



Färdigställda projekt
driver hyrestillväxt

Bokslutskommuniké januari – december 2025

Januari – december

Hyresintäkterna uppgick till 2 957 mkr (2 988)
– varav jämförbart bestånd ökade med 1,3% (3,9).

Driftöverskottet uppgick till 2 124 mkr (2 150)
– varav jämförbart bestånd ökade med 1,4% (4,3).

Projekt- och entreprenadsättningen uppgick till 488 mkr (528) och bruttoresultatet till 2 mkr (1).

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 307 mkr (1 425), motsvarande 2,07 kr/aktie (2,26).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -89 mkr (-272), varav projektvinster uppgick till 127 mkr (48). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -138 mkr (-194).

Periodens resultat uppgick till 823 mkr (850), motsvarande 1,31 kr/aktie (1,35).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5 mkr (109), varav bolaget sagt upp -7 mkr (-27), för avflyttning inför kommande projekt.

Periodens investeringar uppgick till 2 895 mkr (2 692), varav 86 mkr (411) avser förvärvade fastigheter, medan fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (2 148).

Aktiesplit 5:1 genomfördes under andra kvartalet. Jämförelsetal som påverkas av antalet aktier har justerats retroaktivt.

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,74 kr/aktie (0,72), motsvarande en utdelningsandel av förvaltningsresultatet om 36% (32).

Oktober – december

Hyresintäkterna uppgick till 760 mkr (740)
– varav jämförbart bestånd minskade med -1,3% (2,8).

Driftöverskottet uppgick till 530 mkr (516)
– varav jämförbart bestånd minskade med -2,4% (1,4).

Projekt- och entreprenadsättningen uppgick till 195 mkr (162) och bruttoresultatet till -3 mkr (-1).

Förvaltningsresultatet uppgick till 311 mkr (315), motsvarande 0,49 kr/aktie (0,50).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -369 mkr (-301), varav projektvinster uppgick till 22 mkr (48). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 85 mkr (282).

Periodens resultat uppgick till -17 mkr (235), motsvarande -0,03 kr/aktie (0,37).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -12 mkr (-9), varav bolaget sagt upp 0 mkr (-1), för avflyttning inför kommande projekt.

Periodens investeringar uppgick till 818 mkr (1 133), varav 0 mkr (411) avser förvärvade fastigheter.

Sammanfattning ¹⁾²⁾	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	760	740	2 957	2 988
Projekt- och entreprenadsättning, mkr	195	162	488	528
Nettoomsättning, mkr	955	902	3 446	3 516
Bruttoresultat, mkr	528	514	2 126	2 151
Förvaltningsresultat, mkr	311	315	1 307	1 425
D:o kr/aktie	0,49	0,50	2,07	2,26
Resultat efter skatt, mkr	-17	235	823	850
D:o kr/aktie	-0,03	0,37	1,31	1,35
Fastighetsvärde, mkr	60 965	58 362	60 965	58 362
Investeringar inkl. förvärv, mkr	818	1 133	2 895	2 692
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	-12	-8	12	135
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	-12	-9	5	109
Belåningsgrad, %	42,5	41,4	42,5	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,1	3,0	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,0	2,9	3,0	2,9
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	54,89	53,45	54,89	53,45
Börskurs, kr/aktie	33,22	39,64	33,22	39,64
Miljöcertifierad yta (kvm), %	79	71	79	71
Total energiintensitet, kWh/ m ² (normalår, LFL)	144	158	144	158

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 24 och för definitioner se sid. 32-33.

²⁾ Samtliga jämförelsetal som påverkas av antalet aktier har justerats retroaktivt i enlighet med aktiespliten 5:1.

NETTOUTHYRNING

+5

MKR

DRIFTÖVERSKOTT
JÄMFÖRBART BESTÅND

+1,4%

FÖRÄNDRING

BELÅNINGSGRAD

42,5%

PÅGÅENDE PROJEKT

9,1

MDKR

Försiktig återhämtning i marknaden – förbättrade utsikter för 2026.



2025 blev året då marknaden började röra på sig uppåt igen – försiktigt, men tydligt. Trots ett fortsatt osäkert omvärldsläge har vi levererat stabilt, samtidigt som aktiviteten i våra projekt och dialogerna med våra hyresgäster stärkts under årets gång. När förtroendet nu sakta återvänder till marknaden går vi in i 2026 med starkt optimism och vi är väl positionerade.

Resultat och finansiell ställning

Vi avslutar 2025 med ett stabilt fjärde kvartal där både hyresintäkter och driftöverskott växer med 3% jämfört med samma kvartal i fjol, främst drivet av färdigställandet av projekt PV Palatset i Hagastaden dit vi i mitten av oktober välkomnade Ekobrottsmyndigheten till nya, fina lokaler.

I jämförbart bestånd summerar vi en positiv driftnettoutveckling under året, trots en liten tillbakagång under fjärde kvartalet. Det kan inte annat än betraktas som ett styrketecken när vi nu lägger bakom oss det fjärde året i rad som präglats av svag konjunktur.



Liljeholmen utvecklas till en arbetsplats där hälsa och välmående står i centrum, med en grön innergård för avkoppling och aktivitet samt ett nytt stort inomhusgym och ett brett hälso-program. En viktig del av utvecklingen är satsningen på husets terrasser, där nästan alla lokaler får egna utomhusytor som förlänger arbetsplatsen utomhus.

Finansieringskostnaderna steg under kvartalet vilket precis som under årets tidigare kvartal beror på att vi gradvis genomfört anpassningen till senaste årens högre ränteläge. Stigande snittränta till trots så har finansieringsförutsättningarna varit mycket goda under hela 2025. Under det fjärde kvartalet och inledningen av 2026 har dessutom kreditmarginalerna förbättrats ytterligare vilket resulterat i flera genomförda obligationstransaktioner på fördelaktiga villkor. Samtidigt har det fjärde kvartalet inneburit en marknadsränteutveckling med kraftigt stigande löptidspremier med en väsentligt högre prislapp på längre räntebindningar som följd. Det sistnämnda innebär att avvägningar mellan olika risker måste göras och räntebindning och räntetäckning ställas mot varandra.

På värderingssidan har temat för året varit justering av indexantagande och trenden håller i sig även i fjärde kvartalet. Oktoberindex för 2025 landade in på blygsamma 0,9% och inflationsutsikterna för 2026 har föranlett värderarkollektivet att skruva ner indexantaganden för nästa år från 2% till 1,5%. Lägre indexutfall och framtida indexantagande har medfört lägre bedömda kassaflöden i våra värderingar. Det är främsta skälet till att vi i fjärde kvartalet har justerat ned våra fastighetsvärden med 0,6%.

Riktat vi fokus mot vår balansräkning så kan vi konstatera att fastighetsvärdet under året ökat med 2,6 mdkr till 61,0 mdkr. Bakom den ökningen ligger nettoinvesteringar i projekt och befintliga fastigheter om hela 2,7 mdkr. Belåningsgraden landar på betryggande 42,5% vilket tillsammans med goda finansieringsförutsättningar utgör en bra plattform för fortsatta investeringar i vår projektportfölj.

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,74 kr/aktie, vilket är en ökning med 2,8% i jämförelse med föregående år.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden visar tecken på att vakansutvecklingen kan ha nått sin kulmen, även om utbudet här och nu fortfarande överstiger efterfrågan. Utvecklingen pekar ändå mot en försiktig återhämtning i takt med att de ekonomiska förutsättningarna förbättras. Under andra halvåret har vi sett ett stadigt ökande intresse för kontorslokaler i vårt bestånd, och antalet

pågående dialoger är väsentligt högre än samma period föregående år. Många av de verksamheter vi möter vittnar om ett större fokus på sina kontorslokaler än tidigare – antingen för att stärka medarbetarupplevelsen eller för att anpassa kostymen till nya förutsättningar. Framför allt upplever vi nu en tydligare beslutsamhet i dialogerna, något som saknats under de mer avvaktande föregående kvartalen.

I ett större perspektiv ser vi också försiktiga men tydliga tecken på ljusning. Färsk analys pekar på att svensk ekonomi befinner sig i en återhämtningsfas, där särskilt tjänstesektorn har blivit ett av dragloken med ökad efterfrågan och tilltagande sysselsättning. Detta ger förutsättningar för ökad aktivitet och framtidstro under 2026.

Samtidigt blev sista kvartalet mångfacetterat. Vi tecknade ett stort antal avtal men mottog även en större uppsägning i slutet av året. Större affärer som senarelagts har också påverkat nettouthyrningen negativt. På helårsbasis är den ändå positiv, +5 mkr, vilket visar att verksamheten står stabil även i ett mer utmanande marknadsläge.

Under kvartalet har vi genomfört ett stort antal nya uthyrningar i flera av våra områden, vilket sammanlagt omfattar över 7 600 kvm kontors- och butiksyta. I Liljeholmen fortsätter utvecklingen att gå starkt. Fyra nya hyresgäster har tillkommit – Läkare utan gränser, Leica Geosystems Technology, Formotion och Albert Berner Montageteknik – vilket tillsammans ger ett tillskott på drygt 3 200 kvm. Den höga uthyrningstakten bekräftar Liljeholmens attraktionskraft, där vi kombinerar hållbar stadsutveckling med en tydlig satsning på hälsa och välmående.

Även i Hagastaden har vi haft hög aktivitet med fyra nya uthyrningar: Nion, Mercuri International, ACAD och en vårdaktör som totalt omfattar närmare 2 200 kvm. I Bas Barkarby växer mixen med Swedbank och Fastighetsbyrån.

Detaljhandeln

2025 blev ett år som började försiktigt men avslutades positivt. Efter en lite återhållsam vår tog utvecklingen fart under hösten. Fjärde kvartalet ökade omsättningen på våra handelsplatser med 3,6% – brett drivet av

samtliga handelsplatser. Mobilia i Malmö stack ut med hela 12% tillväxt i oktober, ett tydligt tecken på den lokala attraktionskraften.

Under det sista kvartalet ökade antalet besökare för alla handelsplatser och december blev en av våra starkaste månader någonsin, nästan i nivå med rekordåret 2022. Besöksutvecklingen i slutet av året visar att konsumenterna gradvis börjar återvända i större antal.

Bostadsrättsmarknaden

Bostadsmarknaden var stabil under 2025, med stillastående priser och en utveckling driven främst av ökade volymer. Efter en svag vår följde en något starkare höst, men året avslutades svagt. I Stockholm höll sig priserna överlag stabila, med viss uppgång centralt och större försiktighet i övriga områden. Försäljningsvolymerna ökade något, utbudet minskade mot slutet av året och köparna blev mer offensiva. Framåt väntas priserna stiga omkring 5%, och optimismen är tydlig – över hälften av hushållen tror på stigande priser, och bland unga tre av fyra. Det märks även i våra projekt där intressenterna blivit mer aktiva och beslutsamma. Under Q4 sålde vi 9 bostäder och totalt 60 under året, och har nu 41 lägenheter kvar till försäljning.

Projektportföljen

Under det fjärde kvartalet färdigställdes PV Palatset i Hagastaden och Ekobrottsmyndigheten flyttade in i nya kontorslokaler om totalt 10 000 kvm. Fastigheten, som är ett av Hagastadens tidlösa landmärken, har varsamt byggts om till en modern, hållbar och inspirerande arbetsplats där vi som tidigare nämnts även nyligen tecknat avtal med ytterligare en hyresgäst. Under året har vi också färdigställt Campus Sickla. Det är vårt första färdiga projekt inom Stockholm Wood City – och ett viktigt steg i utvecklingen av Sickla som Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Vi har i år även genomfört två viktiga projektstarter i Slakthusområdet. Avtalet med Haglöfs om 1 400 kvm i Hus 48 Lilla Marknadshallen gjorde att vi kunde starta projektet med totalt cirka 1 900 kvm uthyrbar yta. Vi har också tagit nästa steg i etableringen av Stockholms konstnärliga högskola. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och exploateringsavtal nu ingåtts står det klart att högskolans flytt – omfattande drygt

”December blev en av våra starkaste månader någonsin på våra handelsplatser.”

