000 teckningsoptioner. Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Gerard Versteegh

Född 1960 och invald sedan 2006. Civilekonom. Arbetande styrelseordförande, huvudägare och grundare 1989 av Commercial Estates Group Limited, London, samt ordförande/styrelseledamot i ett antal relaterade bolag.

Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag: Indirekt förmånstagare till Dooba Investments Limited som har ett innehav i ALM Equity om 990 494 stamaktier och 155 696 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Johan Unger

Född 1961 och invald sedan 2006. Civilekonom vid Uppsala universitet. Revisor inom Arthur Andersen & Co 1985–1989. 1990–2005 anställd i Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB, partner 1992–2005. Chef för Corporate Finance verksamheten 1996–2005. Sedan 2006 egen verksamhet inom investeringar, finansiell rådgivning och styrelsearbete. Styrelseledamot i bland annat Klövern AB.

Innehav i ALM Equity privat/via familj: 154 360 stamaktier och 32 674 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Johan Wachtmeister

Född 1959 och invald sedan 2006. Civilingenjör KTH och MBA IMD. SEB/Enskilda 1989–1999: Vice vd i SEB, chef för Corporate Banking inom affärsområde Merchant Banking. Vd på Ledstiernan 1999–2006. Co founder av GHP Speciality Care AB, vice vd 2006–2012. I dag egna investeringar genom bl.a. MJW Invest AB.

Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag: 619 492 stamaktier och 64 953 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Fredric Hävrén

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

Innehav i ALM Equity: Inget innehav.

Koncernledning

En organisation med bred kunskapsbas

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

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

Ledning

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



John Sjölund

CFO

Civilekonom vid Luleå Tekniska Universitet. Bred finansiell bakgrund med 15 års erfarenhet inom Corporate Banking via olika positioner inom Swedbank, bland annat projektfinansiering av fastighetsprojekt. Har även erfarenhet från bostadsutvecklingsbranschen som finanschef på Serafim Fastigheter. Anställd i ALM Equity sedan 2018.

Innehav i ALM Equity privat/via familj: 3 000 teckningsoptioner.

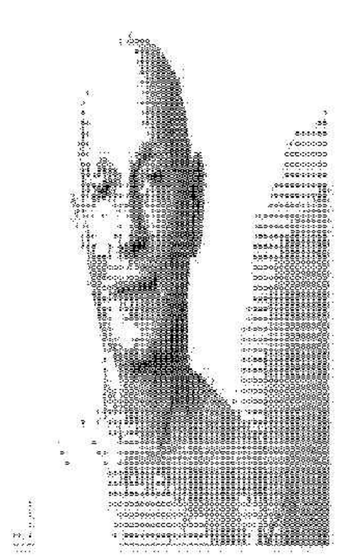


Carolina Karlström

Business Controller

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

Innehav i ALM Equity privat/via familj: 200 stamaktier, 91 preferensaktier samt 2 000 teckningsoptioner.



Joakim Alm

Verkställande direktör

Se under styrelse.



Fredrik Arpe

Vice vd

Civilekonom vid Uppsala universitet. Bred bakgrund med över 30 år inom fastighetssektorn med erfarenhet från fastighetsförvaltning och bostadsutveckling. Har en bakgrund med ett flertalet vd-roller inom branschen, bland annat Byggvesta, Småa och Järntorget. Anställd i ALM Equity sedan 2021, tjänstledig från februari 2023 för att gå in som tf vd i Svenska Nyttobostäder.

Innehav i ALM Equity privat/via bolag: 1 318 stamaktier, 4 112 preferensaktier samt 3 000 teckningsoptioner.

Så här arbetar vi

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

Bolagsordning

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

Riskbedömning

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

Se separat avsnitt om risker och riskhantering, sida 45–52.

Internkontroll

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

Styrning och uppföljning

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Verksamhetsstyrning

ALM Equity har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom att decentralisera verksamheten och fördela den i dotterbolag verksamma inom fastighetsbranschen. Bolaget investerar i verksamheter som uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk.

Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare tillse att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen ska dessutom föra en kontinuerlig dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

Behov av internrevision

ALM Equitys koncernstab är en relativt liten organisation där 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 såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Bolagsstämma

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

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, KW, GV, JU, JW, FH

Så här arbetar vi, forts.

Årsstämman den 25 maj 2022

ALM Equitys årsstämma hölls den 25 maj 2022 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat följande beslut:

- Utdelning om 8,40 kronor/preferensaktie att utbetalas kvartalsvis.
- Fondemission genom vilken bolaget ger ut 1 preferensaktie per 100 stamaktier innebärande en fondemission av 106 299 preferensaktier.
- Styrelsens ledamöter, Maria Wideroth, Johan Unger, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Joakim Alm omvaldes.
- Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande.
- Till revisor valdes Ernst & Young AB med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen om 180 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 60 000 kronor och övriga ledamöter, förutom Joakim Alm som erhåller vd-lön från bolaget, erhåller 40 000 kronor vardera.
- Principer för utseende av valberedning och instruktioner till densamma.
- Bemyndigande av styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Genomföra en riktad emission av högst 100 000 teckningsoptioner för ett långsiktigt incitamentsprogram för koncernens anställda.
- Riktad nyemission av 28 stamaktier innebärande att bolagets aktiekapital ökas med 280 kronor.
- Protokoll från årsstämman 2022 finns tillgängligt på ALM Equitys hemsida.

Styrelsen

ALM Equitys styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. ALM Equitys styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2022. Bolagets vd Joakim Alm är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Maria Wideroth, Joakim Alm, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Johan Unger. Maria Wideroth har av årsstämman 2022 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet Styrelse och revisor.

Styrelsens arbetsrutiner:

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

Ordförande ska särskilt:

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

Vd ska särskilt:

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

Valberedning

På årsstämman 2022 beslöts att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta.

Val av ledamöter med mera

Styrelsens ordförande ska, senast vid utgången av tredje kvartalet varje år, tillse att bolagets röstmässigt tre största aktieägare eller ägargrupper, erbjuds att utse var sin representant att ingå i valberedningen. Avstämningen baseras på Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning (ägargrupperat) per den sista bankdagen i augusti. Avstår en eller flera aktieägare från att utse ledamot i valberedningen, kontaktas aktieägare i proportion till ägarandel med uppdrag att utse ledamot i valberedningen.

Styrelsens ordförande ingår i valberedningen och är sammankallande till valberedningens första sammanträde. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart dess ledamöter utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den störste aktieägaren. Valberedningen ska inneha sitt mandat till att ny valberedning utsetts. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Valberedningen kan inom sig och genom adjungering av erforderlig ytterligare ledamot/ledamöter, utse en för revisorstillsättning särskilt utsedd valberedning. Sker sådant utseende ska även detta offentliggöras enligt vad som anges ovan i denna punkt. Härigenom ska alla aktieägare få kännedom om vilka personer som kan kontaktas i nomineringsfrågor. Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum eller förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen.

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

Så här arbetar vi, forts.

Valberedningens uppgifter:

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till:

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

Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform. Bolaget ska på begäran av valberedningen tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarhjälp för att underlätta valberedningens arbete. Vid behov ska bolaget även svara för skäliga kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2023 utsågs Joakim Alm (ordförande), Ian Fenech, Johan Wachtmeister och Maria Wideroth.

Sammanträden

Valberedningen ska sammanträda när så erfordras för att denna ska kunna fullgöra sina uppgifter, dock minst en gång årligen. Kallelse till sammanträde utfärdas av valberedningens ordförande (med undantag för det första sammanträdet som sammankallas av styrelsens ordförande). Ledamot kan begära att kommittén ska sammankallas. Valberedningen är beslutför om minst tre ledamöter deltar. Beslut i ärende får dock inte fattas om inte, såvitt möjligt, samtliga ledamöter fått tillfälle att delta i ärendets behandling. Som valberedningens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstar eller, vid lika röstetal, den mening som biträdes av valberedningens ordförande. Redogörelse för valberedningens arbete ska i god tid innan ordinarie årsstämma offentliggöras på bolagets webbplats.

Ändringar av dessa konstruktioner:

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

Kommittéer

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

Ersättningsfrågor

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

Revisionsfrågor

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

Revisionskommitté

Bolaget har ingen speciell revisionskommitté utan denna består av styrelsen som helhet. Tillsammans ska styrelsen fungera som en revisionskommitté med uppgift att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2022. 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 verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman.

Årsstämman 2022 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2023. Ernst & Young har varit bolagets revisionsbolag sedan 2011 och detta har varit Fredric Hävréns andra år som huvudansvarig.

Viktig information om First North Growth Market

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

Aktiemarknadsinformation

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

Handel

ALM Equitys aktier är noterade på NASDAQ First North Growth Market. Handeln inleddes 8 juni 2012.
Kortnamn – stamaktier: ALM
Kortnamn – preferensaktier: ALM PREF

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

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GW, JU, JW, FH

Så här arbetar vi, forts.

Certified adviser

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

Policydokument

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

Insiderpolicy

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

Informationspolicy

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

Finanspolicy

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

Närståendepolicy

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

Hållbarhetspolicy

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

Likabehandlingspolicy

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

Utdelningspolicy

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

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledning

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Gerard Versteegh, Johan Unger och Johan Wachtmeister är obercende (enligt definitionen i svensk kod för bolagsstyrning) i förhållande till ALM Equity som bolag och större aktieägare. Styrelsens ordförande Maria Wideroth anses däremot vara bercende då bolag i vilket hon är delägare har bistått konsulttjänster till ALM Equitys dotter- och intressebolag under året och för det erhållit ersättning med 3 Mkr inklusive utlägg. Styrelseledamot och verkställande direktör Joakim Alm är verklig huvudman i bolaget med en betydande ägarandel om 26,6 procent av aktierna och 50,3 procent av rösterna genom direkta och indirekta innehav i bolaget.

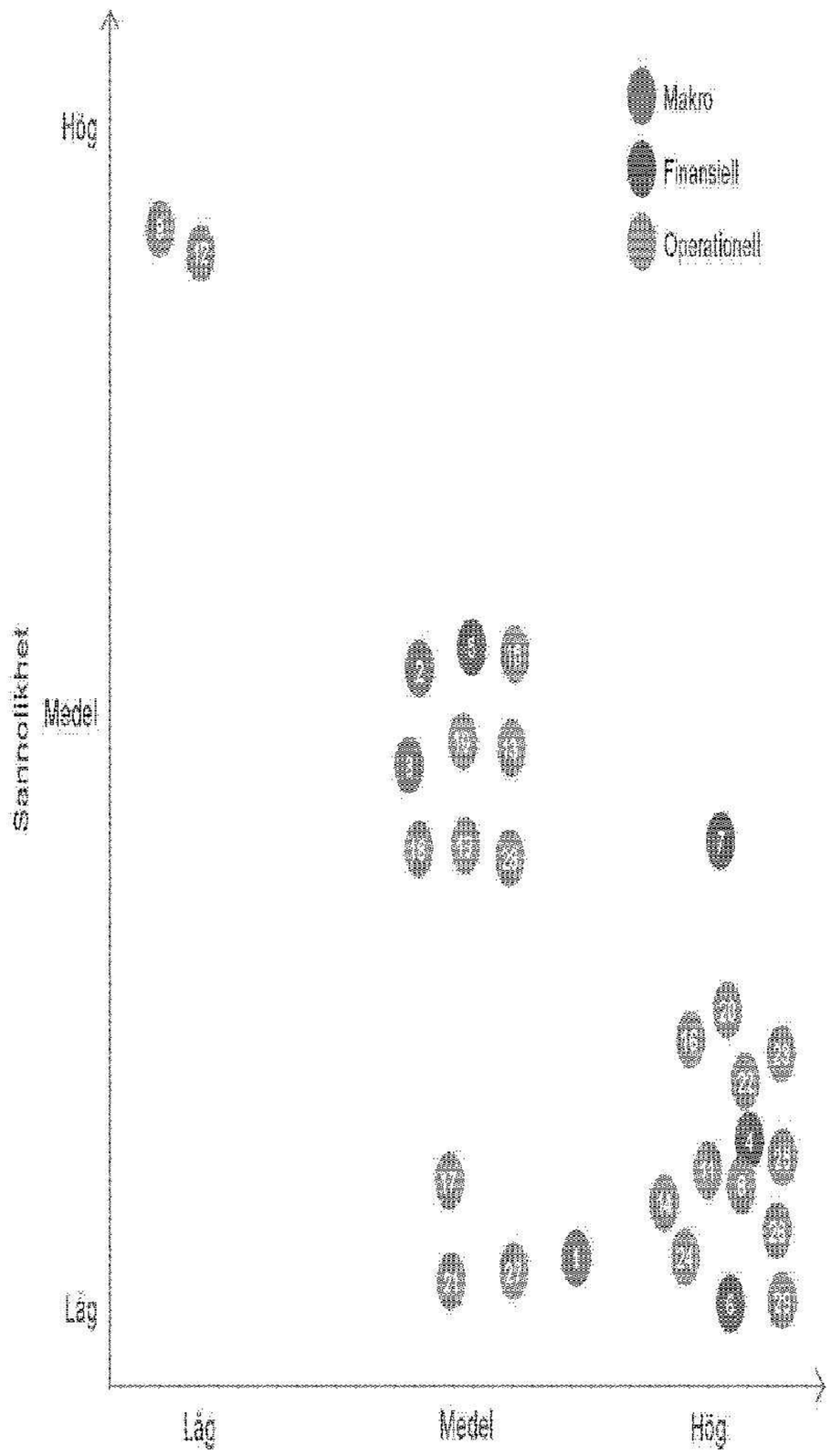
Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 25 maj 2022 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 180 000 kronor, fördelat med 60 000 kronor till styrelseordföranden och med 40 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i ALM Equity. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Vid årsstämman den 25 maj 2022 beslutades att ersättning till vd och övriga personer i företagsledningen ska utgöras av fast lön, rörlig ersättning och övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Den rörliga ersättningen ska aldrig kunna överstiga sex månadslöner. Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningslön och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga tolv månadslöner. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, om inte särskilda skäl motiverar något annat. Styrelsen får frångå de av bolagsstämman fastställda riktlinjerna endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Risker och riskhantering

Riskhantering i ALM Equity 2022

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



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

Makro Finansiell Operationell

Beskrivning	Mildrande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
1. Geografisk koncentrationsrisk Den absoluta merparten av verksamheten är koncentrerad till Stockholmsregionen – innebär att negativ inverkan inom regionen får negativ inverkan på ALM Equity.	ALM Equity har gjort bedömningen att Stockholmsregionen har goda förutsättningar för tillväxt – med grund i dess historiska tillväxt men även tack vare höga nivåer på utbildning, medelinkomst mm.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Medel/Hög
2. Regulatoriska och politiska risker Förändringar i exempelvis Plan- och Bygglagen (PBL), tillgänglighetsnormer, hyreslagstiftning, utformning, tidsutdräkt för hantering av detaljplan- och bygglovsprocesser och skattelagstiftningen kan påverka projektens lönsamhet. Därutöver kan andra regler eller politiska beslut få stor inverkan såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner, vilket påverkar avsättningen för bolagets bostäder.	För att förhålla sig till dessa risker har ALM Equity och portföljbolagen en kontinuerlig dialog med kommuner, myndigheter, rådgivare och följer den politiska opinionsbildningen i frågor som kan påverka bolagets verksamhet.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Medel	Medel
3. Förändringar i efterfrågan/makroekonomisk instabilitet Fastighetsmarknaden påverkas i hög utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom allmän konjunkturutveckling, utvecklingen på de finansiella marknaderna, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om privatkunder, förvaltningsbolag och investerares vilja och möjlighet att förvärva bostäder påverkas så får det en direkt affekt på ALM Equitys portföljbolag.	Makroekonomiska och geografiska risker hanteras genom analys av områden, trender och drivkrafter som påverkar bolaget samt de mikromarknader där koncernen innehar eller överväger att förvärva fastigheter. Slutsatserna av analysen påverkar i sin tur de strategiska beslut och överväganden som ALM Equity och portföljbolagen gör.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Medel	Medel
4. Finansierings- Likviditets- och Refinansieringsrisk Koncernens möjlighet att uppfylla sina finansiella åtaganden är beroende av ett antal faktorer såsom koncernens finansiella och operationella utveckling. Det finns en risk att det inte går att erhålla finansiering till fördelaktiga villkor för att refinansiera befintliga skulder eller för att kunna genomföra nya affärer. I vissa fall är lånekapitalet knutet med en "Change of control" klausul och åtagande om upprätthållande av exempelvis "Loan to Value" och "Equity Ratio". Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla omedelbar återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av låntagaren. Vid otillräcklig finansiering blir koncernen tvungen att vidta åtgärder såsom att skala ner sin verksamhet, förvärv, investeringar, fördröja projektgenomförande, avyttra tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sina skulder alternativt anskaffa ytterligare eget kapital.	Finansieringen i koncernens olika delar sker separat och finansieringen matchas med den tillgång som ska finansieras. Eget kapital och lånekapital mixas i olika former för att erhålla en välbalanserad finansiering i respektive del. I fastighetsutvecklingsverksamheten eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten fullfinansieras innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering medan entreprenadverksamheten i regel endast har säsongsmässiga behov av rörelsekapital. För att minska finansieringsrisken finns ytterligare likvida medel i moderbolaget för att begränsa koncernens likviditetsrisk. Koncernen använder flera olika finansieringskällor, jobbar med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling	Låg	Hög
5. Räntenisk Räntenisken är hänförlig till förändringar i kapitalmarknaden som i sin tur påverkar koncernens upplåningskostnad.	För att begränsa räntenisken i projekten och för att öka förutsägbarheten i koncernens kassaflöden har ALM Equity och portföljbolagen möjlighet att använda olika typer av räntederivat.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling	Medel	Medel

Makro Finansiell Operationell

Beskrivning	Mildrande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
6. Kredit och motpartsrisker ALM Equity och portföljbolagens kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. Motparter av väsentlighet är entreprenörer, finansiärer, kunder och hyresgäster.	I samband med transaktioner och löpande avtal eller samarbeten värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter eller liknande.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Hög
7. Värdering av tillgångar Risken att faktiska värden på tillgångar faller och påkallar att tillgångens värde behöver skrivas ned. Tillgångar av väsentlighet i koncernens balansräkning är främst fastighetsrelaterade såsom Exploateringsfastigheter och Pågående bostadsprojekt och relaterade till andelar i intressebolag som innefattar stora innehav i Svenska Nyttobostäder, Klövern och Aros Bostad. Värdet på koncernens fastighetstillgångar påverkas av ett flertal parametrar, både fastighets-specifika och marknadsspecifika parametrar. Det finns en risk att förändringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. *Fastighetsspecifika parametrar:* Exploateringsfastigheter – Påverkas av fastighetens förutsättningar för byggnation och hur detta i sin tur påverkar produktionskostnaderna. *Marknadsspecifika parametrar:* Direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra marknadsparametrar som påverkar värdet på fastighetstillgångar. Andelar i intressebolag innefattande innehaven i Svenska Nyttobostäder, Aros Bostad och Klövern har en känslighet för hur värden på bolagens fastighets- och projektportföljer påverkar hur aktievärden står sig. Värdena påverkas också av omvärldsfaktorer som påverkar rörelsen på de handelsplattformar de verkar på, i dagsläget Nasdaq First North Growth Market för Svenska Nyttobostäder och Aros Bostad.	Exploateringsfastigheter och Pågående bostadsprojekt har ett bokfört värde som motsvarar anskaffningsvärde plus nedlagda kostnader. Om det bedömda marknadsvärdet understiger detta justeras värdet ned. Därmed får inte aktiviteter som positivt påverkat marknadsvärdet genomslag förrän alla parametrar för värdeskapandet är uppfyllda. Detta gör att det ofta finns positiva orealiserade värdeförändringar som minskar risken. Vid förvärv av byggrätter finns det både projekt- och byggmarginal i kalkylerna vilket minskar risken för att byggrätterna ska falla i värde. Hänsyn tas även till demografisk utveckling av de områden där byggrätter är förvärvade. Innehavet i andelar i intressebolag värderas kvartalsvis för att säkerställa att inga bestående värdeförändringar föreligger som föranleder nedskrivningsbehov.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling (Entreprenad i låg omfattning)	Medel	Hög

