



Alla vill
leva i vår stad



Innehåll

Vår Stad Index
Som första aktör i branschen har vi skapat ett verktyg för att mäta upplevelsen av en plats. Vårt index hjälper oss att följa upp det som är svårt att mäta men lätt att känna. Insikterna tar vi med oss då vi utvecklar platser som inte växer på bekostnad av nästa generation – utan för deras skull. Det är så vi bygger framtidens stad.



01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	22
Intern kontroll	27
Styrelse	29
Koncernledning	31
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	88
05. Övrigt	
Flerårsöversikt	138
Definitioner	140
Information	144

Årsredovisningen och koncernredovisningen, förvaltningsberättelsen inklusive bolagsstyrningsrapporten samt tillhörande finansiella rapporter återfinns på sidorna 4–81. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 86–135.

Förvaltningsberättelse

01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Hagastaden
 Vi är en av Hagastadens största fastighetsutvecklare. Förutom nya Life City äger vi ombyggda industribyggnader som Mineralvattenfabriken, Industricentralen och PV-palatset. Fram till 2030 skapas 50 000 arbetsplatser och 6 000 bostäder i en stadsdel med unik arkitektur och internationell atmosfär. Genom området löper Norra stationsparken – ett av stadens största parkprojekt.



01. Förvaltningsberättelse		
2025 i korthet		4
Väsentliga händelser 2025		4
Vår vision och affärsidé		5
Affärsmodell och strategi		6
Finansiell modell		8
Hyses- och fastighetsmarknad		9
Projektutveckling		10
Finansiering		13
Aktien		15
Utsikter 2026		16
Händelser efter balansdagen		16
Risker och riskhantering		17
02. Bolagsstyrning		
03. Finansiella rapporter		
04. Hållbarhetsredovisning		
05. Övrigt		

2025 i korthet

Hysesintäkterna 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 entreprenadomsättningen 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).

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

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

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

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

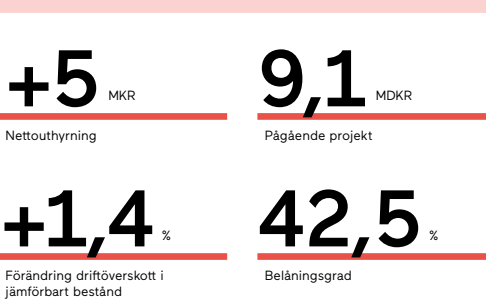
Väsentliga händelser under 2025

Vår projektportfölj
Atrium Ljungberg har en stor projektportfölj som i huvudsak är koncentrerad till fyra områden i Stockholm; Sickla, Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet.

Under året har vi färdigställt Campus Sickla som är vårt första färdiga projekt inom Stockholm Wood City. Under året färdigställdes även PV-Palatset i Hagastaden där Ekobrottsmyndigheten flyttade in i nya kontorslokaler om totalt 10 000 kvm.

Vi har under året 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 ca 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 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.

Hållbarhet
Under året har vi fortsatt att stärka vårt arbete med hållbarhet. Ett tydligt kvitto på det fick vi i samband med måluppfyllelsen för vår hållbarhetslänkade obligation från 2022. I mitten av januari 2026 stod det klart att vi uppnår tre av fyra mål kopplade till obligationen – med stark leverans inom klimat-avtryck från förvaltningen, social hållbarhet och leverantörsutvärderingar.



Sammanfattning ^{1) 2)}	2025	2024
Hysesintäkter	2 957	2 988
Projekt- och entreprenadomsättning	488	528
Nettoomsättning, mkr	3 446	3 516
Bruttoresultat, mkr	2 126	2 151
Förvaltningsresultat, mkr	1 307	1 425
D:o kr/aktie	2,07	2,26
Resultat efter skatt, mkr	823	850
D:o kr/aktie	1,31	1,35
Fastighetsvärde, mkr	60 965	58 362
Investeringar, mkr	2 895	2 692
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	12	135
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	5	109
Belåningsgrad, %	42,5	41,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,0	2,9
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	54,89	53,45
Börskurs, kr/aktie	33,22	39,64
Miljöcertifierad yta, %	79	71
Total energiintensitet, kWh/m ² (normalår)	144	158

¹⁾ För fullständig nyckeltabel se sid. 139 och för definitioner se sid. 140–143.
²⁾ Samtliga jämförelsetal som påverkas av antalet aktier har justerats retroaktivt i enlighet med aktiespliten 5:1.

01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Vår vision och affärsidé

“Alla vill leva i vår stad” är Atrium Ljungbergs vision – en drivkraft som inspirerar och förpliktigar. Med rötter i byggmästartraditionen skapar vi långsiktigt hållbara platser med attraktivt innehåll. Visionen styr vårt arbete och skapar värde för bolaget, aktieägare och samhälle.

Stadsutvecklingsstrategi

Vi utvecklar stadsdelar som ger värde för kommuner, hyresgäster och alla som lever och verkar där. Arbetet bygger på samverkan och dialog, med respekt för platsens själ. För att locka människor dygnet runt, utgår vi från konceptet “the power of 10” – minst tio anledningar att besöka en plats. Vi skapar levande miljöer med kontor, bostäder, handel, service, utbildning och kultur. Som långsiktig ägare med stora sammanhängande områden kan vi skapa helhet och hållbarhet, bland annat genom närhet, kollektivtrafik och delningsekonomi.

Vår Stad Index

Social hållbarhet är alltid i fokus när vi utvecklar våra platser eftersom vi är övertygade om att trivsel och trygghet skapar en bättre stad. Med vårt verktyg “Vår Stad Index” mäter vi social hållbarhet utifrån vårt perspektiv som fastighetsutvecklare och fastighetsägare med mål att nå 90% i våra större fastighetsområden till 2030.