20 000 kvm LOA – blir verklighet, med planerad byggstart våren 2026. Tillsammans markerar dessa två projektstarter viktiga milstolpar och fortsätter att driva utvecklingen av Slakthusområdet framåt.

I Slussen bjöd vi under sista kvartalet in till parallellt uppdrag för Lilla Katarina. Projektet – cirka 5 800 kvm kontor med publik bottenvåning och ambition om hållbarhetscertifiering på nivå Breeam Outstanding – ligger i hjärtat av Slussens pågående omvandling, nära både det kommande Nobel Center och Katarinaparken. Att vi fortsätter investera i komplexa och långsiktiga stadsutvecklingsprojekt, visar på styrka och vår förmåga att driva utvecklingen av Stockholm.

Hållbarhet

Under perioden har vi fortsatt att stärka vårt arbete med hållbarhet. Ett tydligt kvitto på det fick vi i samband med utvärderingen av måluppfyllelsen för vår hållbarhetslänkade obligation från 2022. I mitten av januari stod det klart att vi uppnår tre av fyra mål kopplade till obligationen – med stark leverans inom klimatavtryck från förvaltningen, social hållbarhet och leverantörsutvärderingar. Avseende det fjärde målet, klimatavtryck i projekt, gör vi en betydande reduktion. Sammantaget befäster detta vår position som ett bolag som inte bara sätter ambitiösa mål, utan också levererar mot dem, samtidigt som vi fortsätter det målmedvetna arbetet med att sänka klimatavtrycket från vår verksamhet.



Under det sista kvartalet bjöd vi in till parallellt uppdrag för Lilla Katarina i Slussen. Projektet omfattar cirka 5 800 kvm kontor med publik bottenvåning och har ambitionen att certifieras enligt Breeam Outstanding. Läget är unikt, nära både det kommande Nobel Center och Katarinaparken. Att vi fortsätter investera i komplexa, långsiktiga stadsutvecklingsprojekt visar vår stabilitet och vår drivkraft att utveckla Stockholm. Foto: Stockholms stad



PV Palatset i Hagastaden är uppkallat efter Volvo Personvagnar som huserade här i drygt 30 år. Fastigheten, som är ett av Hagastadens tidlösa landmärken, har varsamt byggts om till en modern, hållbar och inspirerande arbetsplats. Under kvartalet färdigställdes ombyggnadsprojektet och Ekobrottsmyndigheten flyttade in i nya kontorslokaler om totalt 10 000 kvm.

Utsikter 2026

Svensk ekonomi har under senare delen av 2025 gått in i en återhämtningsfas efter flera år av svag utveckling, och mycket talar för att 2026 blir året då tillväxten verkligen får fäste. BNP väntas öka med 2,5–3%, drivet främst av en allt starkare inhemsk efterfrågan. Hushållens sparande är på höga nivåer och konsumtionen spås ta fart i spåren av minskad inflation, lägre räntor, god reallöneutveckling och skattesänkningar. Även försvarssatsningar och ökade investeringar från företagen bidrar. I takt med att återhämtningen sker bedöms dessutom arbetsmarknaden gradvis förbättras och sysselsättningen öka. Sammantaget pekar prognoserna mot ett år där Sveriges starka inhemska efterfrågan, robusta offentliga finanser och konkurrenskraftiga företag medför att svensk ekonomi på allvar återfår momentum.

På sätt och vis påminner detta mycket om vad jag skrev i mitt vd-ord redan för ett år sedan, nämligen att ”mycket talar för att återhämtningen i ekonomin kommer att ta fart under 2025 även om det finns både osäkerheter och orosmoln som snabbt kan förändra bilden”. Så här i efterhand kan jag tyvärr konstatera att osäkerheterna och orosmolnen satte käppar i hjulet under fjolåret. Vis av erfarenhet är jag därför ödmjuk inför det faktum att osäkerheten i omvärlden återigen är hög.

När vi nu går in i 2026 gör vi det med en balanserad syn på året – där några faktorer dämpar tillväxten, samtidigt som flera ger oss goda skäl att se positivt på utvecklingen framåt. Det låga indexutfallet på 0,9% ger endast ett begränsat tillskott på drygt 20 mkr till årets hyresintäkter, och vi går in i året med en lägre uthyrningsgrad än föregående år, 89% jämfört med 91,5%. Samtidigt har vi en projektportfölj som skapar betydande möjligheter. Under året färdigställs hela sex projekt med ett samlat hyresvärde på drygt 300 miljoner kronor.

Med dagens uthyrningsgrad och projekttidplaner bedömer vi att projektet som färdigställs under 2026 kommer att bidra med drygt 60 mkr i hyresintäkter under året, med potential att öka i takt med ytterligare uthyrning. Tillsammans med de två projekt som slutfördes under andra halvåret 2025, som också tillför nära 60 mkr under 2026, ser vi goda möjligheter att hyresintäkterna ska kunna bryta tremiljardernivån.

Tillgången till kapital är fortsatt god, vilket är avgörande för att kunna fortsätta driva vår projektportfölj framåt. Kreditmarginalerna har sjunkit, medan de längre marknadsräntorna stigit – men sammantaget bedömer vi att portföljens snittränta kan hållas intakt på 3,2% inklusive löftesprovisioner under 2026.

Investeringsviljan och genomförandekraften i bolaget är fortsatt stark, och vi räknar med bruttoinvesteringar om knappt 3 mdkr i våra projekt och befintliga fastigheter under 2026, helt i linje med vår målsättning.

Under året har vi åstadkommit mycket. Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare för ert engagemang, driv och hårda arbete – och till våra kunder och samarbetspartners för ert värdefulla förtroende. Vi känner oss väl rustade för 2026.

Annica Änäs,
vd

Det här är Atrium Ljungberg

Med rötterna i den gamla byggmästar-traditionen har vi de senaste åren utvecklat vår strategi och renodlat vårt fastighets-bestånd. Vi arbetar med hållbar stadsutveck-ling och för visionen ”Alla vill leva i vår stad”.

Vårt fastighetsbestånd och projektportfölj finns i stora sammanhängande områden med ett blandat innehåll av kontor, bostäder, handel, kultur och utbildning på Sveriges fyra starkaste tillväxtmarknader – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Tio goda skäl att vara på en plats

1. Folkliv hela dygnet
2. Aktiviteter och sport
3. Kultur och lärande
4. Konst och kulturhistoria
5. Natur och smarta ekosystem
6. Lek och sociala ytor
7. Mat och uteserveringar
8. Lugna oaser
9. Digital infrastruktur
10. Handel och service

Finansiell modell och mål

Mål	Atrium Ljungberg ska leverera minst 10% avkastning på eget kapital över tid.
Finansiella riskbegränsningar	Belåningsgraden får maximalt uppgå till 45% och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0.
Utdelningspolicy	Ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut, såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar annat. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarerna.
Investeringar	Bolaget kan investera ca 5% av sin storlek årligen utan större påverkan på belånings-graden.

Atrium Ljungberg 2030

Total möjlig investeringsvolym, som uppgår till drygt 40 mdkr och sträcker sig in till mitten av 2030-talet, fördelar sig på ca 70% i fastig-heter som utvecklas för att äga (merparten kontor) och 30% i bostads-rätter. Utvecklingen ska äga rum på fastigheter som bolaget redan äger eller på markanvisningar som erhållits och 94% av projektutvecklingen sker vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

En viktig komponent i Atrium Ljungbergs agenda 2030 är våra hållbar-hetsmål fram till 2030. Hållbarhet är en viktig affärsfråga och en avgö-rande del i vår strategi som handlar om innovativ stadsutveckling.

Våra geografiska marknader



Väsentliga hållbarhetsmål

- Minska klimatutsläpp med 50% till 2030 och nettonoll klimatutsläpp till 2040. Våra klimatmål är godkända av Science Based Targets (SBTi).^{1) 2)}
- Minska klimatpåverkan från planerade och pågående projekt med 75% till 2030.³⁾
- Minska klimatpåverkan från förvaltning med 43% till 2030.³⁾
- Atrium Ljungbergs platser ska nå över 90% i Vår stad Index till 2030.³⁾
- Alla Atrium Ljungbergs riskutsatta platser och fastigheter ska vara klimatanpassade 2030. Arbetet bedrivs enligt TCFD.
- 40% lägre energianvändning och ökad egenproduktion av fossilfri energi till 2030.²⁾
- 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd till 2030.⁴⁾
- 100% av betydande inköp ska vara utvärderade och alla betydande leverantörer ska ha undertecknat vår uppförandekod till 2030.³⁾
- Uppnä 80% i vår medarbetarundersökning AL Perspektiv med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället 2030.

1) Definition sid 32.

2) Basår 2023.

3) Del av hållbarhetslänkad finansiering, basår 2021.

4) Basår 2024.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EFTER KATEGORI

Kontor	66%	38,9 mdkr
Handel	19%	11,4 mdkr
Bostäder	3%	1,6 mdkr
Projekt	11%	6,8 mdkr
Byggrätter och mark	1%	0,7 mdkr



Hållbart företagande

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Atrium Ljungberg har långsiktiga och kortsiktiga hållbarhetsmål och följer löpande utvalda nyckeltal för att säkerställa utveckling i linje med bolagets ambitioner. Målen omfattar miljömässiga och sociala perspektiv samt hållbar bolagsstyrning.

Fram till 2025 har bolaget haft fyra etappmål kopplade till sin hållbarhetslänkade finansiering. Målen var: Utsläppsreduktion från nya fastighetsprojekt, Utsläppsreduktion från fastighetsförvaltning, Social hållbarhet och Utvärdering av leverantörer utifrån bolagets uppförandekod. Tre av fyra av dessa ambitioner uppnåddes.

Miljömässig hållbarhet

Klimatavtrycket från förvaltningen uppgick vid årets slut till 5,5 kg CO₂e/kvm, inräknat energi, transporter och avfall. En utökad omfattning för mätningen, som inkluderar klimatpåverkan från hyresgästanpassningar, visar ett utfall om 10,3 kg CO₂e/kvm. Målet för 2025 var att nå 22% reduktion jämfört med basår 2021 motsvarande 12,7 kg CO₂e/kvm – ett mål som uppnåddes, såväl inklusive som exklusive hyresgästanpassningarna. Reduktionen är främst ett resultat av ett omfattande energieffektiviseringsarbete, vilket även avspeglas i en minskning av fastighetsenergin med 15% och minskning i total energianvändning om 10%.

För fastighetsprojekt uppnåddes en betydande minskning av klimatavtrycket, även om målet på 229 kg CO₂e/BTA inte nåddes fullt ut. Utfallet uppgick till 265 kg CO₂e/BTA, motsvarande en reduktion om 42% från basår 2021. Under kvartalet implementerades en reviderad avgränsning för uppföljningen av klimatpåverkan till att innefatta enbart pågående projekt, i syfte att höja datakvaliteten och säkerställa en mer rättvisande

nulägesbild. Detta innebär att projekt som har avslutats mellan 2021-2024 samt projekt som ännu inte har nått systemhandlingsskede exkluderas. Om denna ändring inte genomförts, hade resultatet uppgått till 279 kg CO₂e/BTA.

Social hållbarhet

Under kvartalet har Atrium Ljungberg arbetat med social hållbarhet genom engagemang i Musikhjälpen och ett långsiktigt partnerskap med Tim Bergling Foundation, samt det fortsatta arbetet med Atrium Ljungbergs verktyg Vår Stad Index.