Makro Finansiell Operationell

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

Makro Finansiell Operationell

Beskrivning	Mitigerade faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
11. Koncept De portföljbolag som utvecklar och förvaltar fastigheter skapar ett koncept för varje fastighet. Risken finns att de framarbetade koncepten bygger på felaktiga pris- eller hyresantaganden, eller att koncepten inte tas emot väl på marknaden.	Riskerna i konceptualiseringsfasen minimeras genom marknadsanalyser och undersökningar via mäklare. För att minska risken i de koncept som skapas i fastighetsutvecklings- eller förvaltningsverksamheten så försöker de att i möjligast mån hålla så många förutsättningar samt legal struktur öppen för framtida förändringar. T ex. att projekt som är tänkta att nå bostadsrättsmarknaden istället kan vända sig till hyresmarknaden.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling	Låg	Hög
12. Garanti för osålda lägher Bolag inom fastighetsutveckling garanterar osålda bostäder i projekt som vänder sig mot bostadsrättsmarknaden, det vill säga förvärvar dem och tar in som lager samt garanterar avgifter med mera. Vid årets slut garanterades köp av bostäder för totalt 56 Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträdestillfället.	Projekt mot bostadsrättsmarknaden utgör endast en mindre del av den totala produktionen och har minskat kraftigt de senaste åren. Vanligtvis är risken i investeringen i praktiken minimerad vid en viss fastställd försäljningsgrad. Eftersom flera projekt är i gång samtidigt gör styrelsen en samlad bedömning av de pågående projekten.	Fastighetsutveckling	Hög	Låg
13. Brister i rutiner ALM Equity och portföljbolagens kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	ALM Equity och portföljbolagen arbetar löpande med att utveckla bolagens säkerhet och kontroll för att minimera operationella risker. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Medel	Medel
14. Avsättning för nyproducerade bostäder Fastighetsutvecklingsverksamheten som bedrivs i koncernen består i att leda och delta i fastighetsutvecklingsprojekt, framför allt med syfte att skapa bostäder i Stockholmsregionen, vilket belyder att såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har avgörande betydelse för koncernens verksamhet. Möjligheten att sälja bostäder påverkas också av den generella konkurrensen och efterfrågan i den region koncernen verkar, samt på mikromarknaden för respektive projekt.	För att hantera dessa risker så följs bland annat demografiska förändringar, förändringar i efterfrågan och utbud både inom hyres-, successions- och nyproduktionsmarknaden. När befintliga byggrätter konceptualiseras eller när nya byggrätter förvärvas är kundernas betalningsvilja och förmåga en överordnad faktor oavsett vilken marknad man vänder sig till.	Fastighetsutveckling	Låg	Hög
15. Konkurrens ALM Equity och portföljbolagen verkar på en konkurrensutsatt marknad där konkurrenskraften är beroende av möjligheten att förutsäga förändrade marknadsförutsättningar och att snabbt kunna anpassa sig till nya förutsättningar. Detta kan i sin tur innebära ökade kostnader, lägre försäljningspriser eller andra förändringar i koncernens affärsmodell. Koncernen verkar på en marknad där flera av konkurrenterna har större finansiella resurser att förfoga över.	För att möta konkurrensen från andra aktörer så strävar ALM Equity och portföljbolagen efter att vara lyhörda för kundernas och marknadens efterfrågan och betalningsvilja samt att vara anpassningsbara för att kunna ta av att hantera förändrade förutsättningar. Ökad konkurrens från existerande eller nya marknadsaktörer samt försämrad konkurrensförmåga skulle kunna innebära en negativ inverkan på koncernen.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Medel	Medel

Makro Finansiell Operationell

Beskrivning	Mildrande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
16. Risker kopplade till hyresavtal och vakans Både hyresnivåer och vakans påverkes i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi, men framför allt av utvecklingen i Stockholmsregionen. Risker för hyresförluster och vakanser i förhållande till hyresgäster och avtalsstruktur finns. Koncentration till ett fåtal hyresgäster kan ge en ökad exponering.	För att minska hyresrisken följs löpande utvecklingen för motparter av större betydelse, allt eftersom beståndet av färdiga förvaltningsfastigheter växer så minskas betydelsen av enskilda motparter. Hyresavtalen tecknas även med differentierade löptider för att skapa en bra förfallostruktur. Det råder i grunden en stor brist på ytieffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholm, vilket minskar risken för att vakans ska uppstå.	Fastighetsförvaltning	Låg	Hög
17. Ökade kostnader i förvaltning Portföljbolagens fastigheter hyrs ut till privatpersoner samt kommersiella och offentliga aktörer. Hyresavtalen reglerar ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Vissa av dessa kostnader ligger utanför bolagens kontroll, till exempel påverkas kostnaden för värme av väderlek och vid var tid gällande energipriser.	Förvaltningsfastigheterna hos portföljbolagen består av framför allt nyproducerade fastigheter vilket medför att både energikostnader och underhåll är betydligt lägre än i en äldre fastighet. Även risken att det dyker upp oförutsedda underhållskostnader är lägre.	Fastighetsförvaltning	Låg	Medel
18. Nyckelpersoner ALM Equity och portföljbolagen har relativt små organisationer, vilket medför att beroende av enskilda medarbetare. Bolagens framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl koncernen som branschen. Det är viktigt för koncernens framtida affärsverksamhet och utveckling att såväl behålla som att nyrekrytera skickliga medarbetare. Bolagen skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning eller om bolaget skulle misslyckas med att nyrekrytera sådana medarbetare.	Bolagen har träffat anställningsavtal med medarbetare på villkor som bedöms vara marknadsmässiga. Ett ökat antal medarbetare under senare år har också bidragit till att minska denna risk liksom arbetet med att kunskapsöverföring till nya medarbetare.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Medel	Medel
19. Tvister ALM Equity och portföljbolagen kan i framtiden komma att bli inblandad i tvister eller få krav framställda mot sig. Sådana tvister kan vara långdragna och resultera i kostnader vars omfattning inte alltid kan förutses. Tvister kan därför påverka ALM Equity negativt.	Vid tecknande av avtal som är av väsentlighet används välrenommerade legala rådgivare.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Medel	Medel
20. Försäkringsrisker Om ALM Equity skulle vara oförmögen att upprätthålla försäkringsskydd på acceptabla villkor eller om framtida verksamhetsbehov överstiger eller inte omfattas av försäkringsskyddet, eller om bolagens avsättningar för oförsäkrade kostnader visar sig vara otillräckliga att täcka slutlig förlust, kan det få en negativ inverkan på ALM Equity.	ALM Equity och portföljbolagen har ett nära samarbete med försäkringsmäklare för att säkerställa att man erhåller ett tillräckligt försäkringsskydd.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Hög

Makro Finansiell Operationell

Beskrivning	Mildrande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
21. IT-relaterade risker Otillräckliga eller icke driftsäkra system skulle kunna innebära en risk för koncernen. Det är en risk att investeringar inom digital utveckling inte når förväntade resultat eller att det inte avsätts rätt mängd resurser för att kunna ta fram relevanta lösningar. Digitaliseringen driver idag utveckling och även beteenden i samhället vilket gör att det för alla företag oavsett bransch är av stor vikt att följa utvecklingen och förstå vad detta innebär och hur digitaliseringen kommer påverka kundernas efterfrågan framgent.	För att inte vara beroende av hårdvara och de risker härförliga till det så har koncernen en molnbaserad IT-miljö. Via dotterbolaget Your Block utvecklar koncernen digitala lösningar som bland annat främjar delningsekonomi för att ligga i framkant inom området.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Medel
22. GDPR Den 25 maj 2018 trädde en ny dataskyddsförordning "GDPR" i kraft inom EU som är direkt tillämplig i Sverige. I koncernen hanteras hyresgäster, kunder samt anställdas personuppgifter. Det finns en risk att bolagets behandling av personuppgifter kommer att vara felaktig eller att de åtgärder som vidtas för efterlevnad av GDPR inte är tillräckliga, vilket skulle kunna medföra tvister, civil- och/eller straffrättsliga åtgärder.	Koncernen har rutiner och systemstöd som hjälper till att kunna behandla personuppgifter i enlighet med GDPR.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling	Låg	Hög
23. Skattelagsrisker ALM Equity har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Koncernen påverkas även av ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis och krav på ett flertal andra områden, exempelvis avseende konkurrens, byggnation eller miljö. Det innebär att ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis eller krav kan få negativa konsekvenser för ALM Equity.	ALM Equity följer löpande förändringar inom skattelagstiftningen. För att minimera skattelagstiftningen används expertis inom både skatte- och momsfrågor.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Hög
24. Klimatrelaterade risker Klimatförändringarna kan innebära en risk för skador på egendom orsakade av ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå och andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Utifrån den geografiska placeringen av det bestånd som finns i ALM Equitys portföljbolag bedömer vi att dessa risker är låga, åtminstone på kort sikt. Dessutom kan klimatpolitiska beslut påverka ALM Equity, inte minst i form av ökade skatter, nya rapporteringsskyldigheter eller nödvändiga investeringar. I de fallen vårt innehav inte uppfyller taxonomins minimikrav eller andra hållbarhetsrelaterade krav och certifieringar, kan detta påverka ALM Equity-koncernens finansieringsvillkor.	Samtliga investeringsärenden granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma investeringens känslighet för klimatförändringar. ALM Equity uppmuntrar portföljbolagen att göra klimatscenarioanalyser för sina fastighetsbestånd, och uppdatera dessa regelbundet för att få verktyg och kunskap om hur klimatförändringar kan påverka verksamheten. ALM Equity följer utvecklingen inom lagar, förordningar och ramverk samt rapportera klimatrisker och möjligheter i enlighet med TCFD. Vi planerar även för att se över bolagets innehav ur ett EU-taxonomiperspektiv.	Hela koncernen	Låg	Hög

Makro Finansiell Operationell

Beskrivning	Mildrande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
25. Miljörisker Fastighetsverksamhet har en miljöpåverkan och regleras av en extensiv miljölagstiftning. Av denna anledning kan krav uppkomma gällande sanering av mark, omhändertagande av byggmaterial eller skydd av ekologiska värden.	I samband med ombyggnation, rivningar etc. görs alltid genomgående miljöinventeringar för att säkerställa att eventuellt miljöfarligt avfall som asbest, PCB, kvicksilver, svartlinn mm. tas om hand på bästa sätt. I samband med förvärv beräknas kostnader för detta utifrån tidigare erfarenheter av liknande byggnader och projekt. Interna krav ligger minst på lagstadgad nivå och det finns betydligt högre ambitioner gällande koncernens miljö- och klimatpåverkan där målet är att där det är möjligt återanvända befintliga byggnader och minimera material- och energiförbrukning både vid produktion och förvaltning.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Hög
26. Etiska överträdelser, rykteesrisker & brott mot mänskliga rättigheter Koncernens anseende är av central betydelse då koncernen är beroende av att leverantörer, kunder och andra intressenter på fastighetsmarknaden förknippar ALM Equity och portföljbolagen med positiva värden och god kvalitet. Om, till exempel, koncernens styrelseledamöter, bolagsledning eller anställda skulle agera på ett sätt som strider mot de värden som representeras av koncernen, eller indirekt, om koncernens fastighetsprojekt inte möter marknadens förväntningar, föreligger det en risk att koncernens anseende kan skadas.	För att skapa en sund och enhetlig kultur görs ett löpande arbete för att skapa och bibehålla ett sunt förelagsklimat där det finns utarbetade riktlinjer gällande "code of conduct" som samtliga medarbetare tagit del av och ska efterleva.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Hög
27. Systemrisker Då koncernens bolag samverkar och gör affärer sinsemellan så finns det en risk att systemrisker skapas, framför allt om affärer och transaktioner endast görs med interna parter.	För att minimera systemrisker så styrs bolagen fristående och gör affärer på marknadsmässiga villkor.	Fastighetsförvaltning Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Medel
28. Garantirisker Vid entreprenadkontrakt så uppkommer garantiåtaganden för utförda arbeten i upp till tio år efter utfört arbete. Det finns en risk att det uppkommer byggfel eller andra åtgärder som behöver vitas som inte går att föra vidare på en underentreprenör, exempelvis om det är ett garantiåtagande eller en åtgärd man gör i goodwill-hänseende.	Vi följer noga befintliga garantiåtaganden för utförda arbeten så att bedömda skador täcks av avsättningar. När kontrakt tecknas med underentreprenörer så görs en kvalitetskontroll både avseende kvalité och finansiell styrka så att det både finns en vilja och förmåga att åtgärda eventuellt uppkomna fel. Det är även ett stort fokus på att kontrakt utformas så att utföraren bär garantiansvaret.	Entreprenad	Medel	Medel
29. Hälsa och säkerhet Det finns en risk att arbetstagare råkar ut för arbetsplatsolyckor, fysisk eller psykisk skada i samband med arbete. I värsta fall kan en arbetsplatsolycka leda till döden.	Utöver att gällande lagar och regler efterlevs så är det ett stort fokus på hälsa och säkerhet. Framför allt på byggarbetsplatser som är en miljö där en olycka kan få allvarliga konsekvenser.	Fastighetsutveckling Entreprenad	Låg	Hög

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 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31) på sidorna 38-52 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 21 april 2023
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GV, JJ, JW, FH

Innehåll

Förvaltningsberättelse	56
Resultaträkning	57
Förvaltningsberättelse	58
Koncernens rapport över totalresultatet	61
Koncernens rapport över finansiell ställning	62
Koncernens förändringar i eget kapital	63
Koncernens kassaflödesanalys	64
Moderbolagets resultaträkning	65
Moderbolagets rapport över totalresultatet	65
Moderbolagets balansräkning	66
Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	67
Moderbolagets kassaflödesanalys	68
Noter	69
Styrelsens undertecknande	97
Revisionsberättelse	98
Definitioner och nyckeltal	101
Avstämningstabeller nyckeltal	102
Aktieägarinformation	103

ALM Equity aktie

Aktiekapitalet i ALM Equity AB uppgår den 31 december 2022 till 25 045 061 kronor fördelat på 10 714 990 stamaktier och 14 330 071 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till tio röster och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje rösträttigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Från och med den 8 juni 2012 är bolagets stam- och preferensaktier noterade på NASDAQ First North Growth Market.

Stängningskurserna den 31 december 2022 var 525 kronor per stamaktie respektive 83,30 kronor per preferensaktie vilket innebär en nedgång för stamaktien under 2022 med 47 procent. Räknat på slutkurserna har ALM Equity ett börsvärde per den 31 december på 6 891 Mkr. Totalt omsattes ALM-aktier på First North för cirka 867 Mkr under 2022. Direktavkastning på stamaktien bestod under 2022 av att för varje 100 stamaktie utdelades, genom fondemission, 1 preferensaktie. Utdelning på preferensaktien uppgår till 8,40 kr/år som betalas ut kvartalsvis.

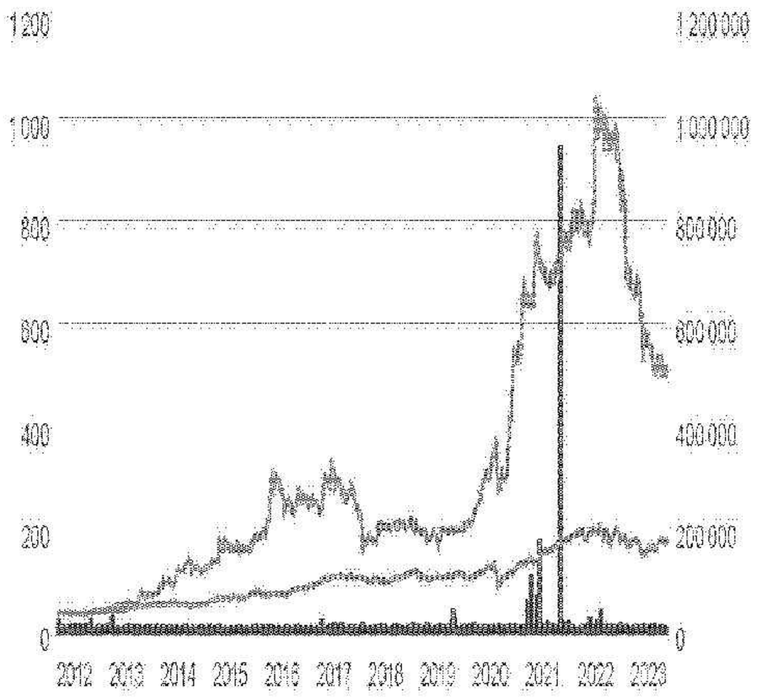
Utdelningspolicy

ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna. För 2022 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 2022-12-31

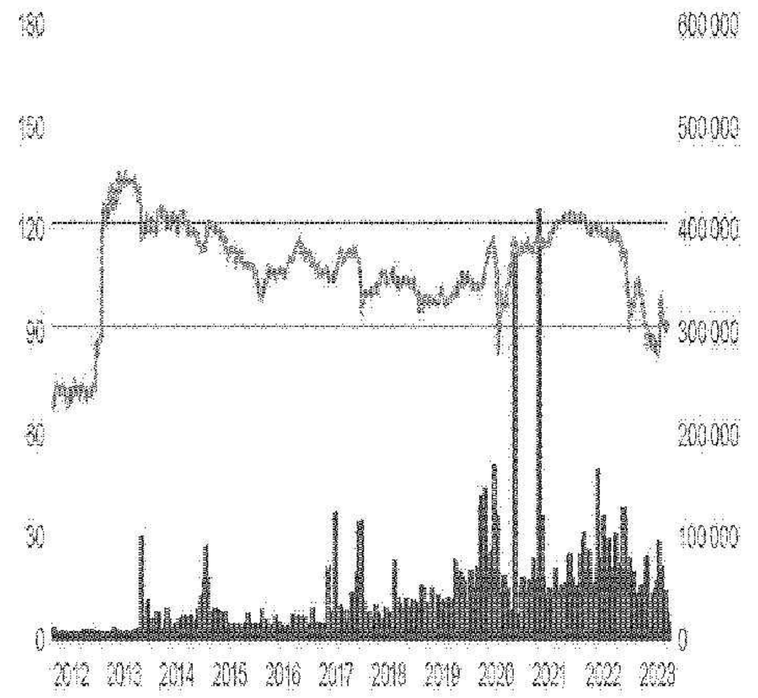
	Antal stamaktier	Antal preferens-aktier	Andel av aktie-kapital, %	Andel av röster, %
Joakim Alm inkl. bolag och familj	6 047 623	604 498	26,6	50,3
Dooba Investments Ltd (Gerard Versteegh) HSBC Luxemburg	990 494	155 696	4,6	8,3
Johan Wachtmeister inkl. bolag (MJW Invest)	619 492	64 953	2,7	5,2
Dammskogen Förvaltning AB	412 883	4 128	1,7	3,4
Aeternum Capital AS	387 000	–	1,5	3,2
John Rosén	328 329	66 604	1,6	2,8
Johan Unger inkl. familj	154 360	32 674	0,7	1,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom	119 000	–	0,5	1,0
Övriga aktieägare	1 655 609	13 401 518	60,1	24,7
Summa	10 714 990	14 330 071	100	100

Utveckling stamaktien från 8/6-12 till 3/3-23[1]



Omsatt antal aktier ALM Stam OMX Stockholm Small Cap PI

Utveckling preferensaktien från 8/6-12 till 3/3-23[2]



Omsatt antal aktier ALM Pref

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

2 Grafen är justerad 2018 för omstrukturering av preferenskapitalet. Försäljningar av ett stort antal aktier på specifika dagar under mars, april och maj 2017 är exkluderade från diagrammet intill.