Projektportfölj med hållbarhetsfokus

Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter ansvarsfullt. Projektportföljen omfattar ca 40 mdkr, där stort fokus ligger på Stockholms fyra megaprojekt; Slakthusområdet, Slussen, Sickla och Hagastaden. I Sickla utvecklar vi Stockholm Wood City – världens största träbaserade stadsbyggnadsprojekt. Träbyggnation minskar klimatavtryck, lagrar koldioxid och främjar välmående. På många sätt visar projektet upp svensk innovationsförmåga när den är som bäst. Genom innovativ design, teknik och en stark samarbetskultur sätts en ny standard för hållbart byggande.

85% av projektportföljen ligger i områden med direkt anslutning till befintliga eller nya tunnelbanestationer. Närheten till spårbunden trafik har stor positiv påverkan på hyresnivåerna, vilket i sin tur leder till ett ökat värde på våra fastigheter.

Framtidens stad

Vi bygger städer som möter urbanisering, klimatutmaningar och samhällsförändringar. Fastighetsbranschen har stor påverkan på klimat och sociala frågor – här gör vi skillnad. Med omsorg om människor och miljö, och i samverkan med kommuner, hyresgäster och leverantörer, skapar vi hållbara städer där alla vill leva.

Vår affärsidé

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva stadsmiljöer med tjänsteerbjudanden för kontor, bostäder och handel på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.

01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Affärsmodell

Projektutveckling och fastighetsförvaltning
 Vår projektutveckling innefattar såväl nybyggnation som om- och tillbyggnader av fastigheter på attraktiva platser i storstadsregionerna, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Projektledningen genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning ska ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde, och därmed bidra till såväl driftnettotillväxt som värdetillväxt.

Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära kunderna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter.



Värderingar

Samverkan
 Genom att samverka över gränser kan vi skapa helt nya möjligheter – både för oss själva och för våra kunder.

Långsiktighet
 Framtiden genomsyrar allt vi gör. Från vårt ägande och våra hållbara lösningar till hur vi arbetar internt och i relationen med kunder och samarbetspartners.

Innovativt tänkande
 Vi ser möjligheter och hittar alltid de bästa lösningarna på vårt eget sätt. Vi vill lära oss, våga testa nytt och hitta nya former för att samverka, med syfte att skapa ett attraktivt kunderbjudande.

Pålitlighet
 Vi lovar det vi kan hålla och vi håller det vi lovat. Mottot "ett handslag gäller" är lika aktuellt idag som igår.

01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Strategi med fokus på värdetillväxt

Vår strategi är fundamentet för att göra rätt saker på rätt ställen och med stort engagemang samtidigt som kund och hållbarhet alltid är i fokus. Genom vår strategi skapar vi innovativa, levande och hållbara stadsmiljöer, vilket ger god värdetillväxt över tid.

Finnas på starka delmarknader	Utveckla attraktiva stadsmiljöer	En betydande aktör	Fokus på våra kunder	Fastigheter och byggrätter
Vi ska finnas på starka delmarknader i storstadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolknings-tillväxt.	Vi ska fokusera på att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och bostäder kompletterat med handel, kultur, service och utbildning.	Vi ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.	Vi ska ha fokus på våra kunder i allt vi gör. Samarbetet med kunder, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och engagerat.	Vi ska förvärva, utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.
Integrerat hållbarhetsarbete	Affärsprocessen i egen regi	Engagerade medarbetare	Låg finansiell risk	
Vi ska ha ett hållbarhetsarbete som är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi ska förbättra vårt eget och våra intressenters ansvarstagande på området.	Vi ska leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.	Vi ska ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör. Grundvärderingarna; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande är väl förankrade.	Vi är långsiktiga och ska verka i såväl goda som dåliga tider.	

01.	Förvaltningsberättelse	
	2025 i korthet	4
	Väsentliga händelser 2025	4
	Vår vision och affärsidé	5
	Affärsmodell och strategi	6
	Finansiell modell	8
	Hyses- och fastighetsmarknad	9
	Projektutveckling	10
	Finansiering	13
	Aktien	15
	Utsikter 2026	16
	Händelser efter balansdagen	16
	Risker och riskhantering	17
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

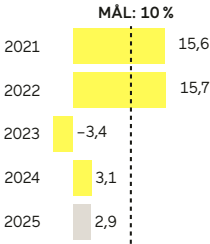
Finansiell modell

Vårt förvaltningsflöde, dvs. kassaflödet från förvaltningen, är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna och vald finansiell risk lägger det grunden för vår utdelning och avkastning till ägarna. Givet vår in-tjäning och utdelningspolicy möjlig-görs en årlig investeringskapacitet om ca 5% av vår egna storlek utan att förskjuta vår belåningsgrad nämn-värt. Det motsvarar för när-varande ca 3 mdkr per år i nettoinvesterings-volym. Atrium Ljungberg ska ha låg finansiell risk och valda riskmått är belåningsgrad och räntetäcknings-grad där belåningsgraden netto inte får överstiga 45% och räntetäcknings-graden inte understiga 2.0.

Avkastning på eget kapital

Mål: >10%
Utfall: 2,9%

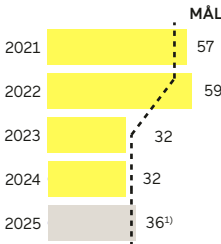
Avkastning på eget kapital ska vara minst 10% per år över tid.



Aktieutdelning

Mål: Ca 33%
Utfall: 36%

Ny policy från 2023: Aktieutdelningen ska motsvara ca en tredjedel av förvaltningsresultatet.

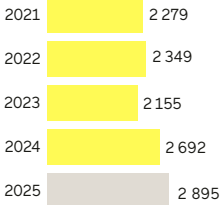


¹⁾ Föreslagen utdelning

Investeringar i egna fastigheter

Årlig investeringsvolym: ca 3 mdkr
Utfall: 2 895 mkr

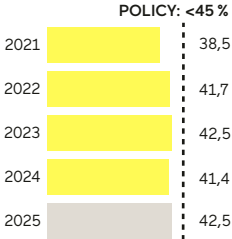
Bolaget kan investera ca 5% av sin egen storlek utan större påverkan på belåningsgraden, vilket motsvarar ca 3 mdkr/år.