I samband med Musikhjälpen, med temat “Alla barn har rätt att gå i skolan”, etablerades insamlingsaktiviteter i form av satellitburar på Atrium Ljungbergs tre handelsplatser för att bidra till ändamålet samt skapa engagemang bland besökare och hyresgäster.

Resultatet från Vår Stad Index uppnådde 65%, vilket väl överträffade målet för 2025 om 50%. Konsekvent och gediget arbete med sociala hållbarhetsinitiativ på bolagets platser har gett gott resultat.

Hållbar bolagsstyrning

Under året har Atrium Ljungberg bedrivit ett intensivt arbete med att utvärdera betydande leverantörer i linje med bolagets uppförandekod. Målet att samtliga betydande leverantörer skulle vara utvärderade vid årets slut uppnåddes. Utvärderingen sker genom en enkät som betygsätter och riskklassar leverantörer utifrån miljö, arbetsrätt och arbetsvillkor, affärsetik samt hantering av underleverantörer. Vid årsskiftet 2024/2025 höjdes tröskelvärdet för betydande leverantör från årsutgifter på 100 tkr till 500 tkr.

EU:s taxonomi

I enlighet med EU:s taxonomi rapporterar Atrium Ljungberg hur stor andel av omsättning, kapitalutgift och driftutgifter som utgörs av taxonomiförenliga

	Förändring jmf med fg års period	2025	2024	2023	Mål 2025	Mål 2030
Nyckeltal hållbarhet						
Klimatavtryck Förvaltning kgCO ₂ e/kvm ^{1) 2)}	e.t	10,3			12,7	9,3
(ny definition)		5,5	5,6	6,0	12,7	9,3
Klimatavtryck Förvaltning kgCO ₂ e/kvm ^{1) 3)}		265	322	331	229	115
Klimatavtryck Projekt kgCO ₂ e/BTA ⁷⁾	-18%	100	32	20	100	
Utvärderade betydande leverantörer, % ⁴⁾	68 %-enheter	68	80	80		82
Fastighetsenergi, kWh/kvm ^{1) 5)}	-15%	76	78	80		
Hyresgästenergi, kWh/kvm ^{1) 5)}	-3%	144	158	160		
Total energiintensitet, kWh/kvm ^{1) 5)}	-9%	142	158	158		
Total energiintensitet, kWh/kvm ^{1) 6)}	-10%	82	79	75		
Andel gröna avtal, % ¹⁾	3 %-enheter	0,38	0,38	0,41		
Vattenförbrukning, m ³ /kvm ¹⁾	-	79	71	72		
Certifierad yta (kvm), %	8 %-enheter	55	48	41		
Certifierade byggnader, antal	15%	19	18	6		
Breeam, antal	6%	27	25	28		
Breeam in-use, antal	8%	9	9	7		
Miljöbyggnad, antal	-					

	Förändring jmf med fg års period	2025	2024	2023	Definition inkluderar
Taxonomi					
Förenlig omsättning, %	1%-enheter	19	18	21	7.1, 7.2, 7.7 för mål 1
-förvaltningsportföljen, %	5%-enheter	23	18	25	7.7 för mål 1
Förenliga kapitalutgifter, %	30%-enheter	52	22	23	7.1, 7.2, 7.7 för mål 1
-förvaltningsportföljen, %	- 5%-enheter	17	22	23	7.7 för mål 1
Förenliga driftutgifter, %	1%-enheter	15	14	15	7.7 för mål 1
-förvaltningsportföljen, %	1%-enheter	15	14	15	7.7 för mål 1

¹⁾ Rullande 12 månader
²⁾ Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser och material från hyresgästanpassningar.
³⁾ Schablonberäkning avseende transporter till handelsplatser. Material från hyresgästanpassningar exkluderas.
⁴⁾ Betydande = belopp över 500 000 kr, hög risk eller ramavtal.
⁵⁾ Normalårskorrigerad
⁶⁾ Ej normalårskorrigerad
⁷⁾ Mäts två gånger om året kv2 och kv4

aktiviteter. Utfallet för andel förenlig omsättning ökade under året till 19% (18). Förenliga kapitalutgifter har samtidigt ökat till 52% (22), vilket främst beror på att ytterligare projekt och en fastighet klassats som förenliga med taxonomi. De förenliga driftutgifterna ökade med en procentenhet från föregående år.

Övriga händelser

Under det fjärde kvartalet publicerade Carbon Disclosure Project sin årliga hållbarhetsbedömning av Atrium Ljungberg, där bolaget höjde sitt betyg från C till B. Det bekräftar ett mer systematiskt arbete med att mäta, hantera och transparent rapportera klimatpåverkan

Fastighetsbestånd

Fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden under 2025 visade en positiv utveckling jämfört med föregående år. Totalt uppgick transaktionsvolymen till 162,8 mdkr, motsvarande en ökning om 16%, och 435 (342) transaktioner genomfördes. Trots detta är transaktionsvolymen för 2025 lägre än förväntat efter återhämtningen som ägde rum under 2024. Som jämförelse var ökningen mellan 2023 och 2024 hela 35%. Årets volym ligger även 15% under genomsnittet för perioden 2015–2024, som uppgår till 192 mdkr, ett genomsnitt som till stor del påverkas av rekordåren 2021 och 2022.

Andelen internationella investeringar har ökat från 17% 2024 till 32% 2025. Detta är högre än det historiska genomsnittet på 21% för perioden 2015–2024. Det finns även indikationer om att intresset för svenska kontorsfastigheter bland internationella investerare har börjat återhämta sig sedan den kraftiga nedgången under pandemin. Sammantaget fortsätter transaktionsmarknaden att återhämta sig, om än i ett långsammare tempo än förväntat.

Stockholmsregionen stod fortsatt under 2025 för den största andelen av transaktionsmarknaden, med 36%. Detta är dock lägre än föregående år på 45% samt det historiska snittet på 41%, vilket visar på en viss omfördelning av investeringsaktivitet alternativt en mer dämpad utveckling i huvudstadsregionen. Regionstäderna stod för 30% av volymen och övriga Sverige för 15%. Göteborg ökade sin andel till 13%, klart över både föregående år och historiskt genomsnitt, medan Malmö låg kvar på 6%, i nivå med sin långsiktiga trend.

Bostadssegmentet var det största på transaktionsmarknaden under året, med en andel av transaktionsvolymen om 27%. Logistik-, lager- och industrisegmentet hade en volym om 22%. Samhällsfastigheter svarade för 16% av transaktionsvolymen medan kontorssegmentet stod för 15% 2025. Handel hade en volym på 11%, medan övriga segment, såsom hotell och mark, stod för 9%.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör 80% (80) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehåller vid periodens utgång totalt 88 fastigheter (86) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 901 000 kvm (882 000).

Förvärvade och tillträdde fastigheter					
Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
Sandviksvassen 12	Uppsala	Projekt	-	2025–06–19	39
Sandviksvassen 13	Uppsala	Projekt	-	2025–06–19	40
Sandviksvassen 19	Uppsala	Projekt	-	2025–06–19	7

Fastighetsbestånd 2025.12.31	Uthyrbar area, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	573	38 853	67 738	2 328	4 063	87,1
Handelsfastigheter	242	11 431	47 538	893	3 696	93,3
Bostadsfastigheter	45	1 641	36 468	111	2 464	93,3
Affärsområde Fastighet	860	51 925	60 446	3 332	3 876	89,0
-varav Stockholm	550	40 503	73 558	2 418	4 399	89,0
-varav Uppsala	125	5 825	46 946	437	3 500	89,9
-varav Göteborg	75	2 678	35 995	195	2 620	80,9
-varav Malmö	110	2 919	26 552	281	2 544	92,9

Projektfastigheter	36	6 804	-	104	-	64,0
Mark och byggrätter	-	656	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	896	59 385	-	3 436	-	-
Exploateringsfastigheter	6	1 580	-	7	-	-
Fastighetsbeståndet totalt	901	60 965	-	3 443	-	-

¹⁾ Uthyrbar area exklusive garage.
²⁾ Årlig rabatt om 83 mkr är exkluderad.

Förändring av fastighetsbeståndet, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	56 749	56 813
Förvärv	86	411
Försäljning	-	-2 148
Investeringar i egna fastigheter	2 423	1 945
Orealiserade värdetförändringar	-89	-272
Omklassificeringar	215	-
Verkligt värde, utgående värde	59 385	56 749

Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 613	1 692
Omklassificeringar	-215	-
Försäljning brf	-204	-415
Investeringar i bostadsrättsprojekt	386	336
Bokfört värde, utgående värde	1 580	1 613
Fastighetsbeståndet, utgående värde	60 965	58 362

Direktavkastning per region, %	Intervall	2025.12.31 Genomsnitt	2024.12.31 Genomsnitt
Stockholm	3,8-6,1	4,5	4,5
Uppsala	4,2-5,9	5,6	5,6
Malmö	4,0-6,2	5,6	5,6
Göteborg	4,9-5,8	4,9	4,9
Totalt	3,8-6,3	4,7	4,7

Direktavkastning per fastighetskategori, %	Intervall	2025.12.31 Genomsnitt	2024.12.31 Genomsnitt
Kontor	3,8-6,1	4,5	4,5
Handel	4,0-6,3	5,5	5,5
Bostäder	4,0-4,9	4,7	4,7
Totalt	3,8-6,3	4,7	4,7

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 2 809 mkr (2 281) investerats i befintliga fastigheter, varav 2 423 mkr (1 945) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 386 mkr (336) avser bostadsrättsaffären. Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 86 mkr (411).

I slutet av september tecknades ett avtal om försäljning av byggrätten Kv Stanford 1 i Hagastaden. Affären omfattar drygt 20 000 kvm ljus BTA och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 818 mkr. Fastigheten ska frånträdas i två skeden, varav det första i december 2026 och det andra i augusti 2027.

I det fjärde kvartalet avyttrades även en fastighet i Sickla i samband med färdigställande av bostadsrätter inom Nobelberget kv. 8.

Fastighetsvärdering

Under 2025 har 44% av fastighetsbeståndet externvärderats, varav 14% under kvartal 4.

Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet för 2026 uppgår till 1,5%. Därefter är det 2% per år.

Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde, kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter med godkänd detaljplan, eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft i närtid. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är ca 1 500 kr/kvm BTA (1 500).

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under perioden var det en negativ värdeutveckling om -0,1% (-0,5%), främst drivet av ett lägre indexutfall för 2025 än förväntat. Under kvartalet har även en justering av indexantagandet för 2026 gjorts från 2% till 1,5%.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 580 mkr (1 613). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 891 mkr (2 014) och avser i huvudsak vår bostadsrättsutveckling i Sickla.



Vi uppnådde tre av fyra mål kopplade till vår hållbarhetslänkade obligation från 2022, med stark leverans inom klimatavtryck i förvaltningen, social hållbarhet och leverantörsutvärderingar. Det fjärde målet, klimatavtryck i projekt, visade på en tydlig minskning. Tillsammans stärker resultaten vår position som ett bolag som både sätter och levererar på ambitiösa hållbarhetsmål.

Kund

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Den 1 januari 2026 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 143 mkr (3 083). Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 89,0% (91,5). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och garage/parkering) uppgick till 5,0 år (4,6).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. De 10 största kunderna står för 21% (20) av årligt kontraktsvärde och utgörs bland annat av kommuner, Stockholms konstnärliga högskola, Ericsson, Atlas Copco, A house, ICA och Academic Work. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontorsavtal och endast fem hyresavtal över 10 000 kvm, varav två avser kontor.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 5 mkr (109), varav projektfastigheter 115 mkr (145). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser huvudsakligen kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 305 mkr (392), medan uppsägning från kund uppgick till 294 mkr (256). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 7 mkr (27). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

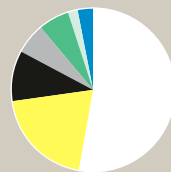
Den negativa nettouthyrningen i fjärde kvartalet hänförs främst till kontor i Slakthusområdet och Hagastaden, medan främst Liljeholmen står för en större positiv nettouthyrning inom kontor.