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, KW, GV, JU, JW, FH

ALM Equity aktiekapital utveckling 10 år

Aktiekapitalets utveckling 10 år

År	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Ökning av stamaktiekapital, kr	Totalt stamaktiekapital, kr	Antal stamaktier	Ökning av preferensaktiekapital, kr	Totalt preferensaktiekapital, kr	Antal preferensaktier
2013	Nyemission utjämning preferensaktie	3	-	-	-	30	101 545 330	1 015 456
2013	Nyemission utjämning stamaktier	70	700	10 155 230	10 154 600	-	-	-
2013	Minskning preferensaktier	-253 864	-	-	-	-2 538 640	99 006 690	761 592
2013	Fondemission preferensaktier	50 773	-	-	-	507 730	99 514 420	812 365
2013	Nyemission preferensaktier	1 364 000	-	-	-	13 640 000	113 154 420	2 176 365
2014	Fondemission preferensaktier	50 773	-	-	-	507 730	113 662 150	2 227 138
2014	Nyemission preferensaktier	273 000	-	-	-	2 730 000	116 392 150	2 500 138
2014	Nyemission preferensaktier	545 455	-	-	-	5 454 550	121 846 700	3 045 593
2015	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	122 862 160	3 147 139
2015	Nyemission preferensaktier	280 000	-	-	-	2 800 000	125 662 160	3 427 139
2016	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	126 677 620	3 528 685
2017	Nyemission preferensaktier	2 341 144	-	-	-	23 411 440	150 089 060	5 869 829
2017	Nyemission preferensaktier	150 660	-	-	-	1 506 600	151 595 660	6 020 489
2017	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	152 611 120	6 122 035
2017	Nyemission preferensaktier	182 874	-	-	-	1 828 740	154 439 860	6 304 909
2017	Nyemission preferensaktier	18 365	-	-	-	183 650	154 623 510	6 323 274
2017	Nyemission preferensaktier	1 798 761	-	-	-	17 987 610	172 611 120	8 122 035
2018	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	173 626 580	8 223 581
2019	Nyemission preferensaktier	207 222	-	-	-	2 072 220	175 698 800	8 430 803
2019	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	176 714 260	8 532 349
2019	Nyemission preferensaktier	1 285 926	-	-	-	12 859 260	189 573 520	9 818 275
2020	Fondemission preferensaktier	102 076	-	-	-	1 020 760	190 594 280	9 920 351
2020	Inlösen teckningsoptioner	53 000	530 000	10 685 230	10 207 600	-	-	-
2020	Nyemission preferensaktier	641 225	-	-	-	6 412 250	197 006 530	10 561 576
2021	Nyemission preferensaktier	3 000 000	-	-	-	30 000 000	227 006 530	13 561 576
2021	Fondemission preferensaktier	102 076				1 020 760	228 027 290	13 663 652
2021	Nyemission stamaktier	422 272	4 222 720	14 907 950	10 629 872	-	-	-
2021	Nyemission preferensaktier	50 350				503 500	228 530 790	13 714 002
2021	Nyemission preferensaktier	509 770				5 097 700	233 628 490	14 223 772
2022	Fondemission preferensaktier	106 299				1 062 990	234 691 480	14 330 071
2022	Nyemission preferensaktier	28	280	14 908 230	10 629 900		234 691 480	14 330 071
2022	Inlösen teckningsoptioner	85 090	850 900	15 759 130	10 714 990		234 691 480	14 330 071

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

Flerårsöversikt

Koncernen	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Finansiella nyckeltal					
Omsättning (Mkr)	6 902	2 096	1 759	1 681	2 314
Rörelseresultat (Mkr)	-712	3 315	231	139	106
Årets resultat (Mkr)	-575	3 423	229	434	5
Rörelsemarginal (%)	neg	158	13	8	5
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-78,63	314,42	10,55	19,79	-5,24
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-78,63	312,40	10,52	19,79	-5,24
Likvida medel (Mkr)	1 073	1 954	722	699	390
Eget Kapital (Mkr)	5 756	7 154	3 790	3 310	2 138
Balansomslutning	11 518	13 132	9 465	8 502	6 972
Soliditet (%)	50	54	40	39	31
Avkastning på eget kapital (%)	-10	51	4	10	-4
Eget kapital per stamaktie (kr)	300,54	395,33	101,47	97,91	34,46
Eget kapital per preferensaktie (kr)	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Börskurs på bokslutsdagen (kr)	525	986	700	310	175
Justerat substansvärde[1], per stamaktie (kr)	558	986	n/a	n/a	n/a

Definition av nyckeltal och beräkningar av alternativa nyckeltal återfinns på sida 101-102.

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

Transaktion 09222115557491262713 Signerat BankID, MW, GV, JU, JW, FH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ALM Equity AB (publ), organisationsnummer 556549-1650, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2022.

VERKSAMHET

Beskrivning av ALM Equity AB:s verksamhet

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

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

Investeringarna utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar bolagsportföljen och bolagets aktuella strategi. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar och/eller bolag för att bygga en stabil plattform och värdegrund för att bli en självständig verksamhet med potential för börsnotering. ALM Equity har alltid en betydande ägarandel i innehaven för att aktivt vara med på bolagens utvecklingsresa. Kapital som frigörs vid ägarspridning, börsnotering eller löpande utdelning återinvesteras i befintliga verksamheter och nya affärsmöjligheter.

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

Väsentliga händelser under året

Under 2022 har ALM Equity valt att tydliggöra sin roll som bolagsutvecklare inom fastighetsbranschen och rapporterar med utgångspunkt i bolagsportföljen och väsentliga innehav.

Det första halvåret genomfördes strukturaffären tillsammans med Corem Property Group där det gemensamma bolaget Klövern AB startades upp och parterna sålde in 24 000 byggrätter varav 11 000 byggrätter kom från ALM Småa Bostad. När bolaget startades upp och byggrätterna tillträddes valde ett 20-tal medarbetare att ta anställning i det nya bolaget. Värdet av införsäljningen av byggrätter tillskrivs som ovillkorade aktieägartillskott.

ALM Equity sålde 20 procent i 2xA Entreprenad till vd Thomas Carlsson, transaktionen genomfördes via bolag och till ett marknadsmässigt pris om 0,8 Mkr utifrån extern värdering. I uppgörelsen har ALM Equity tillskjutit preferenskapital om 1 366 Mkr med företräde till utdelning och en årlig avkastning om 3 procent.

Det andra halvåret sålde ALM Småa Bostad cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostad mot betalning med en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler i det noterade bolaget Aros Bostadsutveckling AB motsvarande en ägarandel om cirka 35 procent vid fullgjort åtagande. I november övergick 23 av projekten och resterande 11 projekt kommer övergå när avtalsmässiga förutsättningar infaller. Per årsskiftet uppgick ALM Equitys ägarandel till 30 procent inkluderat konvertibler som speglar stamaktier. Vid tillträdet valde 10 medarbetare att avsluta sina anställningar hos ALM Småa Bostad och anta erbjudande om anställning hos Aros Bostad. Joakim Alm tillträde som styrelseledamot i bolaget.

Under året har ALM Småa Bostad färdigställt tre projekt omfattande 635 enheter till Svenska Nyttobostäder. Vid årsskiftet var 1 354 enheter i produktion av kvarstående leverans om 3 520 enheter som beräknas färdigställas senast 2026.

Väsentliga händelser efter årets slut

Efter årets slut har Svenska Nyttobostäder beslutat om en förändring av deras kapitalstruktur och finansiella modell för att anpassa den utifrån rådande förutsättningar. Förändringen som initierades av ALM Equity i egenskap av delägare och leverantör tillsammans med andra delägare innebär att samtliga preferensaktieägare erbjuds omvandla varje preferensaktie till två stamaktier och att investerarnas åtagande om tillskott för kommande fastigheter sker i form av stamaktier i stället för preferensaktier. Vid en anslutningsgrad om 100 procent omvandlas 1,1 Mdkr i preferenskapital till stamkapital. Därutöver tillförs nytt stamkapital om 2,3 Mdkr, vilket innebär att eget kapital i Svenska Nyttobostäder kommer att uppgå till cirka 4,0 Mdkr och en belastning om cirka 165 Mkr i preferensavkastning försvinner. Vid full anslutningsgrad kommer ALM Equitys ägarandel i Svenska Nyttobostäder minskar från 43,5 procent till cirka 37,5 procent.

Beslutet innebär även förändrade villkor för avtalade leveranser från ALM Småa Bostad. Fastigheter under pågående produktion kommer att färdigställas enligt tidigare upplägg med skillnaden att det omgående emitteras stamaktier om 1,0 Mdkr, motsvarande 35 procent av tidigare överenskommet överförsäljningsvärde som ett förskott till säljarna. Resterande byggrätter kommer omgående säljas in till Svenska Nyttobostäder till ett marknadsmässigt värde om cirka 1,3 Mdkr mot betalning i form av nyemitterade stamaktier i Svenska Nyttobostäder. Mer information i not 36.

ALM Equity har via dotterbolag förmedlat en kreditfacilitet om 80 Mkr till Svenska Nyttobostäder som syftar till att tillhandahalla ett kortsiktigt finansieringsutrymme tills den ersatts av likvid från föreslagen företrädesemission om 250 Mkr, beräknad att äga rum under maj/juni 2023.

En internationell investerare avser att förvärva 25 procent aktierna i Klövern till ett värde om 1 350 Mkr och investera ytterligare 3 000 Mkr vid kommande byggnationer. Affären är planerad att ingås under andra kvartalet 2023.

Förvaltningsberättelse, forts.

EKONOMI

Resultaträkning januari–december 2022

Nettoomsättningen uppgick för året till 6 902 (2 096) Mkr med ett rörelseresultat om -712 (3 315) Mkr motsvarande en negativ rörelsemarginal om 10 procent, föregående år uppgick den till 158 procent. Resultatet för perioden uppgick till -576 (3 423) Mkr och innefattar orealiserade värdeförändringar om 257 Mkr varav förvaltningsfastigheter under uppförande står för 258 (246) Mkr hänförligt till ALM Små Bostad.

Årets resultat påverkas positivt av affären med Corem Property Group och uppbyggnaden av det gemensamma bolaget Klövern vilket medfört resultateffekt för ALM Equity om 1 963 Mkr. Intressebolaget Klövern har justerat ned fastighetsvärden under andra halvåret till följd av det fortsatt förändrade och ansträngda omvärldsläget samt skrivit ned goodwill från förvärvet av byggrätter vid uppstart av bolaget vilket medfört ett negativt resultat för året om 790 Mkr för ALM Equity. Totalt för året uppgår resultateffekterna för transaktionen Klövern tillsammans med årets resultateffekter från intressebolaget till ett positivt netto om 1 173 Mkr.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder har justerats ned med 1 500 Mkr under året efter genomförda nedskrivningstester enligt IAS36 till följd av att nedskrivningsbehov förelag. Framför allt är det förändrade omvärldsfaktorer som medfört högre räntor och lägre fastighetsvärderingar. När Svenska Nyttobostäder omklassificerades till intressebolag 2021 redovisades en resultateffekt om 3 142 Mkr vilket innebär att efter nedskrivningarna som redovisas under 2022 är den totala nettoresultateffekten fortsatt positiv och uppgår till 1 642 Mkr.

ALM Små Bostad har under året värderat byggrätts- och projektportföljen vilken indikerade på ett nedskrivningsbehov om 525 Mkr som skrevs ned i andra kvartalet. I samband med uppföljning av värderingen inför årsbokslutet bedömdes att 200 Mkr kunde återföras. Bolaget har under året färdigställt projekt som medfört positiva resultat om 95 Mkr. I samband med årsbokslutet värderades lagret av bostadsrätter externt vilket medförde en nedjustering om 7 Mkr.

Balansräkning per 31 december 2022

Tillgångar

Balansomslutningen uppgick vid årets slut till 11 518 (13 132) Mkr varav större poster avser framförallt andelar i intressebolag om 6 295 (3 328) Mkr, explocateringsfastigheter om 1 478 (3 872) Mkr och pågående bostadsprojekt om 1 831 (2 150) Mkr.

Förändringen av andelar i intressebolag kommer av de tillkomna innehaven i Klövern och Aros Bostad samt nedjusteringen av Svenska Nyttobostäder. Det totala värdet härförs i huvudsak till Svenska Nyttobostäder om 1 789 Mkr, Klövern om 3 573 Mkr och Aros Bostad om 857 Mkr inkluderat det verkliga värdet för konvertiblerna som uppgår till 223 Mkr. Förändringen av explocateringsfastigheter kommer i huvudsak från att större delar av byggrättsportföljen överlåtits till Klövern och Aros Bostad under året. Tillgångar innefattas nu i värderna på intressebolagen.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 5 756 (7 154) Mkr med en soliditet på 50 (54) procent vid årets slut. Den negativa förändringen härförs huvudsakligen till årets negativa resultat, utdelning till preferensaktieägare om 120 Mkr och utdelning till investerare i färdigställda projekt under året om 99 Mkr. Viss finansiering inom segmentet fastighetsutveckling sker genom investerares direktinvesteringar i projekt. Externt tillskottskapital där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 1 287 (1 805) Mkr. Preferenskapitalet har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningen med motsvarande belopp.

Skulder

Räntebärande finansieringen uppgick vid årets slut till 4 280 (4 994) Mkr varav obligationslån uppgick till 2 200 (2 200) Mkr varav 600 Mkr förfaller 31 december 2023, bolaget arbetar med alternativ för refinansiering. Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 1 425 (2 022) Mkr, där förändringarna kan kopplas till transaktionerna för Klövern och Aros Bostad samt projektavslut. Övriga långfristiga skulder innefattar en diskonterad skuld om 568 Mkr till Klövern. 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 1 073 (1 954) Mkr. Kassaflödet för året var -881 (1 232) 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 kvartal 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 finansieringen av förvaltningsfastigheter är långsiktig.

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

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till -421 (1 708) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 740 (935) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 3 159 (2 276) Mkr varav 1 154 Mkr härförs till intressebolaget Klöverns verksamhet. Det egna kapitalet uppgick till 2 696 (3 219) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 51 (53) procent.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå till stamaktieägarna. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr. Avstämningsdagar framgår på sidan 103.

Förvaltningsberättelse, forts.

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 24–37.

Styrelsens arbete

ALM Equity AB fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en vd-instruktion. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit 19 styrelsemöten där framför allt rapporter till marknaden, affärsläget i projekten och större investeringsbeslut behandlats. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med bolagets vd.

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equity AB:s verksamhet påverkas till stor del av externa omvärldsfaktorer som bolaget inte kan påverka på egen hand. Löpande sker en omvärldsbevakning av beteenden, trender, lagar och regler med mera för att kunna möta nya förutsättningar. När omvärlden förändras blir vinnarna de som är anpassningsbara och kan hantera de risker och möjligheter som uppstår. ALM Equity anser att organisationen har en god kapacitet att anpassa sig till omvärldsförändringar.

Affärsmodell och interna processer för att genomföra affärer är av stor vikt för långsiktig framgång. Det finns en riskmedvetenhet som genomsyrar hela verksamheten och alltid är en del i beslutsfattande på alla nivåer. 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 mest väsentliga risker som koncernen identifierat finns beskrivna i avsnittet om Risker och Riskhantering på sida 45–52.

För innehav med verksamheter inom fastighetsutveckling och entreprenad kvarstår risken för prisökningar på vissa komponenter till följd av bristsituationer med anledning av effekter från pandemin och det pågående kriget i Ukraina samt betongbrist och energikris. Detta tillsammans med det mer restriktiva klimatet på finansmarknaden riskerar att skjuta projekt på framtiden.

Förändrade omvärldsfaktorer har drivit upp inflation och ränta vilket innebär att finansieringskostnaderna har ökat samtidigt som aktiviteten på obligationsmarknaden minskat. Även om förutsättningarna förbättrats efter utgången av 2022 så är det troligt att refinansieringar under 2023 kommer ske till sämre villkor för låntagaren. Samtidigt har klimatet på finansmarknaden blivit mer restriktivt, vilket innebär risk för ytterligare ökade finansieringskostnader och minskad tillgång på kapital. För att minska risken utvärderas kontinuerligt olika finansieringskällor.

Under de senaste åren har omformningen av ALM Equity medfört att en stor del av fastighetstillgångarna nu ligger via aktier i noterade eller onoterade intressebolag. Till följd av det kommer likviditetspåverkan av strategiska transaktioner bli än mer väsentliga än tidigare.

Det finns tre utestående obligationslån om totalt 2 200 Mkr vilka förfaller år 2023, 2025 och 2026. Obligationslånen ökar koncernens refinansierings/likviditetsrisk. För att minska risken så utgår den finansiella planeringen från att obligationsförfall ska kunna täckas med internt genererade medel ifall villkoren på kapitalmarknaden inte är attraktiva.