Belåningsgrad

Policy: <45%
Utfall: 42,5%

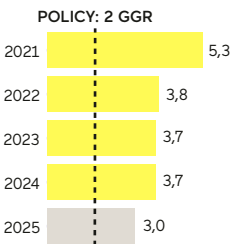
Belåningsgraden ska inte överstiga 45%.



Räntetäckningsgrad

Policy: >2 ggr
Utfall: 3,0 ggr

Räntetäckningsgraden ska inte understiga 2 ggr.



01.	Förvaltningsberättelse	
	2025 i korthet	4
	Väsentliga händelser 2025	4
	Vår vision och affärsidé	5
	Affärsmodell och strategi	6
	Finansiell modell	8
	Hyres- och fastighetsmarknad	9
	Projektutveckling	10
	Finansiering	13
	Aktien	15
	Utsikter 2026	16
	Händelser efter balansdagen	16
	Risker och riskhantering	17
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Hyres- och fastighetsmarknad

Vårt fastighetsbestånd består av kontor, handel och bostäder och är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Stockholm utgör 80% av marknadsvärdet.

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 resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Utveckling kontorsmarknaden

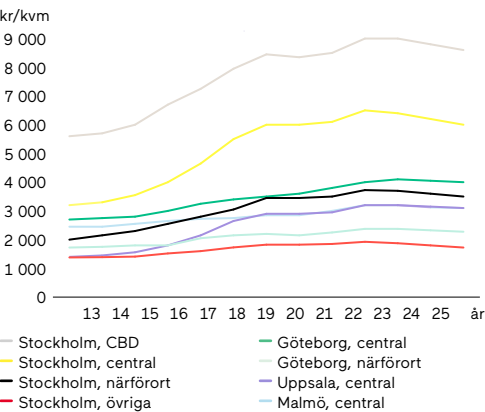
Kontorsmarknaden har under 2025 präglats av stigande vakansnivåer, en dämpad efterfrågan och pressade hyresnivåer. De tydligaste ökningarna av vakanser återfinns dock i lägen utanför

stadskärnorna. Samtidigt står centrala, kommunikationsnära och moderna kontor relativt starka, med stabilare efterfrågan och mer begränsade ökningar i vakansgrad. Skillnaden mellan attraktiva och mindre attraktiva kontorslägen har därmed förstärkts.

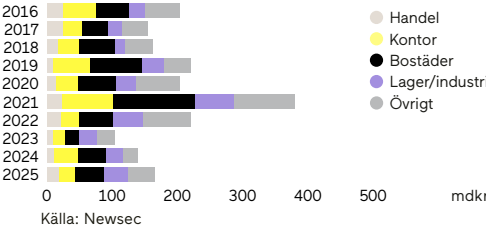
Transaktionsmarknaden 2025

Transaktionsmarknaden har sett en återhämtning under 2025 jämfört med 2024. Årets totala transaktionsvolym uppgick till 163 mdkr, vilket innebär en ökning med 16% jämfört med föregående år.

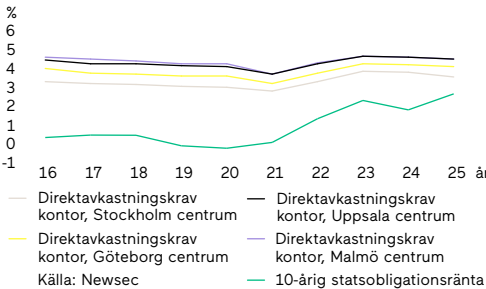
Hyresutveckling i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala



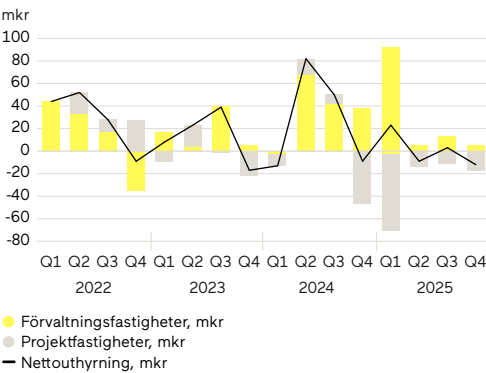
Transaktionsvolym per fastighetstyp



Direktavkastningskrav och 10-årig statsobligationsränta



Nettouthyrning



01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyres- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Fastighetsbestånd och projektutveckling

Atrium Ljungberg äger, förvaltar och utvecklar hållbara stadsmiljöer i Sveriges mest dynamiska tillväxt-områden – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Genom att kombinera ett starkt makroperspektiv med omsorg om de små detaljerna skapar vi levande, trygga och attraktiva platser där människor vill vara. Här möts kontor, bostäder och handel med vård, kultur och utbildning – och varje del bidrar till den unika känsla som gör en plats speciell.

Fastighetsportfölj

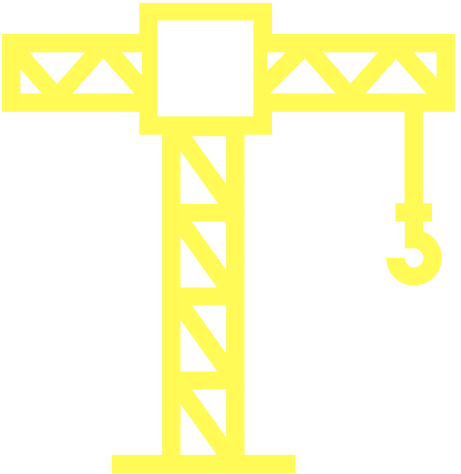
Vårt fastighetsbestånd omfattar ca 1 miljon kvadratmeter med ett värde på 61 miljarder kronor. Beståndet är koncentrerat till landets starkaste tillväxtregioner: Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö med tyngdpunkt på Stockholm. Här äger vi främst kontors- och handelsfastigheter, men även bostäder, kulturmiljöer, restauranger och service. Därutöver har vi stora markinnehav och byggrätter som utgör en viktig bas för bolagets fortsatta tillväxt. Vi förvärvar mark och fastigheter där vi kan skapa utvecklingsvärde eller där förvärvet stärker våra befintliga områden.