Kontraktsfördelning storlek per 2026.01.01	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %	Antal kontrakt	Andel, %
Kommersiellt, kontraktsstorlek mkr				
<0,25	32	1%	513	23%
0,25-0,5	41	1%	112	5%
0,5-1,0	143	5%	191	9%
1,0-3,0	604	19%	339	16%
>3,0	2 189	70%	244	11%
Summa	3 010	96%	1 399	64%
Bostäder	68	2%	588	27%
Garage/parkering	65	2%	199	9%
Totalt	3 143	100%	2 186	100%

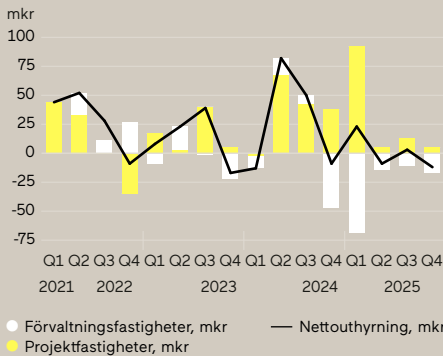
Uppsägningsbart årligt kontraktsvärde 2026.01.01	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %	Uthyrbar area, tkvm	Antal kontrakt
Kommersiellt, löptid				
2026	152	5%	48	313
2027	529	17%	130	331
2028	546	17%	126	281
2029	399	13%	92	212
2030	216	7%	49	86
2031 och senare	1 167	37%	286	176
Summa	3 010	96%	730	1 399
Bostäder	68	2%	32	588
Garage/parkering	65	2%	186	199
Totalt	3 143	100%	949	2 186

KONTRakterad ÅRSHYRA PER LOKALTYP

Kontor	53%	1 671 mkr
Handel	20%	623 mkr
Kultur/utbildning	10%	324 mkr
Hälsa/vård	6%	183 mkr
Restaurang	6%	174 mkr
Bostad	2%	68 mkr
Övrigt	3%	100 mkr



NETTOUTHYRNING



Projektportfölj

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Därmed tar vi ansvar för hela värdekedjan. Bolaget har en projektportfölj motsvarande en investeringsvolym om drygt 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar. Vår målsättning de närmaste åren är att investera upp mot 3 mdkr om året med en projektvinst om minst 20%.

Den 31 december 2025 omfattade vår projektportfölj, med beräknad start senast 2032, 575 000 kvm BTA fördelat på 416 000 kvm BTA på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor och 159 000 kvm BTA bostadsbyggrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. 94% av den totala projektportföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Pågående projekt

Den 31 december 2025 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 9,1 mdkr, varav 4,7 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 8,6 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 13%, motsvarande 1,2 mdkr, varav 0,0 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 0,5 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 0,6 mdkr, vilket realiserar i takt med att vinstavräkning sker. Vinstavräkning sker vid inflyttning. Ingen vinstavräkning har därför redovisats under året i pågående bostadsrättsprojekt.

Planerade projekt fram till 2032

— Hagastaden

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna i Hagastaden och har varit aktivt involverade i utvecklingen av området i drygt 30 år. Hagastadens målsättning är att bli en av världens främsta kluster för life science och vi har flera planerade projekt i området.

Vi har ett exploateringsavtal innefattande ett bostads- och ett kontors-kvarter – kvarteren Cambridge och Pisa. I början av året godkändes detaljplanen för Östra Hagastaden vilken innefattar kontorsprojekten Wave och Corner of Ekeblad (kvarteret Pisa). Investeringsvolymen uppgår till 7 mdkr och omfattar 58 000 kvm kontor och 215 lägenheter. Det första steget i projekten, ett gemensamt garage för kvarteren, påbörjades hösten 2022 och planeras färdigställas i slutet av 2026. De planerade utvecklingsprojekten i Hagastaden beräknas vara färdigställda strax efter år 2030.

— Sickla

Vi har under 25 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. 2024 togs det första spadtaget för projektet Stockholm Wood City som blir världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt. Fördelarna med träbyggnation är många, såväl miljö- och hälsomässiga som ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokal råvara och tystare byggarbetsplatser. Utöver träbyggnation innefattar projektet innovativa klimat- och energilösningar med strävan att skapa en hel stadsdel som är självförsörjande på energi. Vi kallar stadsdelen för "Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående".

Totalt omfattar utvecklingsprojektet 250 000 kvm, vilket motsvarar 25 kvarter, 7 000 arbetsplatser och 2 000 bostäder där restauranger och butiker ger liv åt gatustråken. Den attraktiva och dynamiska stadsdelen blir ett föredöme för hållbar arkitektur och stadsutveckling och ett viktigt steg i bolagets ambitiösa hållbarhetsmål.

Stockholm Wood City omfattar flera detaljplaner i olika skeden. Den största pågående detaljplanen omfattar de centrala delarna av Sickla. Detaljplanen antogs i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2024 och exploateringsavtal förväntas tecknas under våren 2026. Bolaget planerar även för fler bostäder i andra delar av Sickla bl.a. genom den lagkraftvunna detaljplanen på Nobelberget om 250 lägenheter. Därutöver pågår även planarbete för Kyrkviken och Norra Nobelberget.



Under året har vi startat två viktiga projekt i Slakthusområdet. Haglöfs tecknade avtal i Hus 48 Lilla Marknadshallen, vilket möjliggjorde projektstarten för ca 1 900 kvm kontor. Detaljplan och exploateringsavtal för Stockholms konstnärliga högskola omfattande drygt 20 000 kvm LOA är också klara. Tillsammans markerar dessa milstolpar en fortsatt stark utveckling av Slakthusområdet.

Den totala investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till 12 mdkr, fördelat på 6 mdkr för eget ägande, främst kontor och resterande i bostadsrätter.

— Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Under sin hundraåriga historia har det präglats av entreprenörsanda, något vi tar fasta på då vi utvecklar området för framtiden. Här kommer nya former av arbetsplatser och boenden växa fram, kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Tillsammans skapar de en unik och kreativ stadsdel i Stockholm som stolt tar sitt mathistoriska arv vidare. Sedan 2023 har flera handplockade restaurang- och barkoncept samlats i Slakthusområdet. Här återfinns bland andra Solen, lyssningsbaren Hosoi, Matateljén, Stockholm Roast, Bar Montan och klubb- och konsertarenan Fällan. Det senaste tillskottet är Ateljéns pizza som kommer att öppna i mars 2026. Därmed fylls den sista lokalen i matdestinationen Hus 26 Slakthushallarna.

Vi har idag 213 000 kvm BTA i ägda eller redan erhållna markanvisningar. Det motsvarar en total investering om 15 mdkr fördelat på 12 mdkr i kommersiellt och resterande investeringar i bostäder. Totalt har Atrium Ljungberg 92 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta i samband med kommande detaljplaner.

— Slussen

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Under Ryssgårdens och Södermalmstorg har bolaget möjlighet att utveckla en handelsplats om 17 000 kvm BTA. Handelsplatsen förbinder Saltsjöbanan med bussterminalen i Katarinaberget och med tunnelbanan. Den kommer även att angränsa till kommande Mälarterrassen.

I Slussen har bolaget också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarna, även kallat Lilla Katarina, som ligger ovanpå Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Byggrätten omfattar ca 7 000 kvm BTA fördelat på fem våningar där vi planerar för kontor med publika

delar i bottenvåningen. Produktionsstart sker tidigast 2028 med möjlig inflyttning 2030. I samband med att Kommunfullmäktige godkände avtalet för Mälarterrassen förlängdes även markanvisningsavtal för intilliggande kontorskvarter Ryssbodarna och den kommande handelsplatsen.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset – totalt 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd. Till det kommer markanvisningar om 23 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten i Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en investering om 2 mdkr inklusive markförvärv.

— Uppsala

Uppsala är en av våra viktiga delmarknader. Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city antogs av Uppsala kommunfullmäktige 2021 och vann laga kraft 2022. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där bolaget, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna skedde under andra kvartalet 2025. Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och har möjlighet att utveckla ytterligare 12 000 kvm BTA bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en total investeringsvolym om 1 mdkr.

— Göteborg

Detaljplanearbete pågår för en ombyggnation av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg motsvarande 12 000 kvm BTA. Planen drivs tillsammans med planändring för att möjliggöra dagligvaruhandel i vår fastighet M2 samt detaljplanen för fastigheten M1, som förväntas förvärfvas innan sommaren 2027. Detaljplanen tas fram tillsammans med Älvstranden Utveckling.



I höst invigs nya Söderhallarna med saluhall, restauranger, biograf och moderna kontorsmiljöer i helt ny tappning. I september tecknade vi avtal med Gränd – en ny destination för mat och hantverksöl – där nio aktörer tillsammans skapar en miljö inspirerad av världens främsta ölnationer. Satsningen blir ett viktigt tillskott till Söderhallarnas mångsidiga utbud och bidrar till att göra platsen till en levande stadsmiljö.

Pågående projekt

Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt										
- Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 3 2025	-	2 100	130	0		7	100
- PV-palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2025	-	10 600	490	40		58	83
Pågående projekt										
- Hus 49 Stora Marknadshallen Slakthusområdet	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	4 300	320	70		21	100
- Sickla Central	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	17 100	1 080	140		70	20
- Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	360	90		17	100
- Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	4 200	440	100		33	52
- Hus 48 Lilla Marknadshallen Slakthusområdet	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2026	-	1 900	160	80		10	72
- Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2026	-	26 100	1 750	920		154	34
- Hus 43 Gamla & Nya Magasinet Slakthusområdet	Stockholm	Om, -tillbyggn.	Kv 1 2027	-	9 000	710	250		40	40
- Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2028	-	17 400	1 630	930		89	-
- Högskolekvarteret Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2030	-	27 200	2 150	2 030		134	71
Fastigheter att äga				-	126 100	9 220	4 650	10 600	632	47

Bostadsrätter				Vinstav-räkning påbörjas					Boknings-grad,% ²⁾	Försäljnings-grad,% ³⁾
- Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 1 2026	5 800	-	490	60		3	45
Bostadsrätter				5 800	0	490	60	550		
Pågående projekt				5 800	126 100	9 710	4 710	11 150		

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ och 3) Andel sålda lägenheter (i antal)

PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för ca 85% av arean

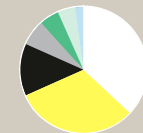
- Kontor, 57%
- Bostäder, 28%
- Handel, 7%
- Övrigt, 8%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

Drygt 90% av arean hänförlig till Stockholm

- Slakthusområdet, 37%
- Sickla, 31%
- Hagastaden, 13%
- Övriga Stockholm, 7%
- Slussen, 5%
- Uppsala, 4%
- Göteborg, 2%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För 49% av arean finns färdig detaljplan

- Förändring av detaljplan krävs, 51%
- Detaljplan finns, 49%



Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde fram till år 2032. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yilder samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.

Planerade och pågående projekt med start senast år 2032

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
- Hagastaden	-	58 000	58 000	5 500	4 500	8 200	340
- Sickla	-	90 000	27 000	5 900	4 000	8 500	420
- Slakthusområdet	-	176 000	92 000	12 300	9 700	15 100	735
- Slussen	-	29 000	29 000	2 100	1 700	2 400	120
- Övriga Stockholm	-	38 000	0	3 000	900	3 200	160
Uppsala	-	13 000	13 000	700	600	800	20
Göteborg/Malmö	-	12 000	12 000	400	300	500	15
Summa	0	416 000	231 000	29 900	21 700	38 700	1 810
Avgår driftnetto idag, mkr							-55
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 755
Bostadsrätter							
Stockholm							
- Hagastaden	215	19 000	19 000	1 700	1 700	2 200	
- Sickla	1 045	91 000	33 000	6 300	5 300	8 300	
- Slakthusområdet	395	37 000	-	3 200	2 700	3 800	
Uppsala	145	12 000	12 000	600	600	700	
Summa	1 800	159 000	64 000	11 800	10 300	15 000	
Projektportfölj med start senast år 2032							
	1 800	575 000	295 000	41 700	32 000	53 700	



Under hösten öppnade A house i Sickla Central, en ny destination för co-working och kreativa samarbeten med fokus på hållbarhet, innovation och välmående. Huset blir en knutpunkt för verksamheter som driver den hållbara omställningen.