Tvister

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	2 866 440 379
Årets resultat	-421 249 615
	2 445 190 764
Disponeras på följande sätt[1]:	
Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	120 372 595
I ny räkning överföres	2 324 818 169
	2 445 190 764

1 Enligt styrelsens förslag till årsstämman.

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i Mkr	Not	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
	1, 2, 3, 36		
Nettoomsättning	3, 4, 9	6 902	2 096
Övriga intäkter	5	–	3 161
Produktions- och driftskostnader	3, 10	-5 175	-1 934
Bruttoresultat		**1 727**	**3 323**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8, 10	-121	-166
Resultat från andelar i dotterbolag		-14	-14
Resultat från andelar i intressebolag	23	-2 304	174
Rörelseresultat		**-712**	**3 315**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	3, 12	6	7
Finansiella kostnader	3, 13	-212	-226
Resultat efter finansiella poster		**-916**	**3 096**
Orealiserade värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3, 14	5	8
Orealiserade värdeförändringar förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	3, 20	-4	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3, 21	-2	107
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	3, 22	258	246
Resultat före skatt		**-659**	**3 457**
Skatt	3, 16	83	-34
Årets resultat		**-576**	**3 423**
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat		–	–
Årets övriga totalresultat efter skatt		–	–
Årets totalresultat	3	-576	3 423

Belopp i Mkr	Not	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-717	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande		141	37
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-717	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande		141	37
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	17	-76,63	314,42
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	17	-76,63	312,40

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
	1, 2, 3		
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	18	19	16
Maskiner och inventarier	19	5	5
Förvaltningsfastigheter	21	92	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	22	–	755
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	20	45	50
Nyttjanderättstillgångar	10	28	63
Andelar i intressebolag	23	6 265	3 326
Övriga anläggningstillgångar		–	3
Uppskjuten skattefordran	16	1	6
Summa anläggningstillgångar		**6 456**	**4 322**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	25	1 478	3 872
Pågående bostadsprojekt	26	1 831	2 150
Andelar i bostads- och äganderätter	27	108	192
Pågående produktion för annans räkning		4	6
Kundfordringar	29, 30	135	68
Fordran intressebolag	23, 29, 30	7	6
Aktuell skattefordran	29, 30	1	–
Övriga kortfristiga fordringar	28, 29, 30	362	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29, 31	63	70
Likvida medel	29, 32	1 073	1 954
Summa omsättningstillgångar		**5 032**	**8 810**
Summa tillgångar		**11 518**	**13 132**

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	33		
Aktiekapital		251	249
Övrigt tillskjutet kapital		1 555	1 739
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 864	3 951
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**4 670**	**5 939**
Innehav utan bestämmande inflytande		786	1 215
Summa eget kapital		**5 756**	**7 154**
Långfristiga skulder	29, 30, 37		
Långfristiga räntebärande obligationslån		1 600	2 200
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		427	439
Övriga långfristiga skulder		578	14
Derivatinstrument		–	2
Leasingskuld	10	28	65
Uppskjuten skatteskuld	16	74	262
Övriga avsättningar		19	29
Summa långfristiga skulder		**2 726**	**3 010**
Kortfristiga skulder	29, 30, 37		
Kortfristiga räntebärande obligationslån		600	–
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		1 425	2 022
Efterställda räntebärande reverslån		228	333
Leverantörsskulder		84	94
Skuld intressebolag		–	8
Aktuell skatteskuld		20	15
Övriga kortfristiga skulder	10	404	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	275	272
Summa kortfristiga skulder		**3 036**	**2 968**
Summa eget kapital och skulder		**11 518**	**13 132**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	249	1 733	3 957	5 939	1 215	7 154
Årets resultat	–	–	-717	-717	141	-576
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**-717**	**-717**	**141**	**-576**
Transaktioner med ägare						
Lämnad utdelning	–	–	-120	-120	–	-120
Fondemission/ inlösen preferensaktier	1	–	-1	–	–	–
Nyemission	–	–	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Teckningsoptioner, inlösen	1	28	-12	16	–	16
Ovillkorade aktieägartillskott[1]	–	25	–	25	–	25
Omklassificering[2]	–	43	-43	–	–	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande[3]	–	-160	-15	-175	-570	-745
Summa transaktioner med ägare	2	-63	-191	-252	-570	-822
Utgående eget kapital 2022-12-31	**251**	**1 670**	**3 049**	**4 970**	**786**	**5 756**

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	208	1 402	711	2 325	1 465	3 790
Årets resultat	–	–	3 366	3 366	37	3 423
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**3 366**	**3 366**	**37**	**3 423**
Transaktioner med ägare						
Lämnad utdelning	–	–	-111	-111	–	-111
Sakutdelning	–	-367	–	-367	–	-367
Fondemission/ inlösen preferensaktier	1	–	-1	–	–	–
Nyemission	40	673	–	713	–	713
Emissionskostnader	–	-14	–	-14	–	-14
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Teckningsoptioner, inlösen	–	–	6	6	–	6
Nyemission koncernbolag	–	123	-20	103	123	226
Ovillkorade aktieägartillskott[1]	–	23	–	23	–	23
Omklassificering[2]	–	–	–	–	-412	-412
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande[3]	–	-111	-14	-125	2	-123
Summa transaktioner med ägare	*41*	*327*	*-140*	*228*	*-287*	*-59*
Utgående eget kapital 2021-12-31	**249**	**1 733**	**3 957**	**5 939**	**1 215**	**7 154**

1 Ovillkorade aktieägartillskott från preferensaktieägare i dotterbolag inom framförallt ALM Små Bostäder

2 Omklassificeringar under året består av ett överkursbelopp som tidigare redovisats inom Balanserat resultat men flyttats till Övrigt tillskjutet kapital.
Omklassificering 2021 avser effekter från avkonsolidering av Svenska Nyttobostäder.

3 Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande består främst av utdelningar i samband med avslut av projekt inom ALM Små Bostäder.

Transaktion 09222115-2021491762 Signerat BA, MW, GV, JU, JW, FH

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-712	3 315
Justering ej kassaflödespåverkande poster	35	647	-3 262
Erhållen ränta		8	5
Erlagd ränta		-212	-227
Betald skatt		-16	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-285**	**-215**
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-20	-11
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-490	761
Ökning/minskning andelar i bostads- och äganderätter		-84	182
Ökning/minskning rörelsefordringar		51	252
Ökning/minskning rörelseskulder		252	-127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-368**	**832**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-61	-1 475
Investeringar i rörelseförvärv		-	-1 112
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar		-	-4
Avyttring dotterbolag		354	372
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar		-226	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-841**	**-2 219**

Belopp i Mkr	Not	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Finansieringsverksamheten	35		
Obligationer, upptagna		-	1 381
Obligationer, amorterade		-	-
Upptagna lån		1 176	1 688
Amortering lån		-884	-841
Externa aktieägartillskott		49	35
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		17	338
Nyemissioner inkl kostnader koncernbolag		-	244
Utdelningar från intressebolag		4	1
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-420	-403
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-85	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**148**	**2 619**
Årets kassaflöde		**-861**	**1 232**
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		1 954	722
Årets kassaflöde		-881	1 232
Likvida medel vid årets slut		**1 073**	**1 954**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Nettoomsättning		–	–
Produktions- och driftskostnader		–	–
Bruttoresultat		**–**	**–**
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-30	-26
Övriga rörelseintäkter		–	–
Övriga rörelsekostnader		–	–
Rörelseresultat		**-30**	**-26**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	11	-229	1 768
Övriga ränteintäkter och liknande poster	12	6	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-169	-125
Summa finansiella poster		-392	1 647
Resultat efter finansiella poster		**-422**	**1 621**
Bokslutsdispositioner	15	1	87
Skatt på årets resultat	16	–	–
Årets resultat		**-421**	**1 708**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Årets resultat		-421	1 708
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**-421**	**1 708**

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag		–	–
Andelar i koncernbolag	24	474	15
Summa finansiella anläggningstillgångar		**474**	**15**
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	36	4 033	5 033
Övriga kortfristiga fordringar	28	31	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	31	39
Summa kortfristiga fordringar		**4 095**	**5 102**
Kassa och bank	32	740	935
Summa omsättningstillgångar		**4 835**	**6 037**
Summa tillgångar		**5 309**	**6 052**

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	33, 39		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (10 714 990 aktier)		16	15
Preferenskapital (14 330 071 aktier)		235	234
Summa bundet eget kapital		**251**	**249**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 866	1 262
Årets resultat		-421	1 708
Summa fritt eget kapital		**2 445**	**2 970**
Summa eget kapital moderbolaget		**2 696**	**3 219**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande obligationslån	29, 30, 37	1 800	2 200
Summa långfristiga skulder		**1 800**	**2 200**
Kortfristiga skulder	29, 30, 37		
Kortfristiga räntebärande obligationslån		600	–
Leverantörsskulder		1	1
Skuld till koncernbolag	36	368	594
Övriga skulder		30	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	14	8
Summa kortfristiga skulder		**1 013**	**633**
Summa skulder		**2 813**	**2 833**
Summa eget kapital och skulder		**5 309**	**6 052**

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GV, JJ, JW, FH

Rapport över förändringar över moderbolagets eget kapital

Belopp i Mkr	Aktie-kapital	Preferens kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2022-01-01	15	234	1 262	1 708	3 219
Omföring resultat föregående år	–	–	1 708	-1 708	–
Årets resultat	–	–	–	-421	-421
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	1 708	-2 129	-421
Transaktioner med ägare:					
Fondemission/inlösen preferensaktier	–	1	-1	–	–
Nyemission	1	–	17	–	18
Emissionskostnader	–	–	–	–	–
Skatteeffekt emissionskostnader	–	–	–	–	–
Lämnad utdelning	–	–	-120	–	-120
Summa transaktioner med ägare	*1*	*1*	*-104*	–	*-102*
Utgående eget kapital 2022-12-31	**16**	**235**	**2 866**	**-421**	**2 696**

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

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2022-01-01–2022-12-31	2021-01-01–2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-30	-26
Justering ej kassaflödespåverkande poster	35	–	–
Erhållen ränta		6	4
Erlagd ränta		-168	-125
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**-192**	**-147**
Ökning/minskning rörelsefordringar		1 007	-3 066
Ökning/minskning rörelseskulder		-220	519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**595**	**-2 696**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernbolag och intressebolag		–	-367
Avyttring av koncernbolag och intressebolag		40	479
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott		1	87
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		-1 372	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 331**	**192**
Finansieringsverksamheten	35		
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader		18	335
Obligationer, upptagna		–	981
Erhållen utdelning		643	1 763
Lämnad utdelning		-120	-103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**541**	**2 976**
Årets kassaflöde		**-195**	**472**
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		935	463
Årets kassaflöde		-195	472
Likvida medel vid årets slut		**740**	**935**

Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget ALM Equity AB, organisationsnummer 556549-1660 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 21 april 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 23 maj 2023.

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

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

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

Värderingsgrunder
Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Från och med 1 januari 2023 ska ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas där koncernen ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Bolaget bedömer att ändringen inte får någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har även publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samtidigt som det införs nya upplysningskrav för skulder förenade med kovenanter med ikraftträdande år 2024 som dock inte godkänts ännu. Bolaget avser att under kommande räkenskapsår analysera vilka effekter ändringarna kan få på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter tillämpas från 1 januari 2023 med förande begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader för de fall då transaktioner ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Bolaget bedömer att ändringen inte får någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

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

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

Konsolidering
Dotterbolag

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

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

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

Dotterbolags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör. Då förvärv av dotterbolag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen.

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

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

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

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

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

Valutaomräkning

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

Intäkter

Koncernens intäkter genereras framförallt från projektintäkter hänförliga till försäljning av bostäder inom segment Fastighetsutveckling. Utöver det har koncernen entreprenadintäkter, en mindre andel hyresintäkter och lageriintäkter samt intäkter från avyttrade projektfastigheter.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

Hyresintäkter
ALM Equity är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler inom sina fastigheter till främst företagskunder. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då ALM Equity bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av fastigheterna. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över avtalsperioden.

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

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

Koncernens projektintäkter härförs från utveckling och försäljning av nya bostäder där kunderna utgörs i huvudsak av externa förvaltningsbolag och privatpersoner. Försäljningen av bostäder till privatpersoner sker genom bostadsrättsföreningar vilka ALM Equity har bedömt utgör föremål för konsolidering då koncernen innehar ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna (se not 2). Försäljningen av bostäder till förvaltningsbolagen sker genom att fastigheten med bostäder överlåts via företag. I avtalen med kunder i båda former återfinns normalt endast ett prestationsåtagande, att överlämna en inflyttningsklar bostad. Transaktionspriset är i allt väsentligt ett fast pris. Kontrollen över bostaden anses övergå till kund vid en tidpunkt vilken motsvarar tidpunkten för när deras tillträde till bostaden kan ske.

Koncernens entreprenadintäkter härförs 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.

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

Avyttrade projekt/fastigheter
Intäkter från försäljning av projekt och fastigheter redovisas vid bindande avtal med extern part där samtliga väsentliga villkor är uppfyllda och kontrollen övergår till köparen.

Leasing

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

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

Tomträtter
ALM Equity hade under 2021 tomträttsavtal som uppfyllde definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kunde säga upp dessa redovisades de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderades initialt i enlighet med IFRS 16, vilket innebär att de återstående leasingbetalningarna (avgälden) diskonteras över den eviga leasingperioden.

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

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

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

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas, i övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

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

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

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

Ersättning till anställda

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

Pensioner
I koncernen finns avgiftsbestämda pensionsplaner vilka klassificeras som planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala några ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Två av dotterbolagen omfattas av kollektivavtal där det finns ITP-planer innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2.

Ersättningar vid uppsägning
En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

Skatter

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

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

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

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

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

Resultat per stamaktie

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

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

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar i koncernen består av aktiverade utvecklingskostnader för applikationen Your Block AB inom segmentet digitala tjänster som redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Befintliga immateriella tillgångar skrivs av på beräknade nyttjande perioder om 3 till 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

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

De beräknade nyttjandeperioderna är:

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

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

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

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras till:

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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden.

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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

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

Finansiella skulder

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

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

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

Nedskrivning finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning. Under 2022 har värderingarna utförts av JLL Valuation AB.

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande avser de fastigheter inom ALM Små Bostad inom segmentet Fastighetsutvecklingen som utvecklas främst för koncernens egna fastighetsförvaltningsverksamheter.

En fastighet kategoriseras som förvaltningsfastighet under uppförande från den tidpunkt då ALM Små Bostad och ett koncernbolag beslutat att driva projektet främst för den interna förvaltningen.

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

Omsättningstillgångar

Exploateringsfastigheter

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

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

Förvärv av exploateringsfastigheter bokas i sin helhet upp första när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker i samband med att ett avtal uppfyller samtliga villkor. De är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Pågående bostadsprojekt

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

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ha kundtillträde inom 2–5 år. Pågående bostadsprojekt är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Likvida medel

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

NOT 1 Redovisningsprinciper, forts.

Aktiekapital

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

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

Utdelning

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

Låneutgifter

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

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

Moderbolaget

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens former.

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

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

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

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

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

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och 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 eventuella tillgångar kan tillämpas, i annat fall redovisas åtagandet som eventualförpliktelse.

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

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

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskuten skatteskuld.

NOT 2. Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

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

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

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

Bedömning rörelseförvärv Järntorget 2021
Förvärvets huvudsyfte var att skapa möjlighet för ALM Equity att växla upp sina verksamheter. Framförallt stor potential i att byggrättsportföljen matchar i lokalisering och flexibilitet att utveckla mot både förvaltnings- och privatmarknad. Till det följer hela Järntorgetkoncernen med personal, system och processer vilka integreras i respektive portföljbolag. Det övervärde som betalades vid förvärvet bedömdes direkt hänförligt till byggrättsportföljen och allokerades ut som en del i projektanskaffningen förvalda projekt i förvärvad byggrättsportfölj. Det fördelades på fem exploateringsfastigheter med färdig byggrätt och 14 exploateringsfastigheter under detaljplanearbete, samtliga belägna inom Stockholms län. Hela byggrättsportföljen samt som de projekt som är under byggnation genomgår en konceptualiseringsprocess för att styras om mot ALM Equitys processer och utvecklingsstrategi.

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

NOT 2. Bedömningar och uppskattningar, forts.

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

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

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

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

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

Värdering av intressebolag
Till följd av stor osäkerhet kring värdering av tillgångar när jämviktsläget inte satt sig, då både köpare och säljare agerar ängsligt på marknaden har ALM Equity medvetet valt att beakta detta i sin bedömning av tillgångarnas redovisade värden. 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 kapitalmarknaderna normaliseras.

ALM Equity har under året identifierat att det finns indikationer på nedskrivningsbehov i innehavet av Svenska Nyttobostäder till följd av förändrade omvärldsfaktorer och den senaste tidens fallande börsvärde. Under året har det genomförts nedskrivningstest i enlighet med IAS36 för andelarna i Svenska Nyttobostäder genom att beräkna ett nyttjandevärde vilket medfört en nedjustering om 1 500 Mkr. Den fortsatta bedömningen är att det är en fortsatt långsiktig värdeskapande tillgång med en väl positionerade fastighetsportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar. Innehavet i Klövern värderas till den faktiska andelen av eget kapital i bolaget. Det finns inga indikationer på ytterligare nedskrivningsbehov av innehavet utöver den påverkan som resultatandelen om minus 684 Mkr för kvartalet medför från bolagets nedskrivningar av sina tillgångar i årsbokslutet för 2022. Innehavet i Aros Bostad tillträddes under fjärde kvartalet. Anskaffningen är bokförd till ett värde motsvarande börskurserna den 31 oktober 2022 och inga indikationer finns på nedskrivningsbehov i årsbokslutet.

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

Beräknad uppskjuten skatt
Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen härrör sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar, se not 18.

NOT 3. Segmentsredovisning

ALM Equity AB (publ) är en bolagsutvecklare inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i tillgångar som blir till nya verksamheter och självständiga bolag. Innehaven i bolagsportföljen är per 31 december 2022 verksamma inom segmenten fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, entreprenad och digitala tjänster. Under året har ALM Equity valt att tydliggöra rollen som bolagsutvecklare genom att i rapportering och presentationer ha fokus på bolagsportföljen och dess väsentliga innehav.

Omstrukturering av rapportens innehåll har mindre påverkan på segmentsuppställningen som fortsatt utgår från typ av verksamhet vilken också anges för de bolag som presenteras i rapporten. Information om koncernens verksamhet finns på sida 7–9 och större innehav återfinns på sida 16–22 där återfinns även specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för dessa.

Varje bolag är fristående från de andra och driver respektive verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egna bolagsstrukturer och finansiering. Varje bolag byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med initialt stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR och IT.

NOT 3. Segmentsredovisning, forts.

Uppföljningen sker utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten i ALM Små Bostad som återfinns under segmentet Fastighetsutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv vinstavräkning beräknas utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund. Det medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

Från och med fjärde kvartalet 2022 äger ALM Equity andelar i Aros Bostad vilka redovisas som andelar i intressebolag. I Aros Bostads rapportering framgår att deras segmentsredovisning ger den mest rättvisande bilden över deras verksamhet och det utifrån den de följer upp verksamheten, därav utgår även ALM Equity ifrån den i sin uppföljning av bolaget och presenterar den i sin segmentsredovisning. Aros Bostad tillämpar också en successiv vinstavräkningsmetod i sin segmentsredovisning. För mer info se deras rapportering på www.arosbostad.se.

Väsentliga händelser under året
Fastighetsutveckling
ALM Små Bostad frånträdde under fjärde kvartalet huvuddelen av den portfölj av byggrätter och pågående projekt som låg till grund för det avtal som tecknades tidigare under 2022 med Aros Bostad. Resultateffekten av affären uppgår till minus 17 Mkr för hela transaktionen. Aros Bostads segmentsresultat bidrar med 11 Mkr för kvartalet.