Långsiktigt ägande och nära samarbete

Vi utvecklar och förvaltar kontors- och handelsfastigheter för långsiktigt ägande samt bostäder för försäljning. Den egna förvaltningsorganisationen gör det möjligt att skapa nära relationer med våra hyresgäster och hitta innovativa lösningar. Hyresgästers intresse för hållbarhet och effektivisering ökar, och genom vår serviceportal Servicenter erbjuder vi energi- och vattenstatistik, dialog kring förbättringar och information som främjar hållbara beteenden. Nöjda hyresgäster bidrar till lägre omflyttning, minskat behov av ombyggnationer och därmed lägre klimatpåverkan.

Hållbar projektutveckling

Vi utvecklar stadsdelar som skapar värde för kommuner, hyresgäster och alla som bor och verkar i våra områden. Våra områden präglas av variation och trygghet – i linje med visionen "Alla vill leva i vår stad". Projekten omfattar både nybyggnation och ombyggnation i attraktiva storstadsområden, och vår modell där projekten drivs med egen personal från start till mål skapar högre avkastning än förvärv av befintliga fastigheter.



01.	Förvaltningsberättelse	
	2025 i korthet	4
	Väsentliga händelser 2025	4
	Vår vision och affärsidé	5
	Affärsmodell och strategi	6
	Finansiell modell	8
	Hyses- och fastighetsmarknad	9
	Projektutveckling	10
	Finansiering	13
	Aktien	15
	Utsikter 2026	16
	Händelser efter balansdagen	16
	Risker och riskhantering	17
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Pågående och färdigställda projekt

Den 31 december 2025 hade vi 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 realiseras i takt med att vinstavräkning sker. Vinstavräkning sker vid inflyttning. Ingen vinstavräkning har därför redovisats under året i pågående bostadsrättsprojekt.

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
Färdigställda projekt					12 700	620	40	0	65	
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	-
- Högscolekvarteret Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2030	-	27 200	2 150	2 030		134	71
Pågående projekt					113 400	8 600	4 610	0	567	489
Fastigheter att äga				-	126 100	9 220	4 650	0	632	489

Bostadsrätter			Vinstavräkning påbörjas					Bokningsgrad, % ²⁾	Försäljningsgrad, % 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	113 400	9 090	4 670	550	

¹⁾ Exklusive tillägg.

²⁾ och ³⁾ Andel sålda lägenheter (i antal)

01. Förvaltningsberättelse

2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17

02. Bolagsstyrning

03. Finansiella rapporter

04. Hållbarhetsredovisning

05. Övrigt

Planerade projekt fram till 2032

Atrium Ljungbergs projektportfölj motsvarar en investeringsvolym om drygt 40 mdkr i mark vi äger eller har markanvisningar för. Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt sätt och tar ansvar för hela värdekedjan. Portföljen omfattar ca 575 000 kvm BTA – varav 416 000 kvm avser framtida förvaltningsfastigheter med tyngdpunkt på kontor och 159 000 kvm är bostadsbyggrätter.

Huvuddelen av portföljen finns i Stockholm, med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. Hela 94% av portföljen ligger i direkt anslutning till befintliga eller kommande tunnelbanestationer. Vår ambition är att investera upp mot 3 mdkr per år, med en målsatt projektvinst om minst 20%. Projekt startas först när en lägsta avkastningsnivå är säkerställd genom tecknade hyresavtal.

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav åter- stående, mkr	Marknads- värde, 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	

01. Förvaltningsberättelse

2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17

02. Bolagsstyrning

03. Finansiella rapporter

04. Hållbarhetsredovisning

05. Övrigt

Finansieringsstruktur

Bolaget strävar efter en väl diversifierad finansieringsmix av bankfinansiering, kapitalmarknadsfinansiering samt direktlån. Hållbarhet är centralt i Atrium Ljungbergs affär och strategi för att bygga framtidens hållbara stad och därför kopplas även finansieringen till hållbarhetsarbetet genom gröna och hållbarhetslänkade lån och obligationer. Bolaget emitterade sina första gröna obligationer 2017 och var 2022 först i Norden med hållbarhetslänkade obligationer. Det gröna obligationsramverket uppdaterades 2025 och fick betyget "Medium Green" av S&P Global Ratings.

Tillgänglig likviditet

Tillgänglig likviditet är god och uppgick vid årsskiftet till 9 452 mkr (9 118) bestående av likvida medel om 262 mkr (129), outnyttjad checkräkningskredit om 450 mkr (249) och outnyttjade kreditfaciliteter om 8 740 mkr (8 740).

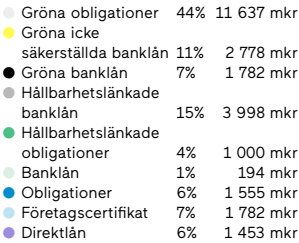
Kreditrating

Kreditbetyget är en central del av Atrium Ljungbergs finansiella strategi. Bolaget har haft kreditratingen Baa2 från Moody's sedan 2017. I mars 2023 sattes utsikterna till negativa till följd av ett utmanande makroekonomiskt läge. Den 2 september 2025 tog Moody's bort den negativa outlooken, vilket speglar Atrium Ljungbergs stabila operativa utveckling och goda finansiella ställning.

För mer info besök al.se/finansiering.

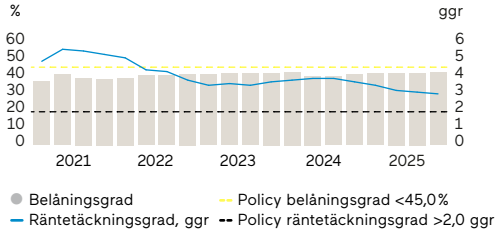
Räntebärande skulder

— 26 197 mkr i räntebärande skulder, varav 81% grön och hållbarhetslänkad finansiering



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

— Stabil belåningsgrad och räntetäckningsgrad över målnivå



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 ¹⁾	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

¹⁾ Räntebindningstiden justerat till kortast möjliga löptid för 4 000 mkr i swapar som motparten kan stänga eller förlänga, uppgår till 2,5 (3,0) år.