Finansiering

Det globala makroekonomiska läget präglades under fjärde kvartalet 2025 fortsatt av osäkerhet, men med tydliga tecken på stabilisering. Kapitalmarknaderna reagerade positivt på ljusare konjunktutsikter, med minskade europeiska företagsobligationsspreadar och stigande aktiemarknader. Samtidigt kvarstår betydande risker kopplade till geopolitik och handelspolitiska spänningar.

Statsobligations- och kapitalmarknadsräntorna steg under kvartalet till följd av förbättrade tillväxtförväntningar i kombination med ökade statliga lånebehov, vilket lett till högre löptidspremier. Femårsräntan steg som högst till 2,69% under kvartalet men avslutade året på 2,55%. Marknaden räknar fortsatt med att kommande räntesänkningar från Fed kommer att bidra till att hålla räntenivåerna tillbaka under det närmaste året, även om osäkerheten kring den globala penningpolitiken har ökat.

Svensk ekonomi förväntas växa med cirka 1,5-2% under 2025 och bedöms stärkas ytterligare under 2026, drivet av en expansiv finanspolitik, konkurrenskraftiga företag och en successivt stärkt hushållskonsumtion. Riksbanken förväntas hålla styrräntan oförändrad på 1,75% under 2026. Inflationen i slutet av året var lägre än Riksbankens prognos, men givet den pågående konjunkturåterhämtningen bedöms varken räntesänkningar eller räntehöjningar vara nära förestående.

Atrium Ljungberg täcker sitt finansieringsbehov via den svenska och norska kapitalmarknaden, nordiska banker, Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken

samt direktfinansiering, med ett tydligt fokus på grön och hållbarhetslänkad finansiering. Vid årsskiftet uppgick andelen grön eller hållbarhetslänkad finansiering till 81% av den räntebärande skulden.

Tillgången till kapitalmarknaden var fortsatt god under kvartalet. I slutet av oktober emitterades en 5-årig grön obligation om 500 mkr till en marginal om +118 bp, vilket var 2 bp lägre än föregående emission. Marknaden för företagscertifikat stärktes ytterligare och tre månaders certifikat emitterades till +38 bp.

Under kvartalet har banklån och bankfaciliteter med nordiska banker om 2,3 mdkr refinansierats. Vidare har en kreditfacilitet om 2,35 mdkr förlängts med ett år genom nyttjande av en befintlig förlängningsoption.

Under kvartalet ökade den räntebärande skulden med 437 mkr till 26 179 mkr, främst till följd av investeringar i projektverksamhet. Finansieringen skedde via certifikatsprogrammet och obligationsemissionen. Vid periodens slut uppgick kapitalbindningstiden till 3,6 år och räntebindningstiden till 2,7 år. Den genomsnittliga utgående räntan uppgick till 3,0% exklusive och 3,2% inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

Nyckeltal räntebärande finansiering	2025.12.31	2024.12.31
Räntebärande skulder, mkr	26 179	24 317
Likvida medel, mkr	262	129
Tillgänglig likviditet, mkr	9 452	9 119
Andel obelånade tillgångar, %	69%	68%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	12%	13%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	12%	12%
Belåningsgrad, %	42,5%	41,4%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	3,0	3,7
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), (R12) ggr	12,9	11,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,0
Kreditrating (Moody's)	Baa2, stab.	Baa2, neg.
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	3,0%	2,9%
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,2%	3,1%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	275	447
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	-360	-257

Finanspolicy, mandat och utfall			
Koncernens räntetäckningsgrad (R12)	Minst 2 ggr	3,0	
Koncernens belåningsgrad	Max 45%	42,5%	
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,6	
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100%	
Räntebindningstid	2,5-5,0 år	2,7	
Andel räntestjustering inom 12 månader	Max 45%	10%	
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej	
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70%	34%	

Kapitalbindning, mkr	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter
2026	194	5 229	5 423	21%	0
2027	920	3 981	4 901	19%	800
2028	4 456	3 362	7 818	30%	3 640
2029	996	1 301	2 297	9%	2 050
2030	999	2 099	3 099	12%	2 250
>2030	2 641	0	2 641	10%	0
Totalt	10 206	15 973	26 179	100%	8 740

Räntebindning, mkr	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2026	2 599	10%	2,5%
2027	7 554	29%	3,1%
2028	5 566	21%	2,7%
2029	4 060	16%	2,8%
2030	3 900	15%	3,5%
>2030	2 500	10%	3,6%
Totalt	26 179	100%	3,0%

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2026 utgör per bokslutsdagen 42% rörlig ränta. Inom ränteförfalloprofilen ingår 4 000 mkr i av motparten stängnings- eller förlängningsbara swappar med en deljusterad löptid.

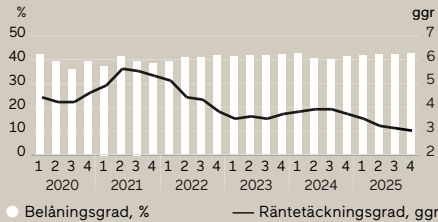
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

26 179 mkr i räntebärande skulder, varav 81% grön och hållbarhetslänkad finansiering

Banklån	1%	194 mkr
Gröna banklån	7%	1 782 mkr
Hållbarhetslänkade banklån	15%	3 998 mkr
Direktlån	6%	1 453 mkr
Gröna icke säkerställda banklån	11%	2 778 mkr
Obligationer	6%	1 555 mkr
Gröna obligationer	44%	11 637 mkr
Hållbarhetslänkade obligationer	4%	1 000 mkr
Företagscertifikat	7%	1 782 mkr
Säkerställda lån		



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅN



Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	760	740	2 957	2 988
Projekt- och entreprenadsättning	195	162	488	528
Nettoomsättning	955	902	3 446	3 516
Kostnad fastighetsförvaltning				
Taxebundna kostnader	-48	-51	-176	-189
Övriga driftkostnader	-55	-54	-192	-205
Förvaltningskostnader	-62	-55	-193	-189
Reparationer	-12	-12	-38	-39
Fastighetskost	-50	-49	-221	-205
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-3	-3	-13	-12
Summa	-230	-224	-833	-838
Kostnad projekt- och entreprenad	-197	-163	-486	-527
Bruttoresultat	528	514	2 126	2 151
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	530	516	2 124	2 150
- projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-1	2	1
Central administration	-29	-26	-102	-94
- fastighetsförvaltning	-26	-24	-92	-86
- projekt- och entreprenadverksamhet	-3	-2	-10	-8
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-3	-4	-10	-12
Räntenetto	-172	-158	-658	-573
Tomträttsavgälder	-13	-12	-49	-47
Förvaltningsresultat	311	315	1 307	1 425
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-369	-301	-89	-272
Fastigheter, realiserade	0	-4	0	-32
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	55	63	242	522
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-62	-51	-209	-421
Derivat, orealiserade	85	282	-138	-194
Resultat före skatt	20	305	1 114	1 027
Aktuell skatt	8	-9	-29	-44
Uppskjuten skatt	-44	-60	-262	-134
Periodens resultat	-17	235	823	850
Summa totalresultat för perioden	-17	235	823	850
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.				
Genomsnittligt antal aktier	630 529	630 529	630 529	630 529
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	-0,03	0,37	1,31	1,35



Under kvartalet började de första bostadsköparna att flytta in i Brf Kulturarvet på Nobelberget. Kvarteret, som byggs med trästomme och träfasad, är ett av de första projekten inom initiativet Stockholm Wood City. Planarbete pågår även för kommande träbyggnadsprojekt i både Kyrkviken och Norra Nobelberget.

Segmentrapportering

2025 jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	3 020	-	-	-	-63	-	2 957
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	973	973	-484	-	488
Nettoomsättning	3 020	-	973	973	-547	-	3 446
Kostnad fastighetsförvaltning	-882	-	-	-	49	-	-833
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-15	-945	-960	474	-	-486
Bruttoresultat	2 138	-15	28	13	-24	-	2 126
Central administration	-94	-10	-	-10	3	-	-102
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-10	-10
Räntenetto	-	-	4	4	-4	-658	-658
Tomträttsavgälder	-49	-	-	-	-	-	-49
Förvaltningsresultat	1 995	-26	32	6	-25	-669	1 307
Värdeförändringar ²⁾	-89	33	-	33	-	-138	-194
Skatt	-	-	-	-	-	-291	-291
Periodens resultat	1 906	8	32	39	-25	-1 098	823
Investeringar och förvärv	2 509	386	-	386	-	-	2 895
Tillgångar, periodens slut	61 155	1 580	288	1 868	-	1 383	64 405

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.

²⁾ Fastigheter, realiserade -89 mkr (-272). Fastigheter, realiserade 0 mkr (-32). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 33 mkr (101). Realiserad värdeförändring derivat -138 mkr (-194).

2024 jan-dec

Belopp i mkr	Fastigheter	Projekt- utveckling ¹⁾	TL Bygg	Proj.- och entrepr. verksamh.	Elimineringar	Ej fördelade poster	Koncernen
Hyresintäkter	3 050	-	-	-	-62	-	2 988
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	963	963	-435	-	528
Nettoomsättning	3 050	-	963	963	-497	-	3 516
Kostnad fastighetsförvaltning	-892	-	-	-	53	-	-838
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-15	-933	-949	422	-	-527
Bruttoresultat	2 159	-15	29	14	-21	-	2 151
Central administration	-88	-8	-	-8	2	-	-94
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-12	-12
Räntenetto	-	-	4	4	-4	-573	-573
Tomträttsavgälder	-47	-	-	-	-	-	-47
Förvaltningsresultat	2 024	-23	33	10	-23	-586	1 425
Värdeförändringar ²⁾	-304	101	-	101	-	-194	-397
Skatt	-	-	-	-	-	-178	-178
Periodens resultat	1 720	78	33	111	-23	-958	850
Investeringar och förvärv	2 356	336	-	336	-	-	2 692
Tillgångar, periodens slut	58 369	1 613	318	1 931	-	1 281	61 581

Kommentarer till koncernens resultat januari–december 2025

Förändringar i fastighetsbeståndet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: 19 juni 2025 tillträdde Sandviksvassen 12, 13 och 19 i Uppsala. Under 2024 tillträdde Lindholmen 43:4 och Lindholmen 43:5 i Göteborg den 16 oktober, Södra Torn 1 (Mälarterrassen) den 28 oktober och GA Bas Barkarby (garage) den 6 december. Under 2024 frånträdde Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg den 11 juni.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 957 mkr (2 988) och inkluderar såväl rabatter om –98 mkr (–85) som engångsersättning om 31 mkr (48) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Hyresintäkterna minskade främst pga. försäljning av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg i juni föregående år.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd, exklusive engångsersättningar ökade med 1,3%. Ökningen förklaras främst av indexreglering och ökade fastighetsskattintäkter pga. allmän fastighetstaxering 2025. Intäkterna påverkas negativt av några avflyttade hyresgäster under 2024 och början av 2025. Samtliga segment uppvisar en positiv eller neutral utveckling.

Hyresintäkter, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 871	2 835	1,3%
Engångsersättningar	31	48	
Projektfastigheter	55	44	
Förvärvade fastigheter	1	0	
Sålda fastigheter	0	62	
Summa	2 957	2 988	–1,0%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Förändring, %
Kontorsfastigheter	1 966	1 931	1,8%
Handelsfastigheter	801	803	–0,2%
Bostadsfastigheter	104	102	2,2%
Jämförbart bestånd	2 871	2 835	1,3%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 833 mkr (838).