ALM Små Bostads successiva vinstavräkning i segmentet har under året medfört en resultateffekt om totalt 126 Mkr för projekt i produktion. Ackumulerade vinster från successiva vinstavräkningar i projekt som övergått till Aros Bostad justerar i segmentet med resultatet av transaktionen med 78 Mkr.

Under andra kvartalet 2022 frånträdde ALM Små Bostad en byggrättsportfölj om 11 000 byggrätter till Klövern AB som sedermera ingår som intressebolag i segmentet Fastighetsförvaltning. Affären som genomfördes tillsammans med Corem Property Group gav en resultateffekt för ALM Equity om 1 963 Mkr.

ALM Små Bostad har under året haft ytterligare negativ resultatpåverkan om 525 Mkr till följd av att ALM Equity skrivit ned ingångsvärden i byggrätts- och projektportföljen. I samband med uppföljning av värderingar av byggrättsportföljen i årsbokslutet har 200 Mkr återlagts.

Fastighetsförvaltning
Innehavet i Svenska Nyttobostäder har nedskrivningstestats enligt IAS36 vilket medfört en negativ resultateffekt om totalt 1 500 Mkr för året.

Intressebolaget Klövern har under andra halvåret justerat ned sina fastighetsvärden och skrivit ned goodwill till följd av det fortsatt förändrade och ansträngda omvärldsläget vilket medfört negativ påverkan på ALM Equitys resultatandel med 790 Mkr utöver det normala drift- och utvecklingsresultatet.

Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig på de segment inom fastighetsbranschen som ALM Equitys innehav är verksamma inom. Justeringarna mot IFRS kommer av att den successiva avräkningsmetoden används inom koncernbolaget ALM Små Bostad och intressebolaget Aros Bostad.

1 Samtliga värdeförändringar i nedan tabeller för resultaträkningarna avser orealiserade värdeförändringar.

NOT 3 Segmentsredovisning, forts.

	Fastighetsförvaltning	Fastighetsutveckling	Entreprenad	Digitala tjänster	Koncernövergripande	Totalt enligt Segment	Justering	Totalt enligt IFRS
RESULTAT JANUARI – DECEMBER 2022								
Nettoomsättning extern	8	6 607	112	1	3	6 731	171	6 902
Nettoomsättning koncernintern	4	2	1 246	–	-1 252	–	–	–
Rörelsekostnader	-43	-5 187	-1 269	-7	1 220	-5 336	10	-5 326
Resultat från andelar i koncernbolag	–	-10	-67	–	63	-14	–	-14
Resultat från andelar i intressebolag	-2 299	10	–	–	–	-2 289	-15	-2 304
Rörelseresultat	**-2 330**	**1 422**	**2**	**-6**	**34**	**-878**	**166**	**-712**
Finansiella intäkter	–	2	–	–	6	8	–	8
Finansiella kostnader	-16	-27	–	–	-169	-212	–	-212
Värdeförändring[1] finansiella instrument	–	6	–	–	–	6	–	6
Värdeförändring[1] förvaltningsfastigheter	-3	1	–	–	–	-2	–	-2
Värdeförändring[1] förvaltningsfastigheter under uppförande	–	258	–	–	–	258	–	258
Värdeförändring[1] förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	-4	–	–	–	–	-4	–	-4
Bokslutsdispositioner och skatt	94	4	-13	–	-2	83	–	83
Årets resultat	**-2 258**	**1 665**	**-11**	**-6**	**-132**	**-742**	**166**	**-576**
Minoritetens andel av resultatet	6	-229	-5	3	4	-221	80	-141
BALANS PER 2022-12-31								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	19	–	19	–	19
Maskiner och inventarier	1	–	2	–	2	5	–	5
Förvaltningsfastigheter	69	23	–	–	–	92	–	92
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	45	–	–	–	–	45	–	45
Nyttjanderättstillgångar	–	–	9	–	20	29	–	29
Andelar i intressebolag	5 373	937	–	–	–	6 310	-15	6 295
Övriga anläggningstillgångar	–	3	1 162	–	-1 165	–	–	–
Uppskuten skattefordran	–	–	1	–	–	1	–	1
Anläggningstillgångar	5 488	963	1 194	19	-1 163	6 501	-15	6 486

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

NOT 3 Segmentsredovisning, forts.

	Fastighetsförvaltning	Fastighetsutveckling	Entreprenad	Digitala tjänster	Koncernövergripande	Totalt enligt Segment	Justering	Totalt enligt IFRS
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	1 493	–	–	-15	1 478	–	1 478
Pågående Bostadsprojekt	–	1 906	–	–	-256	1 650	181	1 831
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	108	–	–	–	108	–	108
Pågående produktion för annans räkning	–	–	4	–	–	4	–	4
Övriga fordringar	392	2 353	723	–	-2 930	538	–	538
Likvida medel	13	201	115	1	743	1 073	–	1 073
Omsättningstillgångar	**405**	**6 063**	**842**	**1**	**-2 460**	**4 851**	**181**	**5 032**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 893**	**7 026**	**2 036**	**20**	**-3 623**	**11 352**	**166**	**11 518**
Eget kapital inklusive minoritetsandel	**953**	**3 110**	**1 358**	**1**	**168**	**5 590**	**166**	**5 756**
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	1 600	1 600	–	1 600
Långfristiga räntebärande lån	255	172	–	–	–	427	–	427
Övriga långfristiga skulder	568	10	–	–	–	578	–	578
Derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	–	–
Leasingskuld	–	–	8	–	20	28	–	28
Uppskjuten skatteskuld	2	72	–	–	–	74	–	74
Övriga avsättningar	–	11	8	–	–	19	–	19
Långfristiga skulder	**825**	**265**	**16**	**–**	**1 620**	**2 726**	**–**	**2 726**
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	600	600	–	600
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 415	–	–	–	1 425	–	1 425
Efterställda räntebärande reverslån	–	224	–	4	–	228	–	228
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	4 105	2 012	662	15	-5 011	783	–	783
Kortfristiga skulder	**4 115**	**3 651**	**662**	**19**	**-5 411**	**3 036**	**–**	**3 036**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**5 893**	**7 026**	**2 036**	**20**	**-3 623**	**11 352**	**166**	**11 518**

NOT 3 Segmentsredovisning, forts.

	Fastighetsförvaltning	Fastighetsutveckling	Entreprenad	Digitala tjänster	Koncernövergripande	Totalt enligt Segment	Justering	Totalt enligt IFRS
RESULTAT JANUARI – DECEMBER 2021								
Nettoomsättning externt	124	3 299	37	0	47	3 507	-1 411	2 096
Nettoomsättning koncerninternt	6	-140	1 215	–	-1 081	–	–	–
Övriga intäkter	3 294	–	–	–	-133	3 161	–	3 161
Rörelsekostnader	-65	-2 955	-1 161	-7	928	-3 260	1 158	-2 102
Resultat från andelar i koncernbolag	–	-14	–	–	–	-14	–	-14
Resultat från andelar i intressebolag	174	–	–	–	–	174	–	174
Rörelseresultat	**3 533**	**190**	**91**	**-7**	**-239**	**3 568**	**-253**	**3 315**
Finansiella intäkter	–	6	–	–	2	8	–	8
Finansiella kostnader	-56	-46	–	–	-124	-226	–	-226
Värdeförändring[1] finansiella instrument	–	8	–	–	–	8	–	8
Värdeförändring[1] förvaltningsfastigheter	76	31	–	–	–	107	–	107
Värdeförändring[1] förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	246	246
Värdeförändring[1] förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-31	–	-66	–	65	-34	–	-34
Årets resultat	**3 522**	**188**	**3**	**-7**	**-276**	**3 430**	**-7**	**3 423**
Minoritetens andel av resultatet	-16	-33	–	3	66	20	-57	-37
BALANS PER 2022-12-31								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	16	–	16	–	16
Maskiner och inventarier	2	2	1	–	–	5	–	5
Förvaltningsfastigheter	72	22	–	–	–	94	–	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	755	–	–	–	755	–	755
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	43	1	–	19	63	–	63
Andelar i intressebolag	3 315	13	–	–	–	3 328	–	3 328
Övriga anläggningstillgångar	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	4	1	–	1	6	–	6
Anläggningstillgångar	**3 439**	**842**	**3**	**18**	**20**	**4 322**	**–**	**4 322**

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

NOT 3 Segmentsredovisning, forts.

	Fastighetsförvaltning	Fastighetsutveckling	Entreprenad	Digitala tjänster	Koncernövergripande	Totalt enligt Segment	Justering	Totalt enligt IFRS
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	3 857	–	–	15	3 872	–	3 872
Pågående Bostadsprojekt	–	2 726	–	–	-402	2 324	-174	2 150
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	192	–	–	–	192	–	192
Pågående produktion för annans räkning	–	–	7	–	-1	6	–	6
Övriga fordringar	934	25	1 592	3	-1 918	636	–	636
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	5	905	97	–	947	1 954	–	1 954
Omsättningstillgångar	**939**	**7 705**	**1 696**	**3**	**-1 359**	**8 884**	**-174**	**8 810**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 378**	**8 547**	**1 699**	**21**	**-1 339**	**13 306**	**-174**	**13 132**
Eget kapital inklusive minoritetsandel	**3 911**	**2 328**	**12**	**0**	**1 077**	**7 328**	**-174**	**7 154**
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	2 200	2 200	–	2 200
Långfristiga räntebärande lån	264	165	–	–	–	429	–	429
Övriga långfristiga skulder	–	13	1	–	–	14	–	14
Derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Leasingskuld	–	44	1	–	20	65	–	65
Uppskjuten skatteskuld	2	260	–	–	–	262	–	262
Övriga avsättningar	–	20	4	–	4	28	–	28
Långfristiga skulder	**266**	**524**	**6**	**–**	**2 224**	**3 010**	**–**	**3 010**
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	2 012	–	–	–	2 022	–	2 022
Efterställda räntebärande reverslån	–	326	–	7	–	333	–	333
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	201	3 357	1 681	14	-4 640	613	–	613
Kortfristiga skulder	**211**	**5 695**	**1 681**	**21**	**-4 640**	**2 968**	**–**	**2 968**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**4 378**	**8 547**	**1 699**	**21**	**-1 339**	**13 306**	**-174**	**13 132**

NOT 4 Specifikation nettoomsättning

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	1 247	1 489
Avtalsintäkter entreprenad	112	21
Avtalsintäkter lagerförsäljning bostadsrättsandelar	173	378
Avtalsintäkter avyttrade projektfastigheter	5 269	22
Leasingintäkter hyresintäkter	36	171
Övriga intäkter	71	15
Summa nettoomsättning	**6 902**	**2 096**

Projektintäkter avser intäkter där ALM Småa Bostad färdigställt och lämnat över projekt till externa slutkunder, under året färdigställdes fyra delprojekt omfattande 653 enheter. Motsvarande för jämförelseperioden var sex delprojekt omfattande 666 enheter.

Entreprenadintäkter avser intäkter från externa entreprenaduppdrag inom koncernens entreprenadverksamheter där prestationsåtagandet redovisas över tid. Intäkterna i denna kategori har ökat till följd av att Åros Bostad förvärvat projekt med pågående entreprenader.

Hyresintäkter minskar väsentligt till följd av att Svenska Nyttobostäder i december 2021 omklassificerades till intressebolag vilket innebar att deras hyresintäkter konsoliderades endast till och med den tidpunkten 2021. Under 2022 har fastigheter med hyresintäkter övergått till Klövern.

Lagerförsäljning bostadsrättsandelar hänförs till ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter från tidigare färdigställa projekt. Intäkterna kommer från avtal med externa kunder om försäljning av bostadsrätt från lagret och de redovisas när samtliga avtalsvillkor för frånträde är uppfyllda.

Avyttrade projektfastigheter avser avtal med extern part om försäljning av ett projektfastighet där samtliga avtalsvillkor för transaktionernas genomförande är uppfyllda. Detta innefattar inte projekt som färdigställs av ALM Småa Bostad, de redovisas på raden projektintäkter. Under 2022 bidrar transaktionerna avseende Klövern om 4 955 Mkr och Åros Bostad om 857 Mkr till att avyttrade projektfastigheter är väsentligt högre än föregående år.

NOT 5 Övriga intäkter

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Resultat försäljning dotterbolag	–	19
Omvärdering till intressebolag	–	3 142
Summa övriga intäkter	**–**	**3 161**

Under fjärde kvartalet 2021 minskade ALM Equity sitt innehav i Svenska Nyttobostäder. Därmed omklassificerades innehavet till intressebolag vilket medförde en övrig intäkt om 3 142 Mkr vid värdering av anskaffningen. Utöver det uppkom ett mindre resultat från avyttringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder om 19 Mkr.

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

NOT 6 Anställda och ersättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda				
Kvinnor	42	50	–	–
Män	92	85	1	1
Summa	**134**	**135**	**1**	**1**
Personalkostnader, Tkr				
Styrelse och verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	4 039	1 559	4 039	1 559
Sociala kostnader	1 512	622	1 512	622
Pensionskostnader	720	300	720	300
Summa	**6 271**	**2 481**	**6 271**	**2 481**
Övriga anställda				
Löner och andra ersättningar	87 553	115 825	–	–
Sociala kostnader	30 366	36 815	–	–
Pensionskostnader	6 566	11 724	–	–
Summa	**126 485**	**164 354**	**–**	**–**

Pensioner

I koncernen finns framförallt avgiftsbestämda ticksplaner, då dotterbolagen Småa AB och Järntorget Bygg AB omfattas av kollektivavtal finns även ITP-planer innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2. Koncernens sammantagna kostnad för pensioner uppgick till 9 286 (12 028) tkr.

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GV, JJ, JW, FH

NOT 6 Anställda och ersättningar, forts.

	Koncernen		Moderbolaget	
Könsfördelning ledande befattningshavare, %	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kvinnor i styrelsen	29	32	20	20
Män i styrelsen	71	68	80	80
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25	25	–	–
Män bland övriga ledande befattningshavare	75	75	–	–

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

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare
Vd är anställd i moderbolaget. Ersättning till vd utgörs av grundlön och eventuell bonus, beloppsbestämd pensionskostnad (exklusive särskild löneskatt) motsvarande 30 procent av lönen och rätt till bil i tjänsten. Möjlighet till lönevaxling 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 verkställande direktören utgör koncernledningen.

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

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

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

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

2022 Anges i Tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	60	–	–	–	–	60
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	40	–	–	–	–	40
Johan Unger	40	–	–	–	–	40
Gerard Versteegh	40	–	–	–	–	40
Joakim Alm	–	–	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare						
VD	2 400	720	196	–	139	3 457
Övriga ledande befattningshavare (3 st)	4 759	477	1 255	–	56	6 547
Totalt	**7 339**	**1 197**	**1 451**	**–**	**195**	**10 184**

2021 Anges i Tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	60	–	–	–	–	60
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	40	–	–	–	–	40
Johan Unger	40	–	–	–	–	40
Gerard Versteegh	40	–	–	–	–	40
Joakim Alm	–	–	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare						
VD	1 200	390	241	–	131	1 872
Övriga ledande befattningshavare (3 st)	2 460	252	361	–	20	3 093
Totalt	**3 840**	**552**	**602**	**–**	**151**	**5 145**

NOT 7 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
Revisionsföretag, Mkr	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-7	-9	-1	-1
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga arvoden	–	–	–	–
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB				
Revisionsuppdrag	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga arvoden	-2	-2	–	–
Summa ersättningar till revisorer	**-9**	**-11**	**-1**	**-1**

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

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

NOT 8 Försäljnings- och administrationskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Övriga externa kostnader	-39	-32	-24	-24
Personalkostnader	-63	-98	-6	-2
Av- och nedskrivningar	-19	-38	–	–
Summa försäljnings- och administrationskostnader	**-121**	**-168**	**-30**	**-26**

NOT 9 Leasingavtal – leasegivare

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs dels av koncernens hyresavtal som löper tillsvidare där kunden i regel har rätt att säga upp avtalen inom 3-9 månader. Årets leasingintäkter uppgår till 11 (157) Mkr, föregående år ingick fastigheter som intresseföretaget Klövern tillträtt under 2022 samt hyresintäkter för perioden fram tills Svenska Nyttobostäder omklassificerades till intresseföretag i december 2021. Av de 153 Mkr är det 141 Mkr som är hänförligt till fastigheterna Klövern tillträtt under 2022.

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

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	6	26
Mellan 1 och 2 år	3	19
Mellan 2 och 3 år	1	16
Mellan 3 och 4 år	1	14
Mellan 4 och 5 år	–	14
Senare än 5 år	–	64
Summa framtida leasingintäkter	**11**	**153**

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

NOT 10 Leasingavtal – leasetagare

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar, Mkr	2022	2021
Ingående redovisat värde	**63**	**175**
Tillkomna nyttjanderättsavtal	7	20
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-9	-16
Avslutade nyttjanderättstillgångar	-50	-122
Omvärdering av nyttjanderättsavtal	18	5
Utgående redovisat värde	**29**	**63**

Nyttjanderättstillgångar per underliggande klassificering, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tomträtter	–	43
Lokaler	27	17
Fordon	2	3
Summa nyttjanderättstillgångar	**29**	**63**

Nyttjanderättstillgångarnas leasingskulder nuvärdesberäknas med koncernens marginella låneränta och redovisas till det belopp justerat med förutbetalda leasingavgifter. Samtliga redovisas på raden Nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. Under året har samtliga fastigheter innefattande tomträtter avyttrats.

Leasingskulderna uppgår till totalt 29 Mkr varav 28 Mkr är långfristiga och 1 Mkr kortfristiga varav den kortfristiga skulden återfinns på raden Övriga skulder i balansräkningen.

Mkr	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-9	-16
Räntekostnader på leasingskulder	–	–
Kostnader avseende kortidsleasingavtal	-16	-17
Summa leasingkostnader under året	**-25**	**-32**

Koncernens kortidsleasingavtal utgörs främst av hyresavtal för lokaler, förråd, kontorsmaskiner, bilar och garageplatser med en kvarvarande löptid som understiger 12 månader. Årets totala leasingavgifter uppgår till -16 (-17) Mkr. Löptidsanalys för leasingskulden finns i not 30.

Nedan följer löptidsanalys för framtida odiskonterade betalningar för kortidsleasingavtal:

Framtida minimileaseavgifter, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	14	12
Mellan 1–5 år	28	9
Senare än 5 år	–	–
Summa nyttjanderättstillgångar	**42**	**21**

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

NOT 11 Resultat från andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Erhållna utdelningar	643	1 763
Reavinst/förlust försäljning	40	11
Nedskrivning	-912	-6
Summa resultat från andelar i koncernbolag	**-229**	**1 768**

Nedskrivningar har skett av andelar i koncernbolag i samband med rapportperioderna då ställning tagits till respektive andelars värde i förhållande till dotterbolagens egna kapital, tillgångsvärden och projektstatus. Vid årsbokslutet marknadsvärderades innehavet i 2x4 Entreprenad av extern part vilket står för den huvudsakliga nedskrivningen i koncernbolag om 900 Mkr.