01. Förvaltningsberättelse

2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17

02. Bolagsstyrning

03. Finansiella rapporter

04. Hållbarhetsredovisning

05. Övrigt

Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av året 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.

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.

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	0	161 803	20,0	25,7
Varma Mutual Pension Insurance Company	0	40 586	5,0	6,4
Carnegie Fonder	0	39 955	4,9	6,3
Swedbank Robur Fonder	0	17 411	2,1	2,8
Vanguard	0	10 501	1,3	1,7
AFA Försäkring	0	10 317	1,3	1,6
BlackRock	0	7 628	0,9	1,2
Margareta af Ugglas	0	7 223	0,9	1,1
Övriga	0	109 070	13,5	17,3
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.

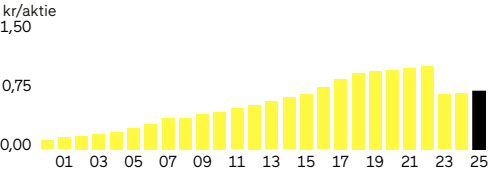
Öka antalet aktier genom att varje aktie, oavsett aktieslag, delas upp på fem aktier (s.k. split) med avstämningsdag 10 april 2025, varvid antalet aktier i bolaget ökade till 666 103 680, varav 20 000 000 A-aktier och 646 103 680 B-aktier. Bolaget ägde, den 31 december 2025, 35 574 375 aktier av serie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

Direkt- och totalavkastning

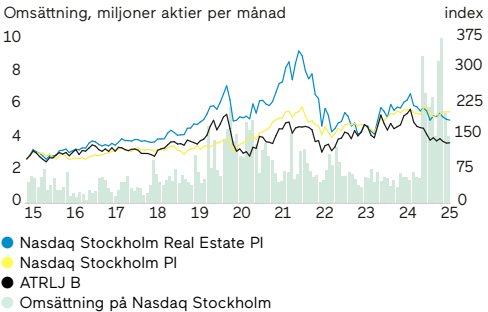
Styrelsen föreslår till stämman att besluta om en utdelning om 0,74 kr/aktie, vilket motsvarar en direktavkastning om 2,2% (1,8) beräknat på kursen vid periodens utgång. Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -14% (-13).

Aktiedata	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Aktiekurs, SEK		
- Lägst	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%	1,82%

Historisk utdelning (ny utdelningspolicy 2023)

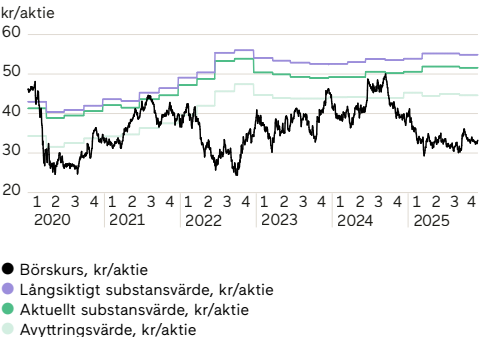


Atrium Ljungberg-aktien



Källa: Nasdaq

Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Resultat och finansiell ställning

Kommentarer till årets resultat och finansiella ställning framgår av sid. 35–40.

Moderbolagets resultat

Kommentarer till moderbolagets resultat och finansiella ställning framgår av sid. 41–43.

Vinstdisposition och utdelning

Styrelsens förslag till vinstdisposition och utdelning framgår av sid. 80.

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 2,5–3,0%, 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.

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, 89,0% 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 projekten 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 tremiljardersnivån.

Tillgången till kapital är fortsatt god, vilket är avgörande för att kunna fortsätta driva vår projektportfölj framåt. Kreditmarginalerna har sjunkit, medande 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.

Händelser efter balansdagen

Den 6 februari 2026 förvärvade koncernen samtliga återstående ägarandelar i A House at Östermalm AB, 559026-8149, som genom det förvärvet blir ett helägt dotterbolag. A House at Östermalm AB kommer från och med förvärvsdatumet konsolideras som ett dotterbolag i koncernens finansiella rapporter.

01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Risker och riskhantering

Atrium Ljungberg bedriver kapitalintensiv stadsutveckling som påverkas av makroekonomiska faktorer, samhällstrender och regulatoriska krav. Riskhanteringen syftar till att identifiera, utvärdera och hantera de risker som kan påverka bolagets finansiella ställning, verksamhet eller långsiktiga värdeskapande. Riskerna följs löpande upp och utgör ett viktigt beslutsunderlag för strategiska prioriteringar, investeringsbeslut och operativ styrning.

Process och metod

Atrium Ljungbergs riskanalys genomförs årligen enligt en strukturerad process:

- Förberedelser:** samtliga riskägare uppdaterar sina riskbeskrivningar och bedömningar av påverkan och sannolikhet baserat på definierade finansiella parametrar (intäkter, kostnader, projektkostnader och fastighetsvärde).
- Workshop med ledningsgrupp och nyckelfunktioner:** riskerna diskuteras gemensamt ur ett bolagsperspektiv för att säkerställa en samlad bedömning och fånga förflyttningar och/eller nya risker.
- Sammanställning och avstämning i ledningsgrupp:** materialet kvalitetssäkras och förses med kompletteringar från respektive riskägare.
- Styrelseprocess:** den preliminära riskmatrisen skickas till styrelsen och diskuteras på den årliga strategikonferensen, där slutlig riskbedömning fastställs.
- Rapportering:** utvalda risker och hantering kommuniceras i årsredovisningen och utgör underlag för kommande strategiarbete.