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 0,9%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för fastighetsskatt pga. allmän fastighetstaxering 2025 och uthyrningskostnader. Exklusive ökning av fastighetsskatt minskade kostnaderna med 1,0%. Kostnad för kundförluster minskade med 10 mkr jämfört med samma period föregående år. Arbetet med energieffektivisering har minskat elkostnaderna med 6 mkr.

Fastighetskostnader, mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	–798	–790	0,9%
Projektfastigheter	–33	–33	
Förvärvade fastigheter	–2	0	
Sålda fastigheter	0	–15	
Summa	–833	–838	–0,7%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 59% (74) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastprisuppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.



I Hus 43, Gamla & Nya Magasinet, skapas en modern mötesplats för hela restaurangbranschen med testkök, utbildningslokaler och Bocuse d’Ors övningskök. Här flyttar Menigo och Restaurangakademien in när Slakthusområdet utvecklas till Stockholms nya nav för mat, kultur och möten. Den kreativa miljön ska främja både lärande och innovation. Inflyttning planeras till början av 2027.

Omsättningen i TL Bygg uppgick till 972 mkr (963), varav 50% (45) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 28 mkr (29).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 2 mkr (1).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 92 mkr (86) och för projekt- och entreprenad till 10 mkr (8).

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -658 mkr (-573). Dessutom har ränta om 145 mkr (75) aktiverats. Räntenettot har ökat till följd av att äldre räntebindningar har löpt ut samt att nya lån och räntebindningar har tagits upp till högre marknadsräntor. Ökningen beror även på en högre genomsnittlig räntebärande skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 3,2% (2,7), medan utgående snittränta vid periodens slut uppgick till 3,0% (2,9) exklusive löftesprovisioner och 3,2% (3,1) inklusive löftesprovisioner. Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 49 mkr (47).

Värdeförändringar

Transaktionsmarknaden visade under 2025 på en återhämtning, om än något mer återhållsam än förväntat. De transaktioner som skett visar på fortsatt stabila yeldnivåer.

Värderingsyelden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till -89 mkr (-272) motsvarande -0,1% (-0,5%). Värdeförändringarna beror främst på lägre antagna kassaflöden i värderingarna på grund av lägre indexutfall för 2025 och indexantagande för 2026, men motverkas till viss del av projektvinster.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0 mkr (-32).

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Resultatet för perioden uppgick till 33 mkr (101), vilket motsvarar 37 tillträdde lägenheter av externa köpare. Den ackumulerade vinstavräkningen i avslutade projekt uppgick till 128 mkr, vilket motsvarar 99% tillträdde lägenheter. Antal lägenheter som återköpts uppgick per sista december till 1 stycken och den har bindande avtal med tillträde senast juli 2026.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -138 mkr (-194), främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor.

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Värdeförändring fastighet, mkr		
Avkastningskrav	-63	-663
Kassaflöde m m	-153	379
Projektvinster	127	48
Förvärv	0	-36
Orealiserad värdeförändring	-89	-272
D:o i %	-0,1%	-0,5%
Realiserad värdeförändring	0	-32
Totala värdeförändringar	-89	-304
D:o i %	-0,1%	-0,5%

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till -10 mkr (-12). I augusti 2025 öppnade det hälftenägda coworkingföretaget A house upp en ny destination i Sickla Central.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -291 mkr (-178) varav -29 mkr (-44) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

Skatteberäkning jan-dec 2025, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 307	-
Ej avdragsgill ränta	304	-
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-1 083	1 083
-Ombyggnationer	-264	264
-Aktiverad ränta	-145	145
Övrig skattemässig justering	-18	-25
Skattepliktigt Förvaltningsresultat	102	1 467
Aktuell skatt	-21	
Försäljning/förvärv fastigheter	21	-
Värdeförändring fastigheter	-	-89
-Vinstavräkning BRF	-	33
Värdeförändring derivat	34	-138
-Varav ej skattepliktigt	-34	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	122	1 274
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	-	-
-Utgående balans	3	-3
Skattepliktigt resultat	126	1 270
Korrigerig skatt tidigare år	-3	
Redovisad skattekostnad	-29	-262

Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2025.12.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	59 385	56 749
Nyttjanderättstillgång, tomrätter	1 629	1 480
Goodwill	140	140
Övriga anläggningstillgångar	454	375
Derivat	316	494
Summa anläggningstillgångar	61 925	59 239
Exploateringsfastigheter	1 580	1 613
Omsättningstillgångar	638	600
Likvida medel	262	129
Summa omsättningstillgångar	2 480	2 342
Summa tillgångar	64 405	61 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	28 297	27 927
Uppskjuten skatteskuld	6 368	6 106
Långfristiga räntebärande skulder	20 450	19 756
Långfristig skuld finansiell leasing	1 629	1 480
Derivat	401	304
Övriga långfristiga skulder	348	334
Summa långfristiga skulder	29 197	27 980
Kortfristiga räntebärande skulder	5 729	4 561
Övriga kortfristiga skulder	1 183	1 113
Summa kortfristiga skulder	6 912	5 673
Summa eget kapital och skulder	64 405	61 581

Förändring i eget kapital – Koncernen

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	333	3 960	23 227	27 519
Periodens resultat	-	-	850	850
Utdelning, 0,70 kr/aktie	-	-	-441	-441
Utgående balans per 31 december 2024	333	3 960	23 635	27 927
Periodens resultat	-	-	823	823
Utdelning, 0,72 kr/aktie	-	-	-454	-454
Utgående balans per 31 december 2025	333	3 960	24 005	28 297

Antalet aktier uppgår till 666 103 680 (666 103 680), varav 20 000 000 (20 000 000) av serie A och 646 103 680 (646 103 680) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Bolaget ägde vid periodens utgång 35 574 375 aktier av serie B (35 574 375). Den 31 december 2025 uppgick därmed antalet utestående aktier till 630 529 305 (630 529 305) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 630 529 305 (630 529 305).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning den 31 december 2025

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 60 965 mkr (58 362) fördelat på 59 385 mkr (56 749) i förvaltningsfastigheter och 1 580 mkr (1 613) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är värderade till 60 446 kr/kvm (59 151) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (4,7). För mer information, se avsnittet Fastighetsbestånd på sid. 9–10 samt Projektportfölj på sid. 12–15.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 140 mkr (140). Goodwill avser uppskjuten skatt och uppstod när Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen gick samman år 2006. Nedskrivning av goodwill sker om någon av dessa fastigheter säljs eller vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 19 tomträtter (19), vilka ur ett redovisningsmässigt perspektiv anses utgöra leasingavtal. Värdet av avgälden ska värderas och redovisas som en tillgång i form av nyttjanderätt med en motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av våra leasingavtal till 1 629 mkr (1 480).

Intresseföretag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde den 31 december 2025 uppgick till 48 mkr (52) och redovisas inom Övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 28 297 mkr (27 927), vilket motsvarar 45 kr/aktie (44).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 34 609 mkr (33 702), motsvarande 55 kr/aktie (53).

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till ca 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits att fastigheterna realiserar under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag, och köpare och säljare delar på skatten.

Uppskjuten skatteskuld netto 2025-12-31			
mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	-3	-1	-1
P-fonder	180	37	36
Derivat m.m.	258	53	52
Fastigheter	37 565	7 738	1 991
Summa	38 000	7 828	2 078
Fastigheter, tillg.förvärv	-7 088	-1 460	-
Enligt balansräkningen	30 912	6 368	-

Räntebärande skulder och derivat

Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 26 179 mkr (24 317) med en genomsnittlig utgående ränta exklusive löftesprovisioner om 3,0% (2,9). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 42,5% (41,4). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valuta-räntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till -85 mkr (190). För vidare information se Finansieringsavsnittet på sid. 16.

Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat	311	315	1 307	1 425
Återföring av- och nedskrivningar	5	1	13	5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-30	-1	36	56
Betald skatt	12	-35	-13	-58
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	297	280	1 343	1 427
Nettoförändring av rörelsekapital	96	-114	-153	-148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394	166	1 190	1 279
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-411	-86	-411
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-818	-722	-2 809	-2 281
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	2 007
Försäljning av exploateringsfastigheter	64	73	319	503
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-7	-6	-36
Inköp/försäljning av inventarier	-6	-14	-17	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-760	-1 081	-2 599	-243
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av övriga långfristiga skulder	11	-3	9	-5
Upptagna lån	3 892	1 218	13 960	8 037
Amortering av skuld	-3 368	-600	-11 973	-8 617
Utbetald utdelning	-227	-221	-454	-441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	308	394	1 542	-1 026
Periodens kassaflöde	-59	-522	133	10
Likvida medel vid periodens början	320	651	129	119
Likvida medel vid periodens slut	262	129	262	129



1 december stöttade vi Sveriges Radios initiativ Musikhjälpen och årets tema "Alla barn har rätt att gå i skolan". Genom att bygga satellitbutar på våra handelsplatser i Sickla Köp kvarter, Gränbystaden och Mobilia gjorde vi engagemanget tillgängligt för våra besökare. Aktiveringen bidrog till att samla in pengar via våra lokala bössor och stärkte vårt arbete med social hållbarhet. På plats visades sändningen live dygnet runt och våra ytor lyfte både temat och insamlingen.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncern-övergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 331 mkr (397), minskningen förklaras främst av lägre investeringar i tidiga skeden som vidarefaktureras till dotterbolagen. Rörelseresultatet uppgick till -74 mkr (-69).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -121 mkr (346). I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om -98 mkr (-16).

Räntebärande skulder uppgick till 20 526 mkr (18 663). Dessa medel finansierar projekt i tidiga skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 11 395 mkr (3 024) och omsättningstillgångar uppgick till 19 400 (26 327). Förändringarna beror på att det under perioden har genomförts en intern omstrukturering i koncernens legala struktur vilket påverkat andelar i koncernföretag och koncerninterna fordringar.

Rapport över resultaträkning i sammandrag Belopp i mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresintäkter	0	1	1	3
Förvaltningsintäkter	85	126	330	394
Nettoomsättning	85	127	331	397
Fastighetskostnader	0	-	-	0
Förvaltnings-/administrationskostnader	-108	-145	-403	-464
Avskrivningar	-1	-1	-3	-2
Rörelseresultat	-24	-20	-74	-69
Resultat från andelar i koncernföretag	-37	-17	-37	-17
Ränteintäkter m.m.	328	274	1 033	989
Räntekostnader m.m.	-338	-93	-1 043	-557
Resultat efter finansiella poster	-72	145	-121	346
Bokslutsdispositioner	75	67	75	66
Resultat före skatt	3	212	-46	412
Aktuell skatt	0	-	-	-
Uppskjuten skatt	-8	-26	-1	-9
Periodens resultat	-5	186	-46	403

Balansräkning i sammandrag Belopp i mkr	2025.12.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	28	18
Finansiella anläggningstillgångar	11 395	3 024
Omsättningstillgångar	19 400	26 327
Summa tillgångar	30 823	29 368
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9 688	10 188
Obeskattade reserver	9	3
Avsättningar	31	30
Långfristiga skulder	15 398	14 406
Kortfristiga skulder	5 697	4 742
Summa eget kapital och skulder	30 823	29 368

Nyckeltal¹⁾

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	3 876	3 803	3 876	3 803
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	91,5	89,0	91,5
Överskottsgrad, %	69,8	69,7	71,8	71,9
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 446	59 151	60 446	59 151
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	901	882	901	882
Antal fastigheter vid periodens utgång	88	86	88	86
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Belåningsgrad, %	42,5	41,4	42,5	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,1	3,0	3,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,5	12,4	12,9	11,5
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	-0,2	3,4	2,9	3,1
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	0,7	1,2	3,0	2,9
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,0	2,9	3,0	2,9
Räntebindning, år	2,7	3,0	2,7	3,0
Kapitalbindning, år	3,6	3,6	3,6	3,6
DATA PER AKTIE				
Förvaltningsresultat, kr	0,49	0,50	2,07	2,26
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	0,52	0,46	2,04	2,17
Resultat efter skatt, kr	-0,03	0,37	1,31	1,35
Långsiktigt substansvärde, kr	54,89	53,45	54,89	53,45
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	51,59	50,23	51,59	50,23
Avyttringsvärde, kr	44,60	44,04	44,60	44,04
Utdelning, kr	0,36	0,35	0,72	0,70
Börskurs, kr	33,22	39,64	33,22	39,64
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529
MEDARBETARE				
Medelantal anställda	293	271	287	271

¹⁾ Se definitioner sid. 32-33, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.
²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 5% använts.