NOT 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Externa ränteintäkter	7	7	5	1
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	–	3
Ränteintäkter från intressebolag	1	–	1	–
Summa finansiella intäkter	**8**	**7**	**6**	**4**

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

NOT 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Externa räntekostnader	-212	-226	-169	-125
Summa finansiella kostnader	**-212**	**-226**	**-169**	**-125**

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

NOT 14 Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Orealiserade värdeförändringar på ränteswapar	2	8
Orealiserade värdeförändringar på konvertibler	3	–
	5	**8**

Nettoresultat på derivat i underkategorin som innehas för handel och omvärdering av konvertibler i Aros Bostad till verkligt värde baserat på börskursen för den underliggande noterade tillgången per bokslutsdagen.

NOT 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	1	87
Lämnade koncernbidrag	–	–
Summa bokslutsdispositioner	**1**	**87**

NOT 16 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-13	13	–	–
Justering avseende tidigare år	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	96	-47	–	–
Redovisad skatt	**83**	**-34**	**–**	**–**
Avstämning effektiv skattesats				
Resultat före skatt	-659	3 458	-421	1 708
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	136	-712	87	-352
Ej skattepliktiga intäkter	1 395	845	141	365
Ej avdragsgilla kostnader	-1 454	-76	-188	-1
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-46	-34	-35	-23
Förändring av underskottsavdrag	-14	-10	-4	11
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	96	-47	–	–
Redovisad skatt	**83**	**-34**	**–**	**–**
Effektiv skattesats, %	12,6	1,0	0,0	0,0

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

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

NOT 16 Skatt på årets resultat, forts.

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

Uppskjuten skattefordran, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Underskottsavdrag	1	6
Redovisat värde	**1**	**6**

Uppskjuten skatteskuld, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Allokeringar förvärv Småa AB	19	103
Allokeringar förvärv Järntorget Byggintressenter AB	28	110
Orealiserade värdeförändringar	12	11
Aktiverade finansiella kostnader	23	24
Övriga temporära skillnader	-6	14
Redovisat värde	**74**	**262**

Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2022 till 906 (840) Mkr. De underskottsavdrag som bedöms vara möjliga att använda till att reducera skatten på framtida vinster inom koncernen har aktiverats som skattefordran till en nivå som motsvarar den uppskjutna skatten på de orealiserade värdeförändringarna. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

NOT 17 Resultat per aktie

	Koncernen	
Kr	2022	2021
Resultat per stamaktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-716 807 000	3 386 878 000
Avgår utdelning hänförlig till preferensaktieägare	120 149 000	110 613 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10 644 071	10 419 909
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	**-78,63**	**314,42**
Resultat per stamaktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-716 807 000	3 386 878 000
Avgår utdelning hänförlig till preferensaktieägare	120 149 000	110 613 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10 644 071	10 419 909
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	-	67 445
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	**-78,63**	**312,40**

Vid beräkning av resultat per stamaktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Dessa potentiella stamaktier är hänförliga till de teckningsoptioner som emitterades till personalen under 2017 och 2021. utspädning för året hänförs endast till teckningsoptioner från 2021 då det andra programmet löpt ut under året. Utspädningseffekt föreligger inte vid årsbokslutet eftersom stamaktiens medelvärde för året var lägre än teckningskursen för optionsprogrammet 2021.

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

NOT 18 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
Internt upparbetade programvaror, Mkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	18	12	-	-
Årets aktiverade utgifter, internt upparbetat	-	6	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*18*	*18*	-	-
Ingående avskrivningar	-9	-4	-	-
Årets avskrivningar	-5	-5	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	*-14*	*-9*	-	-
Pågående utvecklingsarbeten				
Ingående nedlagda kostnader	9	7	-	-
Under året nedlagda kostnader	6	8	-	-
Årets aktiverade utgifter, internt upparbetat	-	-6	-	-
Utgående pågående utvecklingsarbeten	*15*	*9*	-	-
Utgående redovisat värde	**19**	**18**	-	-

De immateriella tillgångarna avser aktiverade kostnader för utvecklingen av appen Your Block inom segmentet Digitala tjänster. De fördelas i delprojekt som skrivs av från tidpunkten de färdigställs och kan tas i drift, nyttjandeperioderna beräknas vara 3-5 år. Anskaffningsvärdena per årsskiftet beräknas fullt avskrivna per juni 2026.

Pågående utvecklingsarbeten är de aktiverade kostnader för delprojekt som ännu inte lagts i drift därav skrivs inte dessa av. De aktiverade utvecklingskostnaderna nedskrivningsprövas enligt IAS36 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. Bedömning uppdateras kvartalsvis.

NOT 19 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	**17**	**15**	**–**	**–**
Årets anskaffningar	3	–	–	–
Genom förvärv av koncernbolag	–	13	–	–
Årets avyttringar	-5	-11	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15	17	–	–
Ingående avskrivningar	-12	-6	–	–
Omklassificeringar	–	–	–	–
Genom förvärv av koncernbolag	–	-10	–	–
Årets avyttringar	4	6	–	–
Årets avskrivningar	-2	-1	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-12	–	–
Utgående redovisat värde	**5**	**5**	**–**	**–**

NOT 20 Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	**50**	**50**
Orealiserade värdeförändringar	-5	–
Utgående fastighetsvärde	45	50
Utgående redovisat värde	**45**	**50**

Bostadsrättslokaler som innehas för långsiktig förvaltning vilka värderats till verkligt värde utifrån externa marknadsvärderingar baserade på framtida kassaflöden. Effekterna har redovisats över resultatet som orealiserade värdeförändringar. Mer information om verkligt värde i not 29.

NOT 21 Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021
Ingående fastighetsvärde	**94**	**2 489**
Tillträdda fastigheter[1]	–	895
Orealiserade värdeförändringar	-2	107
Årets investeringar	–	14
Årets avyttringar[2]	–	-3 403
Omklassificeringar	–	-8
Utgående fastighetsvärde	–	94
Utgående redovisat verkligt värde	**92**	**94**

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

2 Det värde som avkonsoliderats 2021 i och med omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder.

Taxeringsvärden[1], Mkr	Koncernen 2022	Koncernen 2021
Taxeringsvärde byggnader	–	–
Taxeringsvärde mark	–	–
Summa taxeringsvärden	**–**	**–**

1 Kvarvarande innehav av förvaltningsfastigheter har per 31 december 2022 inget taxeringsvärde då fastighetsbildningen fortsatt är ett pågående ärenden hos Lantmäteriet.

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts inom ALM Equity-koncernen, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under 2021 omklassificerades innehavet i Svenska Nyttobostäder till intressebolag vilket medför att verksamheten har avkonsoliderats. Det som kvarstår är lokaler och ett garage belägna i Stockholmsområdet med ett potentiellt driftnetto om 5 Mkr om året hänförliga till ALM Equitys egna förvaltningsverksamhet. Ett par lokaler vakanta och under hyresgästanpassning.

Värderingsmodell

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska förde-larna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40.

Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden. Verkligt värde är den köpeskilling som vid värderingstidpunkten erhålls vid försäljning av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning.

Samtliga förvaltningsfastigheter blir extern värderade vid minst ett tillfälle om året, under 2022 har värderingar genomförts 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	2022	2021
Kalkylperiod (år)	10	10
Avkastningskrav (%)	6,73–6,75	5,0–6,5
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	6,74	5,8
Inflationsbedömning (%)	2 (4,5)[1]	2
Kalkylränta (%)	8,50–8,58	8,14–8,27
Långsiktig vakans (%)	6,0–7,5	6,0–9,0

Känslighetsanalys, värdepåverkan i Mkr	2022	2021
Driftnettoförändring +/- 3 %	+0/-0	+0/-0
Avkastningskrav +/- 1 procentenhet	-164/+29	-191/+31

1 Inflationsbedömning 4,5 procent första året och därefter 2 procent.

NOT 22 Förvaltningsfastigheter under uppförande

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående fastighetsvärde	**755**	**2 768**
Nedlagda produktionskostnader	–	1 052
Orealiserade värdeförändringar i produktion	258	246
Årets färdigställda fastigheter	–	-486
Årets avyttringar	-1 013	-7
Omklassificeringar	–	-2 813
Utgående fastighetsvärde	–	755
Utgående redovisat värde	–	**755**

Förvaltningsfastigheter under uppförande var fastigheter inom ALM Små a Bostad under utveckling och produktion ämnade för leverans till koncernbolag eller egen förvaltning.

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

Under året såldes den kvarvarande förvaltningsfastigheten under uppförande omfattande cirka 1 000 enheter i Kista, Stockholm till intressebolaget Klövern.

Värderingsmodell

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

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

NOT 23 Andelar i intressebolag

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående redovisat värde	**3 328**	**1**
Årets anskaffningar	701	3 154
Andel av årets resultat[1]	-804	174
Aktieägartillskott	4 367	–
Konvertibler	223	–
Utdelning	-6	-1
Årets försäljningar/utrangeringar	-14	–
Värdejustering[1]	-1 500	–
Utgående redovisat värde	**6 295**	**3 328**

1 Redovisas på raden Resultat från intressebolag i resultaträkningen.

Upplysningar för väsentliga innehav

ALM Equitys innehav i intressebolag har historiskt inte varit av väsentligt värde för koncernen. Under fjärde kvartalet 2021 omklassificerades innehavet i Svenska Nyttobostäder, noterat på Nasdaq First North Growth Market till intressebolag. Under 2022 har två väsentliga innehav tillträtts i samband med transaktionerna avseende Klövern och Åros Bostad.

Svenska Nyttobostäder AB (publ) redovisades till ett anskaffningsvärde om 3 142 Mkr. Innehavet består av 29 943 051 stamaktier och 1 185 962 preferensaktier vilket motsvarar cirka 44 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna. Preferensaktien ger rätt till årlig utdelning om 5 procent. Till följd av årets förändrade omvärldsfaktorer och fallande börsvärde indikerades att nedskrivningsbehov förelåg och värdet har justerats ned med 1 500 Mkr. Det innebär att värdet numera redovisas till 56 kr per stamaktie och 100 kr per preferensaktie motsvarande ett återvinningsvärde om 1 799 Mkr baserat på nyttjandeåtagandevärdet som beräknats med en diskonteringsränta på 9,5 procent. Aktiekurserna uppgick vid årets slut till 42,80 kr per stamaktie och 76 kr per preferensaktie. ALM Equity bedömer att det är en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång som innehar en väl positionerade fastighetsportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar.

Klövern AB redovisades initialt till ett anskaffningsvärde om 8 Mkr och ett ovillkorat tillskott i samband med tillträdet motsvarande köpeskillingen för byggrätterna om 4 700 Mkr. Köpeskillingen för byggrätterna har justerats ned med 345 Mkr till följd av att parterna beslutade att se över överenskomna fastighetsvärden på grund av utvecklingen på finansmarknaden och den ökade inflationen. Innehavet består av 59 556 460 stamaktier motsvarande cirka 46 procent av kapital och röster. Under andra halvåret har Klövern AB till följd av marknadsläget valt att skriva ned ytterligare fastighetsvärden samt skrev ned goodwill motsvarande totalt cirka 1 690 Mkr, varav 790 Mkr påverkar ALM Equitys intresseandel negativt utöver normalt drift- och utvecklingsresultat.

Åros Bostadsutveckling AB redovisades till ett anskaffningsvärde om 637 Mkr. Innehavet består av 9 942 470 stamaktier och 2 953 161 preferensaktier B vilket motsvarar 23 procent av kapitalet och 21 procent av rösterna. Det innebär att värdet redovisas till 40,30 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie B. Aktiekurserna uppgick vid årets slut till 40,90 kr per stamaktie och 77,20 kr per preferensaktie B. Utöver detta innehar ALM Equity konvertibler omfattande möjlighet att konvertera dessa till 5 462 076 stamaktier, dessa redovisas som andel i intressebolag och värderas till verkligt värde enligt not 29. Vid nyttjande av samtliga konvertibler uppgår innehavet till 30 procent av kapitalet och 29 procent av rösterna.

ALM Equity bedömer att inga ytterligare nedskrivningsbehov föreligger per 31 december 2022.

Mer information om de väsentliga innehaven på sida 16-22.

NOT 23 Andelar i intressebolag, forts.

	Svenska Nyttobostäder AB (publ)		Kövern AB		Åros Bostadsutvecklings AB (publ)	
Balansräkning, Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar						
Anläggningstillgångar	4 596	3 923	9 337	–	199	155
Omsättningstillgångar	127	84	208	–	2 495	822
Summa tillgångar	**5 023**	**4 007**	**9 545**	**–**	**2 694**	**977**
Eget kapital och skulder						
Eget kapital inklusive minoritetens andel	1 607	1 491	7 816	–	1 564	820
Långfristiga skulder	3 084	2 236	881	–	169	19
Kortfristiga skulder	332	280	848	–	961	138
Summa eget kapital och skulder	**5 023**	**4 007**	**9 545**	**–**	**2 694**	**977**
Resultaträkning						
Nettoomsättning	168	128	140	–	41	105
Rörelsens kostnader	-72	-45	-105	–	-120	-80
Orealiserade värdeförändringar	-146	596	-1 721	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	4	–	17	22
Finansnetto	-98	-60	-33	–	-1	-2
Skatt	16	-132	-20	–	–	–
Årets resultat	**-110**	**486**	**-1 735**	**–**	**-53**	**45**
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**-110**	**486**	**-1 735**	**–**	**-53**	**45**

	Svenska Nyttobostäder AB (publ)		Kövern AB		Åros Bostadsutvecklings AB (publ)	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Börsvärde						
Totalt värde	3 426	7 178	n/a	n/a	2 614	2 902
Koncernens andel	1 372	3 263	n/a	n/a	635	–
Koncernens andel i %	44	45	47	–	23	–
Ingående redovisat värde	**3 315**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Årets anskaffningar	–	–	8	–	637	–
Koncernens kapitalandel	410	174	4 790	–	3	–
Aktieägartillskott	–	–	4 566	–	–	–
Konvertibler	–	–	–	–	226	–
Utdelning	-6	-1	–	–	–	–
Värderingseffekter	-1 600	3 142	–	–	–	–
Utgående redovisat värde	**1 799**	**3 316**	**3 573**	**–**	**857**	**–**

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav:	2022-12-31	2021-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	**66**	**13**
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	0	0
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	–	–
Övrigt totalresultat	–	–
Summa totalresultat	**0**	**0**

NOT 24 Aktier och andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Ingående redovisat värde	15	116
Förvärv	–	367
Aktieägartillskott	1 371	6
Försäljningar	–	-468
Nedskrivningar	-912	-6
Utgående redovisat värde	474	15

Koncernbolagens verksamheter är framförallt att äga och förvalta aktier och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Koncernbolaget ALM Småa Bostad AB är moderbolag för en bolagsstruktur som arbetar inom segmentet Fastighetsutveckling. I detta segment ingår även Aros Bostad. A Equity Förvaltning AB är moderbolag för en bolagsstruktur som representerar segmentet Fastighetsförvaltning i vilket innehaven Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Klövern AB ingår. ALM Construction Management AB är moderbolag för segmentet Entreprenad där 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 segmentet digitala tjänster.

Anställda inom koncernen, bortsett från bolagets VD, återfinns i ALM Equity Management AB, ALM Småa Bostad Management AB, 2xA Entreprenad AB, 2xA Anläggning AB, Järntorget Bygg AB, Bomdul i Bodafors AB, Småa AB och Ekonomipartner i Tranås AB.

Majoriteten av koncernbolagen direkt under koncernbolagen ALM Småa Bostad AB och A Equity Förvaltning AB representerar topphållningbolag i bolagsstrukturer upposatta för deras verksamheters fastighetsutvecklingsprojekt eller förvaltningsfastigheter. Grundstrukturen för båda består av en bostadsrättsförening alternativt en ekonomisk förening och/eller ett fastighetsbolag. Det är i dessa strukturer som fastigheter återfinns. Bolagsstrukturerna består av olika antal bolag beroende på projektens/förvaltningsfastighetens storlek och omfattning.

Under räkenskapsåret har det delats ut 99 (19) Mkr från bolagets koncernbolag till innehavare utan bestämmande inflytande.

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]	
					2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
B.X. Utvecklings AB	556681-5537	Stockholm	1 000	0	0	100	–	0
ALM Commercial AB	559158-4403	Stockholm	500	100	100	100	0	0
ALM Construction Management AB	559158-4395	Stockholm	500	100	100	100	457	0
ALM Equity Admin AB	556651-4056	Stockholm	100	100	100	100	0	0
A Equity Förvaltning AB	559152-1604	Stockholm	500	100	100	100	14	14
ALM Småa Bostad AB	559158-4361	Stockholm	500	100	100	100	0	0
ALM Digital AB	559158-4387	Stockholm	500	100	100	100	1	0
BX 3 Holding AB	556712-3053	Stockholm	1 000	0	0	100	–	0
Etutera Fastighet AB	556719-5968	Stockholm	1 000	100	100	100	0	0
ALM Equity Management AB	556895-0140	Stockholm	500	100	100	100	2	1
Stadsterrassen AB	559003-8203	Stockholm	500	100	100	100	0	0
Småa Holding AB	559091-2548	Stockholm	500	0	0	100	–	0
A Equity Finans Holding AB	559136-8744	Stockholm	500	100	100	100	0	0
Summa helägda andelar							474	15

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

NOT 25 Exploateringsfastigheter

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående redovisat värde	3 872	1 746
Nyanskaffningar	408	1 109
Aktiverade projektkostnader	102	70
Påbörjade bostadsprojekt	-65	-94
Avyttrade fastigheter	-2 457	-101
Årets av-/nedskrivningar	-256	-47
Omklassificering projekt[1]	-116	1 189
Utgående redovisat värde	1 478	3 872

1 För 2021 innefattar posten framförallt de projekt hänförliga till omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder.

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter tillhörande projekt som befinner sig i tidigt skede före produktionsstart, och som bolaget becoms innehar kontroll över. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt när projektet produktionsstartar och till Förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att avtal mellan ALM Små Bostad och ett koncernbolag tecknas avseende förvärv av fastighet till förmån för koncernens egna förvaltning.

Under 2022 tillträdde intressebolaget Klövern AB 11 000 byggrätter från ALM Små Bostad, för vilket inkluderas på raden Avyttrade fastigheter med -1,6 Mdkr. Under året tillträdde Åros Bostad ovillkorade byggrätter de förvärvat där effekten från dessa också ingår på raden Avyttrade fastigheter med 636 Mkr.

Byggrättsportföljen har under året värderats både av JLL och internt vilket medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter med cirka 430 Mkr varav 195 Mkr återfördes i årsbokslutet.

Totalt innefattar exploateringsfastigheter 21 (72) projekt under utveckling vid utgången av 2022. Den stora förändringen kommer från transaktionerna med intressebolagen Klövern och Åros Bostad som förvärvat stora delar av exploateringsfastigheterna. I de återstående 21 projekten ingår 11 projekt omfattande 924 byggrätter som ingår i transaktionen med Åros Bostad men har villkor som ska fullföljas innan de kan tillträda. Under året har inga projekt tillkommit och det har byggstartats två delprojekt för privata bostadsmarknaden.