01.	Förvaltningsberättelse	
	2025 i korthet	4
	Väsentliga händelser 2025	4
	Vår vision och affärsidé	5
	Affärsmodell och strategi	6
	Finansiell modell	8
	Hyses- och fastighetsmarknad	9
	Projektutveckling	10
	Finansiering	13
	Aktien	15
	Utsikter 2026	16
	Händelser efter balansdagen	16
	Risker och riskhantering	17
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

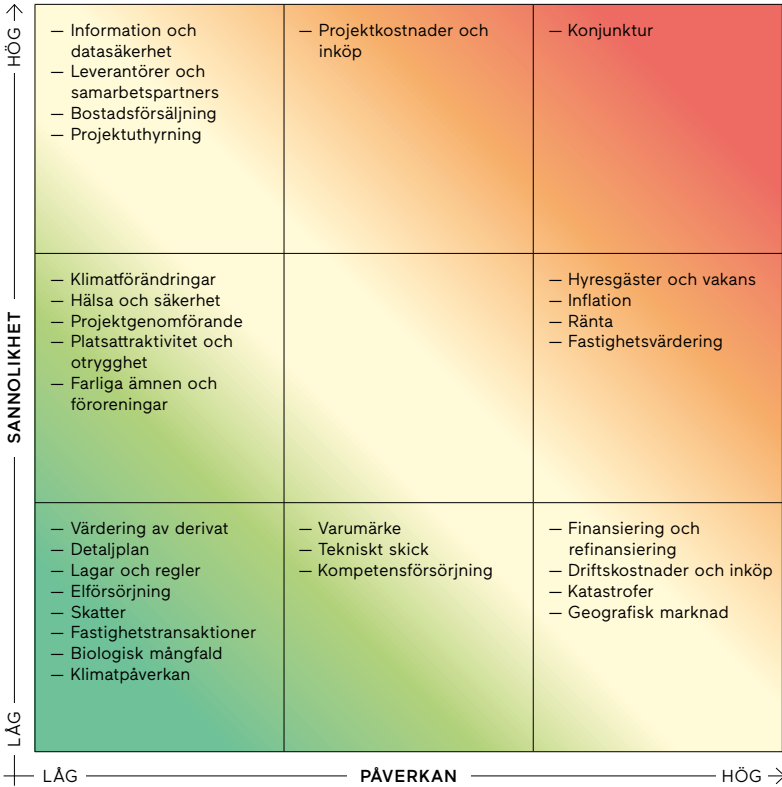
Atrium Ljungbergs riskbedömning

De övergripande riskkategorier som är mest centrala för bolaget är: fastighetsförvaltning, finansiering samt externa omvärldsrisker.

Rapporteringen i årsredovisningen fokuserar på de risker som bedömts som kritiska – det vill säga med hög eller medelhög sannolikhet och hög eller medelhög påverkan – inom en tidshorisont på två år.

Riskmatrisen bygger på en två-dimensionell bedömning av finansiell påverkan och sannolikhet, utifrån en skala om låg-medel-hög. Det är antaget att händelsen som inträffar är betydande och bedömd för bolags-specifik hantering. Undantag görs för hantering som är grundläggande i branschen, t ex långa hyresavtal.

Riskmatris (tidshorisont 2 år)



01. Förvaltningsberättelse	
2025 i korthet	4
Väsentliga händelser 2025	4
Vår vision och affärsidé	5
Affärsmodell och strategi	6
Finansiell modell	8
Hyses- och fastighetsmarknad	9
Projektutveckling	10
Finansiering	13
Aktien	15
Utsikter 2026	16
Händelser efter balansdagen	16
Risker och riskhantering	17
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Risk

Beskrivning	Hantering
Konjunktur En konjunkturedgång kan leda till minskad efterfrågan på kontor, handel och bostäder, vilket påverkar både hyror, vakansnivåer, hyresgästers betalningsförmåga och bostadspriser. Svagare konsumtion slår mot handelsaktörer och minskad investeringsvilja kan påverka projektstarter och uthyrningsgrad/försäljningsgrad i nyproduktion. Därtill riskerar kreditmarknaden att bli mer restriktiv, vilket försvårar finansiering och kan höja avkastningskrav och sänka fastighetsvärden. Atrium Ljungberg är exponerat genom sina stadsutvecklingsområden och sin stora kommersiella portfölj, där förändringar i sysselsättning, räntor och konsumtion får snabbt genomslag.	Konjunkturrisiker hanteras genom långsiktiga hyresavtal, krav på uthyrning eller försäljning inför projektstarter och noggrann marknadsanalys inför investeringar. Bolaget sprider hyres- och finansieringsavtal över tid för att minimera toppar av omförhandlingar i svagare perioder. En diversifierad kundbas och satsningar på attraktiva, levande stadsmiljöer stärker motståndskraften även vid ekonomisk avmattning. Hög räntetäckningsgrad, tillgång till kreditfaciliteter och god likviditetsberedskap minskar ytterligare sårbarheten i konjunkturcykler.
Hyresgäster & vakans Vakans kan uppstå när hyresgäster lämnar lokaler eller när nyproducerade ytor inte hyrs ut i väntad takt. Detta kan orsakas av marknadsförändringar, förändrade arbetsmönster, konkurser, svag konsumtion eller att platser och byggnader upplevs som mindre attraktiva. Handel och kontor är särskilt känsliga för konjunktur och beteendeförändringar. Atrium Ljungberg är exponerat i och med sin koncentration till storstadsområden och stora sammanhängande stadsdelar där efterfrågan på ytor kan variera över tid.	Bolaget arbetar aktivt med att skapa attraktiva och trygga miljöer genom långsiktig stadsutveckling, platsaktivering, ombyggnationer och ett brett service- och upplevelse-utbud. Relationer med hyresgästerna är centrala och utvecklas genom kontinuerlig dialog, kundinsikt och hög servicegrad. Hyresavtal tecknas långsiktigt där det är möjligt, och kreditvärdighet bedöms noggrant. Flexibla lokallösningar och diversifierad hyresgästmix minskar risken för bred vakanspåverkan. Bolaget prioriterar projekt i lägen där Stockholm har naturlig tillväxt, vilket ger en lägre vakans över tid.
Inflation Hög eller snabbt stigande inflation kan driva upp kostnader för energi, entreprenader, material, tjänster och kapital. Projektkostnader kan öka kraftigt, samtidigt som driftkostnader och finansieringsutgifter ökar för förvaltningsverksamheten. Hyresintäkterna indexeras, men med viss eftersläpning, och i segment där marknadsnivåer pressas kan kompensationen bli otillräcklig. Atrium Ljungberg är exponerat både genom sin projektverksamhet och sina driftkostnader.	Bolaget hanterar inflationsrisk genom indexklausuler i hyresavtal, vidaredebitering av vissa driftkostnader och energieffektiviseringsåtgärder som minskar känsligheten för energipriser. I projekten sker löpande prisbevakning och anpassning av upphandlingar för att parera kostnadsökningar. Styrning av inköp och långsiktiga leverantörssamarbeten bidrar till att dämpa effekten av kostnadsinflation. Finansportföljen säkras genom derivat och mandat i finanspolicyn som ger stabilitet vid stigande räntor.