Omsättningen på handelsplatserna ökade med 3,6% under fjärde kvartalet. Mobilia i Malmö stack ut med en tillväxt på hela 12% i oktober, samtidigt som området fortsätter stärka sin attraktionskraft – bland annat genom att Matjätten öppnar en 1 500 kvm stor butik i februari. Under årets sista månader ökade besöken på samtliga handelsplatser, och december blev en av våra starkaste någonsin.

Härledning av nyckeltal

Atrium Ljungberg använder alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS då dessa har bedömts ge värdefull, kompletterande information vid utvärdering av den finansiella utvecklingen av bolaget.

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN				
Antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529
Eget kapital	28 297	27 927	28 297	27 927
+ Beslutad ej verkställd utdelning	-	-	-	-
- Derivat	85	-191	85	-191
- Goodwill	-140	-140	-140	-140
- Uppskjuten skatt	6 368	6 106	6 368	6 106
Långsiktigt substansvärde	34 609	33 702	34 609	33 702
kr/aktie	54,89	53,45	54,89	53,45
-Bedömd verklig uppskjuten skatt	-2 078	-2 030	-2 078	-2 030
Aktuellt substansvärde	32 531	31 673	32 531	31 673
kr/aktie	51,59	50,23	51,59	50,23
+ Derivat	-85	191	-85	191
- Uppskjuten skatt, netto	-4 290	-4 077	-4 290	-4 077
- Räntebärande skuld	26 179	24 317	26 179	24 317
- Verkligt värde ränteb. skuld	-26 215	-24 332	-26 215	-24 332
Avyttringsvärde	28 120	27 772	28 120	27 772
kr/aktie	44,60	44,04	44,60	44,04
FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	311	315	1 307	1 425
- Aktuell skatt förvaltningsresultat	16	-22	-21	-58
Förvaltningsresultat efter skatt	327	293	1 286	1 367
Vägt genomsn. antal utest. aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529
kr/aktie	0,52	0,46	2,04	2,17
ÖVERSKOTTSGRAD				
Driftöverskott	530	516	2 124	2 150
Hysesintäkter	760	740	2 957	2 988
Överskottsgrad, %	69,8	69,7	71,8	71,9

Avstämningar mot de finansiella rapporterna lämnas för de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och som bedömts väsentliga att specificera. Se även definitioner på sid. 32–33.

	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
BELÄNINGSGRAD				
Förvaltningsfastigheter	59 385	56 749	59 385	56 749
+ Exploateringsfastigheter	1 580	1 613	1 580	1 613
Summa fastigheter	60 965	58 362	60 965	58 362
Räntebärande skulder	26 179	24 317	26 179	24 317
-Likvida medel	-262	-129	-262	-129
Nettoskuld	25 917	24 187	25 917	24 187
Belåningsgrad, %	42,5	41,4	42,5	41,4
RÄNTETÄCKNINGSGRAD				
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	311	315	1 307	1 425
+ Räntenetto	172	158	658	573
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	55	63	242	522
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-62	-51	-209	-421
Summa	476	485	1 999	2 099
Räntenetto	172	158	658	573
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,1	3,0	3,7
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)				
Räntebärande skulder	26 179	24 317	26 179	24 317
-Likvida medel	-262	-129	-262	-129
Nettoskuld	25 917	24 187	25 917	24 187
Bruttoresultat	528	514	2 126	2 151
- Central administration	-29	-26	-102	-94
- Tomträttsavgälder	-13	-12	-49	-47
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	55	63	242	522
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-62	-51	-209	-421
EBITDA	479	489	2 009	2 111
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	13,5	12,4	12,9	11,5
AVKASTNINGSMÄTT				
Periodens resultat	-17	235	823	850
Eget kapital, genomsnitt	28 305	27 810	28 112	27 723
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	-0,2	3,4	2,9	3,1
Periodens resultat före skatt	20	305	1 114	1 027
+ Räntenetto	172	158	658	573
+ Värdeförändring derivat	-85	-282	138	194
Resultat	107	180	1 911	1 795
Summa tillgångar, genomsnitt	64 079	61 220	62 993	61 680
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	0,7	1,2	3,0	2,9

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1
Hysesintäkter	760	736	725	735	740	741	753	755
Projekt- och entreprenadsättning	195	109	106	78	162	114	142	111
Nettoomsättning	955	846	832	814	902	855	895	865
Kostnader för fastighetsförvaltning	-230	-186	-201	-216	-224	-196	-205	-214
Kostnader projekt- och entreprenad	-197	-108	-104	-77	-163	-113	-142	-108
Bruttoresultat	528	552	526	520	514	546	547	543
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	530	550	524	519	516	545	548	541
- projekt- och entreprenadverksamheten	-3	2	2	1	-1	1	-1	3
Central administration	-29	-22	-26	-24	-26	-17	-28	-22
- fastighetsförvaltning	-26	-20	-24	-22	-24	-15	-26	-20
- projekt- och entreprenadverksamheten	-3	-2	-3	-2	-2	-2	-2	-2
Resultat från intresseföretag	-3	-2	-2	-4	-4	-4	-2	-2
Finansiella intäkter och kostnader	-185	-176	-182	-165	-170	-158	-146	-146
Förvaltningsresultat	311	352	317	328	315	365	371	373
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-369	79	23	179	-301	75	-39	-7
Fastigheter, realiserade	0	0	-	-	-4	-	-29	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	55	27	84	77	63	41	398	20
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-62	-23	-61	-64	-51	-23	-330	-16
Derivat, orealiserade	85	-9	-284	71	282	-514	-122	160
Resultat före skatt	20	426	79	590	305	-56	249	529
Skatt	-36	-102	-16	-137	-69	8	6	-123
Periodens resultat	-17	324	63	453	235	-48	256	406

NYCKELTAL ¹⁾

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1
Hysesvärde, kr/kvm	3 876	3 834	3 836	3 804	3 803	3 731	3 714	3 664
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	89,7	90,5	90,5	91,5	92,1	91,7	91,8
Överskottsgrad, %	69,8	74,8	72,2	70,6	69,7	73,6	72,8	71,7
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 446	60 223	60 068	59 805	59 151	59 375	59 065	58 884
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	901	883	877	882	882	881	912	960
Antal fastigheter vid periodens utgång	88	89	89	86	86	73	73	75
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	42,5	42,0	42,0	41,8	41,4	40,1	40,4	42,6
Räntetäckningsgrad R12, ggr	3,0	3,1	3,2	3,5	3,7	3,9	3,9	3,8
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	12,9	12,6	12,4	11,8	11,5	11,1	11,2	12,7
Avkastning på eget kapital R12, %	2,9	3,8	2,5	3,3	3,1	0,2	0,5	-0,9
Avkastning på totalt kapital R12, %	3,0	3,2	3,2	3,1	2,9	3,0	2,1	1,1
Genomsn. utgående ränta, %	3,0	3,0	3,1	2,9	2,9	2,8	2,3	2,4
Räntebindning, år	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0	3,3	3,2	3,2
Kapitalbindning, år	3,6	3,4	3,6	3,5	3,6	3,5	3,5	3,3
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	0,49	0,56	0,50	0,52	0,50	0,58	0,59	0,59
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	0,52	0,54	0,48	0,50	0,46	0,56	0,56	0,59
Resultat per aktie, kr	-0,03	0,51	0,10	0,72	0,37	-0,08	0,41	0,64
Långsiktigt substansvärde, kr	54,89	55,21	54,53	53,94	53,45	53,77	53,01	52,60
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	51,59	51,95	51,31	50,65	50,23	50,64	49,76	49,21
Avyttringsvärde, kr	44,60	44,98	44,48	44,42	44,04	43,99	44,20	44,09
Börskurs, kr	33,22	31,67	33,81	33,08	39,64	49,20	41,10	41,84
Genomsnitt antal aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529

¹⁾ Se definitioner på sidorna 32-33. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 5 % använts.

Övrig information

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sid. 1–33 och sid. 1–15 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2024.

Redovisning av resultat från bostadsutveckling
Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas när fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättsköparna tillträder lägenheterna. Resultatet redovisas brutto inom Värdeförändringar i resultaträkningen på raderna Intäkt försäljning exploateringsfastighet och Kostnad försäljning exploateringsfastighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR2 Redovisning för juridiska personer. I moderbolaget tillämpas inte IFRS 16 utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 p.2–12), vilket då moderbolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Den 31

december 2025 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 401 mkr (304) redovisas i balansräkningen. En negativ värdeförändring om –98 mkr (-16) har redovisats i resultaträkningen inom finansnettot.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Värderingsmetod för derivat

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till nettnings av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 26 179 mkr (24 317) och dess verkliga värde till 26 215 mkr (24 332). Beräkningen av verkligt värde för noterade obligationer baseras på marknadsvärdet av skuldinstrumenten. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

Närståendetransaktioner

Under perioden har koncernen lämnat ett villkorat aktieägartillskott till A house at Östermalm AB om 6,5 mkr för att finansiera bolagets fortsatta expansion.

Säsongeffekter

Driftöverskottet påverkas av säsongvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal.

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

K3-siffror

Atrium Ljungberg upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS. I det fall bolaget skulle ha upprättat koncernredovisningen enligt K3 skulle följande väsentliga justeringar göras:

Resultaträkning:

Avskrivningar skulle göras med –427 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 89 mkr, värdeförändring derivat skulle förändras med 178 mkr och uppskjuten skatt med 33 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om –127 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –19 951 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderättstillgång och leasingskuld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –1 629/1 629 mkr. Goodwill skulle varit helt avskriven, vilket medför en minskning om –140 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –316 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 489 mkr och eget kapital med –17 296 mkr.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Prioriterade områden för riskhantering är framför allt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Belåningsgraden var vid utgången av perioden 42,5% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,7 respektive 3,6 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om 9,5 mdkr.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2024, avsnittet ”Risker och riskhantering” på sid. 56–62.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
-10%	-4 715	47,1%
-5%	-2 358	44,7%
0%	0	42,5%
+5%	2 358	40,5%
+10%	4 715	38,7%

Resultat efter skatt, mkr	
Faktor	+/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+27/-27
Uthyrningsgrad	+31/-31
Fastighetskostnader	-7/+7
Ränta	-15/+15
Värdering: avkastningskrav	-7 119/+11 257

Utsikter

Atrium Ljungberg står väl rustat inför framtiden. Med en diversifierad fastighetsportfölj, en projektportfölj med tyngdpunkt på mycket starka lägen och en solid finansiell bas är bolaget väl rustat att hantera de utmaningar som olika scenarier kan föra med sig.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Rapportens undertecknande

Bokslutskommunikén har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av bolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 30 januari 2026

Annica Ånäs,
verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 30 januari 2026 kl. 07.30 CET.

Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av kvartalet ca 7 700 aktieägare (7 400). De tio största enskilda ägarna den 31 december 2025 framgår av tabellen nedan.