NOT 26 Pågående Bostadsprojekt

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående redovisat värde	2 150	308
Förvärvade bostadsprojekt	–	662
Byggstartade bostadsprojekt	65	94
Pågående arbeten under året	1 175	277
Avlämnade bostadsprojekt	-1 565	-937
Årets av-/nedskrivningar	-90	–
Omklassificering projekt[1]	116	1 646
Utgående redovisat värde	1 851	2 150

1 För 2021 innefattar posten framförallt de projekt hänförliga till omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder.

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

Under året har två projekt/delprojekt nått produktionsstart och flyttats till Pågående bostadsprojekt, föregående år var motsvarande fyra projekt/delprojekt. Samtidigt har fyra projekt/delprojekt färdigställts och kunderna har tillträtt under året, motsvarande siffra föregående år var fem projekt/delprojekt. Utöver ovan har fem projekt/delprojekt sålts till Åros Bostad som kommer slutföra dem och leverera till slutkunderna, totalt påverkar det raden Avlämnade bostadsprojekt med -645 Mkr.

Byggrättsportföljen har under året värderats både av JLL och internt vilket medfört nedskrivningar av ingångsvärden i Pågående bostadsprojekt med cirka 95 Mkr varav 5 Mkr återfördes i årsbokslutet.

NOT 27 Andelar i bostads- och äganderätter

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående redovisat värde	192	366
Årets förvärv	–	64
Årets förvärv från koncernbolag	18	19
Omklassificering till förvaltning	–	-1
Årets nedskrivningar	-16	-32
Årets försäljningar	-86	-226
Utgående redovisat värde	108	192

Andelar i bostads- och äganderätter består av de enheter som är osålda när projekt inom segment Fastighetsutveckling är färdigställda och därmed kvarstår i koncernen. Årets förvärv från koncernbolag avser de enheter som var osålda i samband med att projekt färdigställts under året inom ALM Små Bostad.

NOT 28 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Handpenningar fastighetsförvärv	8	17	–	–
Projektkostnader ej tillträdda projekt	17	36	–	–
Fordran på köpare från lager av bostadsrättsändelar	64	141	–	–
Fordran på köpare av bolag och fastigheter	128	166	31	30
Moms- och skattefordringar	50	50	–	–
Förskott entreprenadverksamheten	11	–	–	–
Övriga externa fordringar	54	80	–	–
	332	**492**	**31**	**30**

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

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

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

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

Moms- och skattefordringar är samtliga utestående fordringar på Skatteverket.

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

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

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022

Koncernen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde[1]
Finansiella tillgångar			
Konvertibler	223	–	223
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	45	–	45
Kundfordringar	–	136	136
Övriga kortfristiga fordringar	–	216	216
Likvida medel	–	1 073	1 073
	268	**1 424**	**1 692**
Finansiella skulder			
Obligationslån	–	2 200	2 200
Långfristiga räntebärande skulder	–	427	427
Övriga långfristiga skulder	–	578	578
Leasingskuld	–	28	28
Kortfristiga räntebärande skulder kreditinstitut	–	1 425	1 425
Efterställda räntebärande reverslån	–	228	228
Leverantörsskulder	–	84	84
Övriga kortfristiga skulder	–	383	383
	–	**5 353**	**5 353**

1 Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde

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

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

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

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata). ALM Equitys räntederivat har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarkin.

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder, forts.

Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler
Verkligt värde på de finansiella tillgångarna bestående av bostadsrättslokaler för förvaltning baseras på marknadsvärdering utifrån framtida kassaflöden framtagen av extern marknadsvärderare, per årsskiftet New Property. Värderas till verkligt värde enligt nivå 3 i värderingshierarkin.

Konvertibler
Verkligt värde för konvertibler baseras på aktuell aktiekurs per bokslutsdagen för den underliggande noterade tillgången. Konvertiblerna speglar stamaktier i Åros Bostad och redovisas därmed på raden andelar i intressebolag. Värderas till verkligt värde enligt nivå 1 i värderingshierarkin.

Efterställda räntebärande reverslån
Efterställda räntebärande reverslån består av lån från delägare i projekt och andra externa parter utöver kreditinstitut som tagits upp för att fullfinansiera projekt. Det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet.

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

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

Obligationslån
För obligationslånen har bedömningen gjorts att kreditmarginalen inte väsentligt avviker från när obligationslånen utgavs, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.

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

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2021

Koncernen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde[1]
Finansiella tillgångar			
Andelar i bostadsrättslokaler	51	–	51
Övriga långfristiga fordringar	–	1	1
Kundfordringar	–	68	68
Övriga kortfristiga fordringar	–	347	347
Likvida medel	–	1 954	1 954
	51	**2 370**	**2 421**
Finansiella skulder			
Derivatinstrument	2	–	2
Obligationslån	–	2 200	2 200
Långfristiga räntebärande skulder	–	439	439
Leasingskuld	–	65	65
Kortfristiga räntebärande skulder kreditinstitut	–	2 122	2 122
Efterställda räntebärande reverslån	–	333	333
Leverantörsskulder	–	94	94
Övriga kortfristiga skulder	–	170	170
	2	**5 423**	**5 425**

1 Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.

NOT 30 Finansiella risker

Koncernen inom ALM Equity utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om ALM Equitys risker och riskhantering se sida 45–52.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt av moderbolaget genom koncernens verkställande direktör och CFO. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likviditetshantering 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, räntenivåer, 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 bankl ån, obligationslån och byggkreditiv. Moderbolaget har per årsskiftet utestående obligationslån om 2 200 Mkr. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är uppdelade direkt av koncernens fastighetsägande koncernbolag. Motparter är framförallt svenska affärsbanker, institutioner, privata investerare, leverantörer och privatkunder. I vissa fall löper lånen med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis Loan to Value och Equity Ratio. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. ALM Equity har i stor utsträckning avtalat bort krav på finansiella åtaganden (s.k. covenants) vid ingående av finansieringsavtal och företaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden som avtalats.

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

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

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

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. För uthyrningsaffären finns det ett fatal hyresgäster som står för en stor del av hyresintäkterna. Hyran betalas i förskott. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att avtal ingås med kunder som har lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår huvudsakligen till 30 dagar. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade. Under 2022 har kreditförluster om 3,5 Mkr konstaterats, 0,5 Mkr har bokats befarade och 8,6 Mkr har återförts i samband med slutlig uppgörelse och redovisas i rörelseresultatet.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Det innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kund- och hyresfordringar. Reservering för förväntade kreditförluster baseras på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna inom koncernens respektive segment har i mångt och mycket likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder inom respektive segment. Vid större enskilda fordringar görs bedömningen per motpart. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och alla aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av i huvudsak likvida medel, låneavtal och uppdragsavtal. Koncernen tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster.

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

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

Finansiell kreditrisk

Motparter i kassatransaktioner och derivatkontrakt är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

Marknadsrisker

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

Ränterisk

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

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

Skulderna till kreditinstitut löper med antingen fast ränta, helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR. Räntan på låneskulder var per den 31 december 2022 i spannet 4,66–8,89 procent med en genomsnittsränta på 5,73 procent.

En räntelöpgång eller nedgång om 1 procentenhet per balansdagen skulle medföra en påverkan på resultat före skatt på +/-19 (+/-25) Mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-15 (+/-20) Mkr.

ALM Equity har totalt 2 200 Mkr i utestående obligationslån per årsskiftet. Obligationen 2020/2023 om 600 Mkr löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent och förfaller 30 december 2023. Obligationen 2020/2025 om 600 Mkr löper med rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent med förfallodag den 16 juni 2025. Obligationen 2021/2026 om 1 000 Mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,60 procent med förfallodag 2026-06-17. Samtliga räntebetalningar sker kvartalsvis och alla obligationer är noterade på Nasdaq OMX Stockholm.

NOT 30 Finansiella risker, forts.

Aktiekursrisk
Aktier i noterade bolag vars handelsplats ger löpande indikation på värdet av innehavet. Bolagets noterade aktieinnehav redovisas enligt kapitalandelsmetoden och nedskrivningsprövas vid behov. En indikation att det bokförda värdet behöver nedskrivningsprövas är om börsvärdet varaktigt understiger det bokförda värdet. För det fall de noterade innehavens bokförda värden förändras med 5 procent får det påverkan på resultat och eget kapital med +/- 133 (168) Mkr. Sedan föregående år har anskaffningsvärdet i innehavet i Svenska Nyttobostäder skrivits ned med 43 procent efter nedskrivningsprövning enligt IAS 36.

Kapitalhantering
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 5 756 (7 154) Mkr. Det finns inga uttalade finansiella mål i koncernen.

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

Kriget i Ukraina och omvärldsfaktorer
Förändrade omvärldsfaktorer till följd av kriget i Ukraina och tidigare pandemi har drivit upp inflation och ränta, vilket medfört att finansieringskostnaderna har ökat samtidigt som aktiviteten på obligationsmarknaden avtagit. Bedömningen är att även om förutsättningarna förändrats efter utgången av 2022 så är det troligt att refinansieringar under 2023 kommer ske till samma villkor för låntagaren. För ALM Equity förfaller en obligation om 600 Mkr den 30 december 2023. För portföljbolagen så är det kommande byggkrediter, förvärvslån och slutplaceringar som utifrån nya förutsättningar på finansmarknaden kommer behöva hanteras till högre räntenivåer och med krav på större tillskott av eget kapital. Under de senaste åren har omformningen av ALM Equity medfört att en stor del av fastighetstillgångarna nu ligger via aktier i noterade eller onoterade intressebolag. Medinnehaven så kommer likviditetspåverkan av strategiska transaktioner bli än mer väsentliga än tidigare.

Löptidsanalys[1]

Koncernen 2022-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leasingskulder[2]	5	5	17	5	–	32
Obligationslån	111	711	1 930	–	–	2 753
Övriga långfristiga skulder	–	–	610	–	–	610
Skulder till kreditinstitut	770	1 029	149	2	3	1 944
Efterställda räntebärande reverslån	–	177	94	–	–	271
Leverantörsskulder	84	–	–	–	–	84
Övriga kortfristiga skulder	639	31	–	–	–	670

Löptidsanalys[1]

Koncernen 2021-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Derivatskulder	2	–	–	–	–	2
Leasingskulder[2]	5	6	22	22	165	220
Obligationslån	75	75	856	1 717	–	2 723
Övriga långfristiga skulder	1	–	13	–	–	14
Skulder till kreditinstitut	1 344	354	652	2	4	2 556
Efterställda räntebärande reverslån	12	81	262	7	–	362
Leverantörsskulder	94	–	–	–	–	94
Övriga kortfristiga skulder	618	–	–	–	–	618

Löptidsanalys[1]

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

Löptidsanalys[1]

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

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

2 I posten leasingskulder per 2021-12-31 ingår leasingskulder för tomträtter för vilka leasingskulden anses vara evig. Årliga avgälder uppgående till 6 Mkr har inkluderats till och med 2040-12-31. Inga tomträtter kvarstår inom koncernen per 2022-12-31.

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

NOT 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	10	8	6	5
Upplupna entreprenadintäkter	18	–	–	–
Upplupna projektintäkter	–	15	–	–
Övriga upplupna intäkter	4	3	–	–
Förutbetalda obligationskostnader	23	32	23	32
Övriga förutbetalda kostnader	13	12	2	2
	63	70	31	39

NOT 32 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel[1]	1 073	1 954	740	935
	1 073	1 954	740	935

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

NOT 33 Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Koncernen	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital (tkr)	Övrigt tillskjutet kapital (tkr)
Per den 1 januari 2021	**10 207 600**	**10 661 576**	**208**	**1 406**
Nyemission 2021-06-08	–	3 000 000	30	306
Fondemission 2021-06-09	–	102 076	1	–
Nyemission 2021-07-07	422 272	50 350	4	303
Nyemission 2021-07-19	–	509 770	6	53
Sakutdelning 2021-12-09	–	–	–	-357
Aktieägartillskott	–	–	–	-91
Per den 31 december 2021	**10 629 872**	**14 223 772**	**249**	**1 610**
Nyemission 2022-05-31	28	–	–	–
Fondemission 2022-05-31	–	106 299	1	–
Nyttjande teckningsoptioner 2022-10-31	85 090	–	1	29
Omklassificering	–	–	–	43
Aktieägartillskott	–	–	–	-12
Per den 31 december 2022	**10 744 990**	**14 330 071**	**251**	**1 670**

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 25 045 061 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Preferensaktierna medför en rösts per aktie och stamaktierna tio röster per aktie på årsstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 8,40 kr årligen. Ackumulerad företrädesrätt till utdelning för preferensaktier uppgår till 30 Mkr per 31 december 2022 (30 Mkr per 31 december 2021).

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, tex. överkurs vid aktieteckning samt kapitaltillskott i de delägda dotterbolagen. Avkastningen på kapitalet tas löpande över eget kapital. Kapitalet inklusive avkastning har preferens vid återbetalning av fritt eget kapital i dotterbolagen före eventuell vinstutdelning. Tillskottskapitalet samt avkastning återbetalas vid slutavräkning av vinstgivande projekt. Om projektet redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I årsbokslutet genomfördes omklassificering av 43 Mkr mellan Övrigt tillskjutet kapital och Balanserat resultat till följd av att del av överkursfonden låg bokförd på Balanserat resultat.

Teckningsoptioner

Under 2022 inföll sista tillfället för teckning av aktier inom det incitamentsprogram för anställda som verkställdes 2017 med villkoren att varje teckningsoption gav rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 368 kronor. I samband med den sista teckningsperioden och programmets förfall ökade företagets eget kapital med 30 Mkr och det tillkom 85 090 stamaktier i moderbolaget. Det återköptes 45 067 teckningsoptioner till marknadsmässigt värde fastställt genom Black&Scholes modellen av oberoende värderingsman.

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

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

NOT 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1	4	–	–
Upplupna räntekostnader	35	37	6	4
Tillkommande kostnader i projekt	169	142	–	–
Personalrelaterade kostnader	25	32	3	1
Övriga poster	45	57	5	3
	275	**272**	**14**	**8**

NOT 35 Tillkommande kassaflödesupplysningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	19	38	–	–
Resultat kapitalandel intressebolag	2 304	-174	–	–
Resultat från transaktioner med betalda aktier	-1 976	–	–	–
Reserveringar	305	–	–	–
Värdering[1]	–	-3 142	–	–
Övriga poster	-5	16	–	–
	647	**-3 252**	**0**	**0**

1 Under 2021 omklassificerades Svenska Nyttobostäder till intressebolag. Vid tillfället för när omklassificeringen inföll värderades anskaffningen av kapitalandelen till 3 142 Mkr.

Koncernen – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar[1]	2022-12-31
Obligationslån – långfristiga	2 200	–	–	-600	1 600
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	439	–	-12	–	427
Obligationslån – kortfristiga	–	–	–	600	600
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 022	–	797	-1 394	1 425
Efterställda räntebärande reverslån	333	–	-64	-41	228
	4 994	**–**	**721**	**-1 435**	**4 280**

Moderbolaget – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar[1]	2022-12-31
Obligationslån – långfristiga	2 200	–	–	-600	1 600
Obligationslån – kortfristiga	–	–	–	600	600
	2 200	**–**	**–**	**–**	**2 200**

1 Den största delen för koncernen kommer från bolag som avkonsoliderades under året i och med affärerna med Klövern och Åros Bostad där ALM Equity under 2022 innehar ett intresseägande. För moderbolaget avser förändringen en omklassificering av ett obligationslån om 600 Mkr från långfristigt till kortfristigt då det förfaller till betalning 2023-12-30.

NOT 36 Transaktioner med närstående

Moderbolaget hade vid årsskiftet på dotterbolagen utestående fordringar om 5 033 (1 963) Mkr och skulder om 594 (87) Mkr.

Avyttring 2xA Entreprenad

ALM Equity har avyttrat 80 procent av innehavet i 2xA Entreprenad till Thomas Carlsson, vd för bolaget. Transaktionen skedde via bolag från båda parter. ALM Equity behåller aktier motsvarande 80 procent av bolaget och dess vinster. ALM Equitys fortsatta ägande genomför det företräde till ett preferenskapital om 1 366 Mkr som löper med en årlig avkastning om 3 procent. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 0,8 Mkr och baserades på en extern marknadsvärdering.

Tillträde och konsulttjänster Klövern

I april tillträdde intressebolaget Klövern AB byggrättsportföljen om 11 000 byggrätter till ett marknadsvärde om 4,7 Mdkr för ALM Equitys andel. I halvårsbokslutet justerades marknadsvärdet ned med 345 Mkr till följd av utveckling på finansmarknaden och den ökande inflationen. Transaktionen genomfördes till marknadsmässiga villkor. I samband med transaktionen valde ett 20-tal medarbetare att ta anställning i det nya bolaget. Årets resultat från intressebolaget uppgick till -790 Mkr vilket innebär att den totala resultateffekten hänförlig till Klövern AB uppgick till 1 173 Mkr. Parterna har upprättat en överenskommelse att till marknadsmässiga villkor hyra personal från varandra under en övergångsperiod. Under året har ALM Equity köpt tjänster för totalt 3,8 Mkr och sålt tjänster om 2,7 Mkr.

Transaktion Åros Bostad

ALM Equity tecknade i augusti avtal att avyttra cirka 1 500 byggrätter till Åros Bostad till en köpeskilling om 1 465 Mkr, motsvarande en ägarandel om cirka 35 procent i bolaget. Under fjärde kvartalet fränträdde ALM Equity 23 projekt, resterade del övergår när de avtalsmässiga förutsättningarna infaller. Betalning sker i två steg, genom apportemission av 9 942 470 stamaktier till en kurs om 60 kr per aktie motsvarande cirka 17 procent av aktiekapitalet och apportemission av 2 963 161 preferensaktier till en kurs om 66 kr per preferensaktie samt konvertibler som ska vändas till aktier under 2023/24. Affären bedömdes synliggöra ett övervärde för ALM Equity om totalt cirka 350 Mkr. Det är dock den aktuella aktiekursen på tillträdesdagen som ligger till grund för det redovisade anskaffningsvärdet. När köpeskillingen erlades i en kombination av stam- och preferensaktier samt konvertibler med överenskomna aktiekurser om 60 kr per stamaktie och 66 kr per preferensaktie under fjärde kvartalet så var den aktuella aktiekursen till följd av den negativa utvecklingen på börsen under hösten 40,30 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie. Det medför en negativ resultatpåverkan om 321 Mkr och att det tidigare kommunicerade positiva resultat om cirka 350 Mkr beräknas uppgå till minus 17 Mkr för hela transaktionen om motsvarande aktiekurser råder vid kommande tillträden.

I samband med ALM Equitys fränträdet under kvartalet tillträdde Joakim Alm som styrelseledamot i Åros Bostad och tio anställda valde att anta erbjudandet om en anställning hos bolaget och därmed avsluta sin anställning hos ALM Småa Bostad.

Ledning och styrelse

Till företag, där styrelsens ordförande är delägare, har det under året utbetalats totalt cirka 2 (3) Mkr för beställda juridiska uppdrag främst till bostadsprojekten. Alla transaktioner har skett till marknadspris.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 6.