01. Förvaltningsberättelse		
2025 i korthet		4
Väsentliga händelser 2025		4
Vår vision och affärsidé		5
Affärsmodell och strategi		6
Finansiell modell		8
Hyses- och fastighetsmarknad		9
Projektutveckling		10
Finansiering		13
Aktien		15
Utsikter 2026		16
Händelser efter balansdagen		16
Risker och riskhantering		17
02. Bolagsstyrning		
03. Finansiella rapporter		
04. Hållbarhetsredovisning		
05. Övrigt		

Risk

Beskrivning	Hantering
Ränta Stigande marknadsräntor, kreditmarginaler eller förändringar i kreditratingen kan leda till ökade räntekostnader som i sin tur kan påverka resultat, kassaflöde och räntetäckningsgrad. Förändringar i räntetäckningsgraden kan medföra att bolaget bryter mot avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren, vilket kan leda till dyrare krediter alternativt förfallna krediter utan möjlighet till refinansiering. Höga räntor riskerar också att dämpa investeringsviljan, minska transaktionsaktiviteten och öka avkastningskrav, vilket kan sänka fastighetsvärden. Atrium Ljungberg är exponerat genom sin omfattande låneportfölj och behovet av återkommande refinansiering samt tillkommande finansiering.	Atrium Ljungberg eftersträvar ett lågt finansiellt risktagande och har en kreditrating om Baa2 med stabila utsiker från Moody's (investment grade). Ratingen bidrar till en god tillgång till kapitalmarknaden och möjliggör finansiering på konkurrenskraftiga villkor. Riskerna hanteras genom en finanspolicy som bl.a. anger ramar för räntebindning, kapitalbindning, räntetäckning och belåningsgrad. Långfristiga krediter med fastställd kreditmarginal eftersträvas. Bolaget använder ränte-derivat för att minska exponeringen mot snabba marknadsförändringar och arbetar aktivt med portföljens förfallostruktur. Därtill bevakar Finansfunktionen kontinuerligt omvärlden och gör scenarioanalyser för att kunna agera med god framförhållning.
Fastighetsvärdering Fastighetsvärderingar baseras på bedömningar av framtida kassaflöden, hyresnivåer, vakans, driftkostnader, investeringar och avkastningskrav. I värderingsprocessen finns det risk att gjorda antaganden inte speglar marknaden eller faktiska förhållanden vid det givna tillfället vilket gör att värderingen därmed inte blir rättvisande. I perioder med låg transaktionsvolym ökar osäkerheten kring marknadens betalningsvilja, vilket gör värderingsantaganden svårare att kalibrera. Även mindre förändringar i antaganden kan få stor påverkan på värderingen och därmed på bolagets resultat, finansiella ställning och belåningsgrad.	Atrium Ljungberg genomför värdering av hela beståndet varje kvartal och använder flera externa värderingshus för att säkerställa marknadsförankring. Minst 30 procent av beståndet externvärderas årligen. I Q2 och Q4 görs fördjupade granskningar av externa experter, och interna modeller utvecklas kontinuerligt. Värderingsantaganden följs upp mot genomförda transaktioner, marknadsdata och hyresutveckling. Stresstester och känslighetsanalyser genomförs för att belysa effekten av förändringar i centrala variabler såsom driftnetto, vakans och avkastningskrav.
Projektkostnader och inköp Bygg- och entreprenadmarknaden är känslig för förändringar i råvarupriser, materialtillgång, logistik, valutakurser och entreprenörers kapacitet. Snabba kostnadsökningar eller leveransstörningar kan leda till fördröjad projekt och förseningar. Marknadsosäkerhet, långa ledtider och beroenden av enskilda leverantörer förstärker riskbilden. Atrium Ljungberg är exponerat genom sin omfattande projektportfölj.	Risken hanteras genom en strukturerad projektprocess med definierade grindar och tydliga krav på kalkyler, marknadsanalys och riskbedömning. Upphandlingsstrategi anpassas efter projektets riskprofil, där tidig upphandling används när det bedöms ge kostnadsstabilitet. Entreprenörer genomgår kvalitets- och finansiella kontroller för att minimera konkursrisken. Projektprognoser följs upp kvartalsvis och inköp styrs genom riktlinjer, konkurrensutsättning och samarbete med strategiska leverantörer för att förbättra kostnadskontroll och leveranssäkerhet.



Bolagsstyrning

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Sickla
Atrium Ljungberg har förvandlat Sickla från industriområde till en levande stadsdel med arbetsplatser, bostäder, skolor, kultur och handel. Redan idag finns 400 företag här – och nu utvecklas området vidare till ett nav för framtidens innovativa företag. I hjärtat växer Stockholm Wood City fram, världens största stadskvarter i trä, med plats för 7 000 kontorsarbetsplatser och 2 000 bostäder. Från globala industrijättar till techbolag och startups – i Sickla blir idéer till innovation och innovation till hållbara affärer.