Årsstämman

Vid årsstämman i mars 2025 beslutades att:

Bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av B-aktier motsvarande högst 10% av aktiekapitalet, med eller utan företrädesrätt. Emission kan ske genom kontant betalning, kvittning eller apport på marknadsmässiga villkor.

Aktiedata	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Aktiekurs, SEK		
-Lägsta	27,5	35,7
-Högsta	41,3	50,4
-Stängningskurs	33,2	39,6
Börsvärde, mdkr	20,9	25,0
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	60,1%	74,2%
P/E	25,4	29,4
Aktiens direktavkastning	2,2%	1,8%

Bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att förvärva sammanlagt så många aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10% av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att överlåta egna aktier av serie B.

Öka antalet aktier genom att varje aktie, oavsett aktieslag, delas upp på fem aktier (s.k. split) med avstämningsdag 10 april 2025, varvid antalet aktier i bolaget ökade till 666 103 680, varav 20 000 000 A-aktier och 646 103 680 B-aktier. Bolaget ägde, den 31 december 2025, 35 574 375 aktier av serie B. Under fjärde kvartalet gjordes inga förvärv (0 mkr) eller överlåtelser (0 mkr).

Större aktieägare per 2025.12.31	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Ljungberg-sfären	10 950	130 791	29,6	22,5
Holmström-sfären	9 050	75 245	20,4	13,4
Coop Östra	-	161 803	20,0	25,7
Varma Mutual Pension Insurance Company	-	40 586	5,0	6,4
Carnegie Fonder	-	39 955	4,9	6,3
Swedbank Robur Fonder	-	17 411	2,1	2,8
Vanguard	-	10 501	1,3	1,7
AFA Försäkring	-	10 317	1,3	1,6
BlackRock	-	7 628	0,9	1,2
Margareta af Ugglas	-	7 223	0,9	1,1
Övriga	-	109 070	13,5	17,30
Totalt utestående aktier	20 000	610 529	100,0	100,0
Återköpta aktier	0	35 574		
Totalt antal emitterade aktier	20 000	646 104		

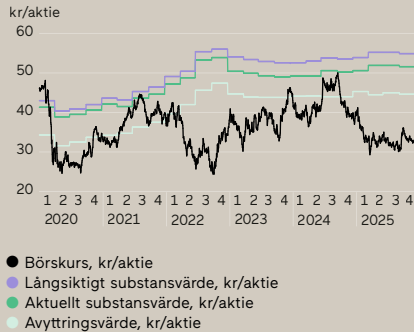
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

Direkt- och totalavkastning

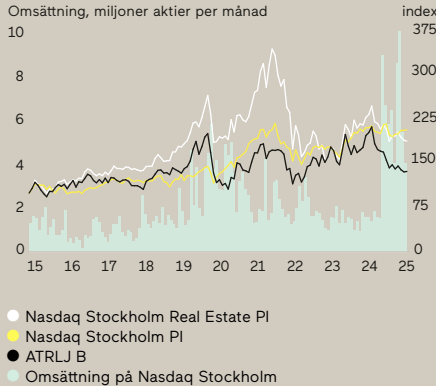
Styrelsen föreslår till stämman att besluta om en utdelning om 0,74 kr/aktie, vilket motsvarar en direkt-avkastning om 2,2% (1,8) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -14% (-13).

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Källa: Nasdaq

Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

Stabil utdelning

Atrium Ljungberg antog under 2023 en ny utdelningspolicy där ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna.

Möjlighet till god värdetillväxt

Med möjlighet att investera drygt 40 mdkr i egen mark eller erhålla markanvisningar har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

Låg finansiell risk

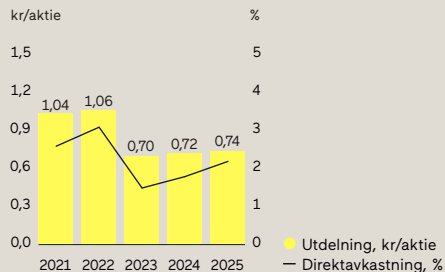
Vi har en stark finansiell ställning med god belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Vi har en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

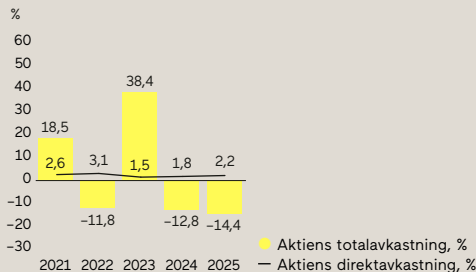
UTDELNING OCH AKTIENS DIREKTAVKASTNING

Utvecklingen av resultatet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till avkastningen.



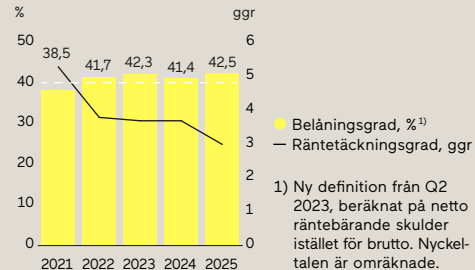
AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 4% de senaste fem åren.



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och nettonoll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025 samt godkända mål enligt Science Based Targets (SBTi).
- En föregångare inom hållbar stadsutveckling. Våra platser ska nå över 90% i indexet Vår stad, år 2030.
- Vi ska nå 40% lägre energianvändning, 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.
- 100% av nya betydande leverantörer undertecknar Atrium Ljungbergs uppförandekod 2030.
- Vi ska uppnå 80% i vår medarbetarundersökning AL Perspektiv med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället 2030.

Definitioner

Finansiella definitioner

Aktiens direktavkastning, %
Föreslagen eller verkställd aktieutdelning i % av börskursen vid räkenskapsårets slut.
Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

Aktiens totalavkastning, %
Årets förändring av aktiekursen med tillägg för under året verkställd utdelning i % av aktiekursen vid räkenskapsårets slut.
Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

Aktuellt substansvärde per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Aktuellt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående aktier
Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Avyttringsvärde per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.
Avyttringsvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde per aktie vid ett avyttrings-scenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel exklusive skuld för finansiell leasing avseende tomträtter i % av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.
Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen
Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten
Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr
Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

Fastighetskostnader
Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Genomsnittlig kapitalbindning, år
Viktad genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.
Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år
Viktad genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.
Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig utgående ränta, %
Viktad genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.
Genomsnittlig utgående ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Långsiktigt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Medelantal utestående aktier
Viktat genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Nettoskuld/EBITDA (skuldkvot)
Räntebärande skulder minskat med likvida medel divideras med bruttoresultat justerat för central administration, tomträttsavgälder och resultat från försäljning exploateringsfastigheter.
Nettoskuld/EBITDA används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.

Resultat per aktie, kr
Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr
Förvaltningsresultat med tillägg för räntenetto samt resultat från försäljning exploateringsfastighet dividerat med räntenetto (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).
Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Utdelningsandel, %
Utdelning per aktie i % av förvaltningsresultatet per aktie.
Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.

Fastighetsrelaterade definitioner

BOA, kvm
Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

BTA, kvm
Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott
Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

Exploateringsfastigheter
Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter.
Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fastighetstyp
Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet eller resultatställe avgör fastighetstypen.
Marknadsvärde och utveckling av hyresintäkter i jämförbart bestånd redovisas per fastighetstyp.

Hyresvärde
Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (till exempel för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.
Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Jämförbart bestånd
Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.
Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader påverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LOA, kvm
Lokalarea avser byggnadens uthyrbar area för lokaler.

Lokaltyp
Den verksamhet som bedrivs i den individuella lokalen avgör lokaltypen: kontor, handel, bostäder, övrigt eller garage. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur, service och förråd.
Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

Nettouthyrning

Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet

Fastighet eller ylt avgränsad del av fastighet där omställning planeras eller pågår i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter.

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandetidpunkten.

Projektvinst, %

Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i % av total investering.

Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Tomträtter

Nyttjanderätt för tomtmark. Enligt IFRS 16 redovisas tomträtter som nyttjanderättstillgång i balansräkningen.

Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av tomtträtt. Betraktas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

Uthyrbar area, kvm

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning. Garage ingår i uthyrbar area, men exkluderas vid beräkning av hyresvärde per kvm och verkligt värde per kvm.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterade årshyror i % av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Vakansgrad, %

Hyresvärdet för outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

Överskottsgrad, %

Bruttoresultat fastighetsförvaltning i % av redovisade hyresintäkter.

Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Breeam

Är ett miljöcertifieringssystem utvecklat i Europa för byggda miljöer. Breeam tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. Det finns två typer av Breeam-certifieringar; Breeam som avser nyproduktion och Breeam In-Use som avser befintliga fastigheter.

Områden som Breeam hanterar delas in i: energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management).

Betygsnivåer för Breeam-SE, betyget återspeglar den prestation som ett projekt har uppnått, mätt mot Breeam-standarderna och dess krav. Nedan följer betygsnivåerna.

Outstanding ≥ 85% av poängen, motsvarar bästa 1 % av de certifierade byggnaderna.

Excellent ≥ 70% av poängen, motsvarar topp 10 % av de certifierade byggnaderna.

Very good ≥ 55% av poängen, motsvarar topp 25 % av de certifierade byggnaderna.

Energiintensitet, kWh per kvm

Total energianvändning från värme, kyla, hyresgäst och fastighetsel dividerat med genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

Gröna hyresavtal

Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i % av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärden tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Klimatneutralitet

När ett företag balanserar sina växthusgasutsläpp genom utsläppsminskningar och kompensation, exempelvis genom klimatprojekt eller certifierade krediter. I Atrium Ljungbergs fall inkluderas samtliga utsläpp från material, energi, transport och avfall och maximalt 25% av utsläppen får hanteras genom kompensation/infångning.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är en svensk certifiering som granskar hur hållbar en byggnad är, med fokus på energi, inomhusmiljö och materialval. Certifieringen ges i nivåerna Brons, Silver eller Guld och bygger på svenska regler och miljömål. Den används för både nya och befintliga byggnader.

Nettonoll

Mål om att balansera utsläpp och upptag av växthusgaser så att den totala påverkan på klimatet blir noll. Innebär att utsläppen först minimeras i hela värdekedjan och att kvarvarande utsläpp kompenseras genom permanenta kolsänkor. Maximalt 10% av utsläppen får hanteras genom infångning.

Normalårskorrigerat

Ett beräkningssätt för att hantera vädrets effekt, att korrigera bort avvikande väder effekter som varmare eller kallare jämfört med det normala under en period. Därmed erhålls ett mer jämförbart nyckeltal mellan perioder och år.

Total omsättning

Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

Totala kapitalutgifter

Förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga fastigheter. I tabellen Förändring av fastighetsbeståndet ingår därmed raderna Förvärv och Investeringar i egna fastigheter. Dessutom inkluderas investeringar i övriga materiella anläggnings-tillgångar.

Totala driftutgifter

Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.

tionen

Information från Atrium Ljungberg

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns publicerade på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

På **al.se** finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

IR-kontakt
Anna Jepson, cfo
Telefon: 072-565 85 23
E-post: anna.jepson@al.se

	Rapporttillfällen
2026.02.25	Årsredovisning 2025
2026.04.10	Delårsrapport januari-mars 2026
2026.07.03	Delårsrapport januari-juni 2026
2026.10.09	Delårsrapport januari-september 2026

	Pressreleaser under kvartalet
2025.10.07	My Newsdesk och Kahn Pedersen till Slussen
2025.10.10	Haglöfs flyttar sitt huvudkontor till Slakthusområdet
2025.10.14	Mattias Celinder, Affärsområdeschef Fastighet på Atrium Ljungberg, blir ny vd på A house
2025.11.03	Atrium Ljungberg hyr ut 1 100 kvm i Bas Barkarby, Järfälla
2025.12.16	Andreas Wik blir ny affärsområdeschef Fastighet för Atrium Ljungberg