Händelser efter årets slut

Ändrad kapitalstruktur Svenska Nyttobostäder

Extra bolagsstämma den 22 mars 2023 i Svenska Nyttobostäder beslutade att genomföra en förändring av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell, vilket initierats av ALM Equity tillsammans med andra delägare. Förändringen innebär att befintliga preferensaktieägare erbjuds konvertera sina preferensaktier till stamaktier, där en preferensaktie ger rätt till två stamaktier, och att investerarnas åtagande om tillskott för kommande fastigheter sker i form av stamaktier i stället för preferensaktier. Vid en anslutningsgrad om 100 procent omvandlas 1,1 Mdkr i preferenskapital till stamkapital. Därutöver tillförs nytt stamkapital om 2,3 Mdkr, vilket innebär att eget kapital i Svenska Nyttobostäder kommer uppgå till cirka 4,0 Mdkr.

Beslutet innebär också förändrade villkor för de avtalade leveranser Svenska Nyttobostäder har från ALM Småa Bostad. De fastigheter som är under pågående produktion kommer att färdigställas enligt tidigare upplägg med skillnaden att det omgående emitteras stamaktier om 1,0 Mdkr, motsvarande 35 procent av det sedan tidigare överenskomna försäljningsvärdet som ett förskott till säljarna. De resterande byggrätterna kommer omgående säljas in till Svenska Nyttobostäder till ett marknadsmässigt värde mot betalning i form av nyemitterade stamaktier i Svenska Nyttobostäder till ett värde om cirka 1,3 Mdkr.

Vid full anslutningsgrad av utbyteserbjudandet kommer ALM Equitys ägande i Svenska Nyttobostäder minska från 43,5 procent till cirka 37,5 procent.

Tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder

Mot bakgrund av de förändringar Svenska Nyttobostäder står inför, lämnade Tommy Johansson posten som verkställande direktör i bolaget den 31 januari 2023. Fredrik Arpe vice vd i ALM Equity, tillträdde omgående som tillförordnad verkställande direktör för bolaget och tog därmed tjänstledigt från sin anställning i ALM Equity men kvarstår som styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder. Bolagets styrelse kommer under våren diskutera en mer långsiktig lösning.

Kreditfacilitet till Svenska Nyttobostäder

ALM Equity AB har via dotterbolag tillhandahållit en kreditfacilitet om 80 Mkr till Svenska Nyttobostäder AB (publ) som syftar till att tillhandahålla ett finansieringsutrymme tills den ersätts av likvid från föreslagen företrädesemission, beräknad att äga rum under maj/juni 2023. Vid en företrädesemission har långivaren rätt att kvitta utestående belopp mot stamaktier i Svenska Nyttobostäder. Löptiden på finansieringen är till 2023-07-31, där parterna har möjlighet att komma överens om en förlängning av kreditfaciliteten fram till som längst 2023-11-30.

Avsiktsförklaring ny delägare i Klövern

ALM Equity har tillsammans med övriga delägare ingått en avsiktsförklaring med en internationell investerare som avser att förvärva 25 procent av aktierna i Klövern till ett värde om cirka 1 350 Mkr. Affären planeras att genomföras under andra kvartalet 2023. Om affären genomförs och ALM Equity avyttrar 25 procent av sitt innehav i Klövern till ett värde om cirka 628 Mkr ger den en negativ resultateffekt om cirka 273 Mkr och en ny ägarandel om cirka 35 procent. Inget nedskrivningsbehov av därefter kvarvarande aktieinnehav i Klövern bedöms föreligga till följd av transaktionen då kapitalandelen i Klöverns nettotillgångar överstiger bokfört värde.

Investeraren avser därtill att investera upp till 3 000 Mkr för att finansiera byggnationer av planerade projekt. Eftersom dessa nyemissioner genomförs kommer ALM Equitys ägarandel spädas ut samtidigt som det egna kapitalet i Klövern förväntas öka. Om investeraren tillskjuter samtliga 3 000 Mkr beräknas ALM Equitys ägarandel att bli cirka 22 procent. I takt med att dessa nyemissioner genomförs kommer ALM Equity ta ställning till om utspädningseffekten innebär att indikationer på nedskrivningsbehov uppstår.

NOT 37 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fastighetsinteckningar[1]	2 602	3 708	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar[2]	362	469	–	–
Summa ställda säkerheter	**2 964**	**4 177**	**–**	**–**

1 Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 december 2022 uppgick till 1 558 (1 894) Mkr.

2 Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 319 (411) Mkr.

	Koncernen		Moderbolaget	
Eventualförpliktelser	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Borgensförbindelser för koncernföretag[1]	24	31	2 005	2 078
Borgensförbindelser för intresseföretag[2]	1 182	198	1 164	198
Borgensförbindelser för externa företag	3	157	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal[3]	394	924	–	–
Summa eventualförpliktelser	**1 603**	**1 310**	**3 169**	**2 276**

1 Innefattar borgensförbindelse för koncernen om 24 Mkr avseende dotterbolagen ALM Småa Bostad och Järntorget Byggintressenters ställda borgensåtaganden gentemot sina dotterbolag.

2 Borgensförbindelser om 1 154 Mkr för Klövern och 28 Mkr för Åros Bostad år 2022, för år 2021 avser det 198 Mkr för Svenska Nyttobostäder.

3 Avser kostnader till säljare enligt exploateringsavtal efter att bindande avtal tecknats men före att utbetalningstillfälle fastställts.

Per den 31 december 2022 fanns skulder i koncernen på totalt 4 052 Mkr för vilka det har ställts säkerheter i form av fastighetsinteckningar. Säkerheter har för dessa skulder även ställts i form av borgensförbindelser inom koncernbolag och i moderbolaget. Utöver detta garanterade ALM Equity vid årets slut att förvärva 4 osålda enheter till ett värde av 56 Mkr i produktionsstartade projekt ämnade för den externa marknaden.

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 miljöbalslagstiftningen ansvarig för föroreningar och andra miljöskador. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen och ALM Equity har inte heller identifierat några väsentliga miljörisker. Information om ALM Equitys arbete för miljön och ett hållbarare samhälle finns på sida 24–37.

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

NOT 38 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (KR)

Moderbolag	
Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserade vinstmedel	2 866 440 379
Årets resultat	-421 249 615
	2 445 190 764
Disponeras på följande sätt:	
Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	120 372 596
I ny räkning överföres	2 324 818 168
	2 445 190 764

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 39 Händelser efter balansdagen

Extra bolagsstämma i Svenska Nyttobostäder den 22 mars beslutade att genomföra förändring av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell. Förändringen, som initierades av ALM Equity tillsammans med andra delägare i Svenska Nyttobostäder, innebär ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare att omvandla varje preferensaktie till två stamaktier. Vidare beslutades förändrade villkor för avtalade leveranser Svenska Nyttobostäder har från ALM Småa Bostäder där investerarnas åtagande om tillskott för kommande fastigheter sker i form av stamaktier istället för preferensaktier och att de byggrätter som ännu inte produktionsstartats omgående säljs till Svenska Nyttobostäder till ett marknadsmässigt värde om cirka 1,3 Mdkr. Beslutet medför att ALM Equitys ägande i bolaget minskar från 43,5 procent till cirka 37,5 procent vid full anslutningsgrad. Mer information i not 36.

Tillhandahåller en kreditfacilitet om 80 Mkr till Svenska Nyttobostäder via dotterbolag som syftar till att tillhandahålla ett kortsiktigt finansieringsutrymme tills den ersätts av likvid från en föreslagen företrädesemission, beräknad att äga rum under maj/juni 2023.

En internationell investerare avser att förvärva 25 procent aktierna i Klövern till ett värde om 1 350 Mkr och investera ytterligare 3 000 Mkr vid kommande byggnationer. Affären är planerad att ingås under andra kvartalet 2023. Mer information om potentiell påverkan på ALM Equitys andel i not 36.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2023-04-21
ALM Equity AB

Maria Wideroth
Ordförande

Gerard Versteegh | Johan Wachtmeister | Johan Unger

Joakim Alm
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-21
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ALM Equity AB (publ), org nr 556549-1550

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ALM Equity AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 54–97 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i för-hållande 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.

Förvärv av andelar i samt försäljning av projekt och fastigheter till Klövern AB och Åros Bostadsutveckling AB

Beskrivning av området

Under räkenskapsåret har ALM Equity förvärvat andelar i Klövern AB genom en transaktion där de även har sålt över en byggrättsportfölj om 4,4 mdkr till Klövern.

Vidare har ALM Equity under räkenskapsaret även frånträtt 23 projekt till Åros Bostad. Betalning har skett genom erhållande av stam- och preferensaktier samt konvertibler i Åros Bostadsutveckling AB motsvarande ett anskaffningsvärde om 860 msek. Ytterligare 11 projekt kommer att avyttras till Åros när avtalsmässiga villkor har uppfyllts.

Med anledning av de komplexa redovisningsmässiga bedömningarna av transaktionerna samt att de uppgår till betydande belopp anser vi att förvärv av andelar i samt försäljning av projekt och fastigheter till Klövern AB och Åros Bostadsutveckling AB är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av transaktionerna framgår av Förvaltningsberättelsen på sidan 58, av Not 4 Specifikation nettoomsättning samt utav Not 23 Andelar i intressebolag.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för redovisning av förvärv och försäljningar. Vi har granskat redovisningen av transaktionerna med avseende på tidpunkt för förvärv och avyttring, beräkning av köpeskilling och koncernmässigt resultat. Vidare har vi granskat värdering av förvärvade andelar samt erhållandet av likvid i form av både reverser och eget kapital instrument. Vi har granskat transaktionerna mot avtal.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Revisionsberättelse, forts.

Värdering andelar i intressebolag

Beskrivning av området

Andelar i intressebolag uppgick per den 31 december 2022 till 6 295 mkr och utgör 55 % av de totala tillgångarna per 31 december 2022.

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. Under räkenskapsåret har indikation på nedskrivningsbehov av Andelar i intressebolag identifierats och en värderingsmodell baserat på nyttjandevärde har upprättats. Under räkenskapsåret har andelar i intressebolag skrivits ned med 1 500 mkr.

Med anledning av storleken på balansposten och då värderingar som görs för att fastställa ett nyttjandevärde baseras på antaganden och bedömningar från företagsledningen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Andelar i intressebolag, se Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper samt Not 23 Andelar i intressebolag.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Vi har även granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–53 samt 101–103. 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 års-redovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Transaktion 09222115557491762713 Signerat JA, MW, GV, JJ, JW, FH

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 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medels-förvaltningen 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 25 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 24 maj 2011.

Stockholm den 21 april 2023
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Definitioner och nyckeltal

ALM Equity presenterar nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att de ger vägledande information i utvärderingen av den finansiella informationen och ska ses som ett komplement till den finansiella informationen enligt IFRS. Eftersom inte alla bolag beräknar nyckeltal på exakt på samma sätt, är dessa inte alltid fullt jämför bara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

ALM Equitys andel

ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt antal aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till modercolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

Belåningsgrad

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken. Beräkningarna utgår från respektive intressebolags egna rapportering.

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.

Justerat substansvärde

Extern kassaflödesvärdering av verksamheternas tillgångar samt noterade bolag till bokslutsdagens börskurs. Syftet är att belysa verkliga värden i bolagsportföljen.

Justerat substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier. Belyser stamaktieägarnas andel av det justerade substansvärdet.

Orderingång

Värdet av nytecknade entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden. Belyser entreprenadverksamhetens tillkommande åtaganden.

Orderstock

Värdet på oleverarade beställningar inom entreprenad i slutet av perioden. Belyser värdet av kvarvarande leveranser i befintliga avtal.

Nominell ägarandel

ALM Equitys andel av portföljbolagets aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av respektive portföljbolag.

Resultat per 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 resultet efter skatt per aktie.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

Segment

Anger vilka områden inom fastighetsbranschen som portföljbolagen är verksamma inom med utgångspunkt på dess kärnverksamheter. Vidare belyser den vilken del i segmentsredovisningen som bolaget inkluderas inom i not 2.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Avstämningstabell nyckeltal

Rörelsemarginal (%)	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning (Mkr)	6 902	2 096	1 759	1 681	2 314
Rörelseresultat (Mkr)	-712	3 315	231	139	106
Rörelsemarginal (%)	**-10**	**158**	**13**	**8**	**5**

Resultat per aktie före utspädning (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-716 607 000	3 386 878 000	193 309 000	277 568 000	15 869 000
Årets utdelning preferensaktier	120 149 000	110 613 000	85 809 000	76 646 000	68 666 000
Utgående antalet stamaktier	10 644 071	10 419 909	10 207 600	10 154 600	10 154 600
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	**-78,83**	**314,42**	**10,53**	**19,79**	**-5,24**

Resultat per aktie efter utspädning (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-716 607 000	3 386 878 000	193 309 000	277 568 000	15 869 000
Årets utdelning preferensaktier	120 149 000	110 613 000	85 809 000	76 646 000	68 666 000
Utgående antalet stamaktier	10 644 071	10 497 364	10 184 928	10 154 600	10 154 600
Effekter av utestående stamaktier för teckningsoptioner	–	57 445	34 167	–	–
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	**-78,83**	**312,40**	**10,52**	**19,79**	**-5,24**

Soliditet (%)	2022	2021	2020	2019	2018
Eget kapital (Mkr)	5 756	7 154	3 790	3 310	2 135
Balansomslutning (Mkr)	11 618	13 132	9 465	8 502	6 972
Soliditet (%)	**50**	**54**	**40**	**39**	**31**

Avkastning på eget kapital (%)	2022	2021	2020	2019	2018
Årets resultat (moderbolagets aktieägare) Mkr	-716	3 387	194	278	16
Utdelning preferensaktie Mkr	120	110	86	77	69
Ingående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	5 939	2 325	2 193	1 354	1 446
Ingående antal preferensaktier	14 223 772	10 561 576	9 818 276	8 223 581	8 122 035
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	4 970	5 939	2 325	2 193	1 354
Utgående antal preferensaktier	14 330 071	14 223 772	10 561 576	9 818 275	8 223 581
Avkastning på eget kapital (%)	**-10**	**54**	**4**	**10**	**-4**

Eget kapital per stamaktie (KR)	2022	2021	2020	2019	2018
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	4 970	5 939	2 325	2 193	1 354
Utgående antal preferensaktier	14 330 071	14 223 772	10 561 576	9 818 275	8 223 581
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,10	122,19	122,10	122,10	122,10
Utgående antal stamaktier	10 714 930	10 629 872	10 207 600	10 154 600	10 154 600
Eget kapital per stamaktie (KR)	**300,54**	**395,33**	**101,47**	**97,91**	**34,46**

Eget kapital per preferensaktie (KR)	2022	2021	2020	2019	2018
Kvarvarande beslutad utdelning	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
Företrädesrätt vid likvidation	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
Eget kapital per preferensaktie (KR)	**122,10**	**122,10**	**122,10**	**122,10**	**122,10**

Justerat substansvärde, per stamaktie (KR)	2022	2021	2020	2019	2018
Stamaktiernas andel av totalt substansvärde	5 982 305 086	10 462 129 167	–	–	–
Utgående antal stamaktier	10 714 930	10 629 872	–	–	–
Justerat substansvärde, per stamaktie (KR)	**558**	**986**	**–**	**–**	**–**

Aktieägarinformation

Rapporteringstillfällen 2023

11 maj	Delårsrapport januari–mars
23 maj	Årsstämma 2022
30 juni	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
20 juli	Halvårsrapport januari–juni
29 september	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
9 november	Delårsrapport januari–september
29 december	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Rapporteringstillfällen 2024

22 februari	Bokslutskommuniké 2023
29 mars	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Investerarrelationer/aktieägarkontakt

John Sjölund, CFO

john.sjolund@almequity.se

+46 70 309 93 03

Kontakt

ALM Equity AB (publ)

Telefon 08-562 303 00

Regeringsgatan 59

E-mail info@almequity.se

111 56 Stockholm

www.almequity.se

Årsstämma i ALM Equity AB (publ)

Årsstämma i ALM Equity AB (publ), org. 556549-1650 kommer att hållas tisdagen den 23 maj 2023. Årsstämman äger rum klockan 16.00 hos Advokatfirma DLA Piper Sweden KB på Sveavägen 4, 111 57 Stockholm.

Rätt att delta i stämman

Aktieägare som önskar närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska,

- per post till adress: ALM Equity AB, "Årsstämma", Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm
- per telefon: 08-562 303 00 eller
- per e-post: bolagsstamma@almequity.se.

Vid anmälan ska namn adress, telefonnummer, person- eller organisationsnummer, och aktieinnehav anges. Om aktieägaren avser att medföra biträde till stämman, ska antal (högst två) och namn på biträde anmälas hos Bolaget enligt ovan.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som lätt förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få utöva sin rösträtt på bolagsstämman, låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB så att aktieägaren blir införd i aktieboken per fredagen den 12 maj 2023. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (så kallad rösträttsregistrering). Aktieägare som önskar registrera aktierna i eget namn måste, i enlighet med respektive förvaltares rutiner, begära att förvaltaren gör sådan rösträttsregistrering. Rösträttsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har genomförts av relevant förvaltare senast tisdagen den 16 maj 2023 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

© ALM Equity AB 2022

Produktion: Korp Kommunikation AB

Fotograf: Joakim Rolandsson. Bildbyrå: Unsplash

Transaktion 09222115557491262713 Signerat JA, MW, GV, JU, JW, FH

Verifikat

Transaktion 09222115557491262118

Dokument

2023-04-20 ALM EQUITY ÅR_Länkad
Huvuddokument
103 sidor
Startades 2023-04-20 18:10:13 CEST (+0200) av Carolina Karlström (CK)
Färdigställt 2023-04-21 11:01:05 CEST (+0200)

Initierare

Carolina Karlström (CK)
Alm Equity Management AB
carolina.karlstrom@almequity.se
+46733648450

Signerande parter

Joakim Alm (JA)
ALM Equity AB
Personnummer 196106221176
joakim.alm@almequity.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM ALM"
Signerade 2023-04-20 21:55:22 CEST (+0200)

Maria Wideroth (MW)
ALM Equity AB
Personnummer 196712131223
maria.wideroth@landahl.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth"
Signerade 2023-04-20 22:32:15 CEST (+0200)

Gerard Versteegh (GV)
ALM Equity AB
Personnummer 196005191256
gerard.versteegh@ceg.co.uk

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gerard Versteegh"

Johan Unger (JU)
ALM Equity AB
Personnummer 6112121477
johan@unger.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN UNGER"

Verifikat

Transaktion 09222115557491262118

Signerade 2023-04-20 22:48:18 CEST (+0200)	*Signerade 2023-04-20 21:31:56 CEST (+0200)*
Johan Wachtmeister (JW) ALM Equity AB *Personnummer 5903215019* *johan.wachtmeister@ghp.se* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Wachtmeister"* *Signerade 2023-04-21 10:05:45 CEST (+0200)*	Fredric Hävrén (FH) EY *Personnummer 197110240251* *fredric.havren@se.ey.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"* *Signerade 2023-04-21 11:01:05 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