Bolagsstyrningsrapport

Fundamentet för Atrium Ljungbergs bolagsstyrning utgörs, utöver av bolagsordningen, av tillämpliga lagar och förordningar samt externa regler och rekommendationer. Som varandes ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm tillämpar bolaget Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Därtill har bolaget antagit ett internt regelverk till stöd för styrningen.

Kodens normer är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras. Bolaget har under året inte haft några avvikelser från rapportera och i övrigt iakttagit god sed på aktiemarknaden. Atrium Ljungberg eftersträvar öppenhet kring bolagets beslutsvägar, ansvar, befogenheter samt olika kontrollsystem. Härutöver syftar arbetet med bolagsstyrning inom bolaget till att vägleda bolagsledningen och samtliga medarbetare i gott affärsmannaskap samt säkerställa en sund riskkultur.

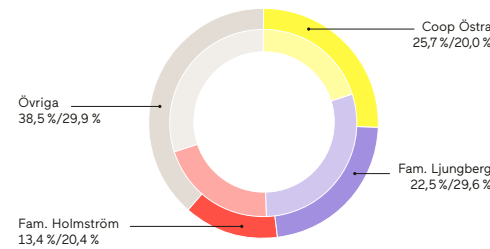
Styrningsstruktur

Strukturen för bolagsstyrningen inom bolaget framgår av illustrationen på sid. 23 och de efterföljande avsnitten.

Interna styrinstrument

Viktiga interna styrinstrument är, utöver bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och instruktion för den verkställande direktören samt bolagets mål och strategier, affärsplan, code of conduct, policyer, riktlinjer, delegations- och attestordning samt kommunicerade grundvärderingar. Bolagets

Ägare som representerar minst 1/10 av röstetalet
% av kapitalet/rösterna



mångfaldspolicy och hur den tillämpats under året samt resultatet därav informeras om i hållbarhetsrapporten.

Externa styrinstrument

De mest centrala externa styrinstrumenten är aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, IFRS, GRI, Regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden, Koden och andra tillämpliga lagar och föreskrifter.

Ägare och aktier

Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 333 051 840 kr. Antalet aktier uppgick till 663 103 680 per 31 december 2025, fördelat på 20 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 643 103 680 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget hade vid årets slut 35 574 375 egna B-aktier. Förutom innehavet av egna aktier finns ingen rösträttsbegränsning. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 20,9 mdkr. Atrium Ljungbergs utdelningspolicy är att aktieutdelningen ska motsvara ca en tredjedel av förvaltningsresultatet såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarerna.

Aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet av samtliga aktier innehas per 31 december 2025 av följande aktieägare:

Innehav per den 31 december 2025	Andel av röstetalet, %
Familjen Ljungberg	29,6
Familjen Holmström	20,4
Coop Östra	20,0

Mer information om ägarstrukturen finns på sid. 15.

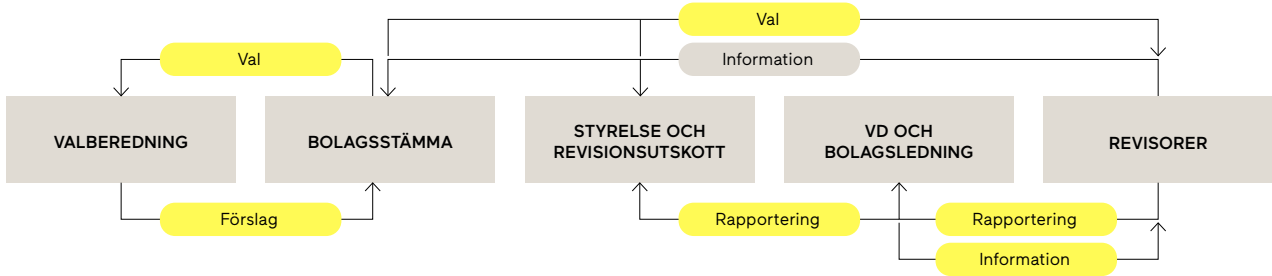
Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma, som är benämningen på den årliga ordinarie bolagsstämman, ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång för att besluta om bl. a. fastställelse av resultat- och balansräkningen, vinst- eller förlustdispositioner samt ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Härutöver utser stämman styrelse och revisorer samt fastställer ersättningar till styrelse och revisorer samt ersättningsprinciper för ledning. Stämman fattar också beslut om bolagsordning och eventuella ändringar i aktiekapitalet. Datum för årsstämma offentliggörs senast i samband med delårsrapporten per 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske fyra till sex veckor före stämman genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats, al.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls till styrelsen senast sju veckor före stämman. Årsstämmen 2025 hölls den 20 mars, med såväl fysiskt deltagande som deltagande via poströstning varvid 85% av rösterna var representerade. På årsstämman fattades bl. a. beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen.



01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	



- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och den verkställande direktören.
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 3,60 kronor per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen om 1,80 kronor per aktie vardera. Sådan utdelning justerad för beslutad aktiesplit uppgår till 0,72 kr per aktie.
- fastställande av oförändrat styrelsearvode om 1 680 000 kr fördelat på 480 000 kr till styrelseordföranden och 240 000 kr vardera till styrelseledamöterna. Vidare beslutades att ersättning ska utgå för arbete i revisionsutskottet med 115 000 kr till utskottets ordförande och 50 000 kr till envar av övriga utskottsledamöter.
- bemyndigande till styrelsen, fram till nästa årsstämma, att vid ett eller flera tillfällen besluta om:
 - nyemission av aktier av serie B motsvarande högst 10% av bolagets aktiekapital, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emission får ske mot kontant betalning, genom kvittning eller apport,
 - förvärv av så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10% av samtliga aktier i bolaget, på Nasdaq Stockholm, samt

- överlåtelse av egna aktier av serie B. Överlåtelse av aktier av serie B får ske med högst det totala antalet egna aktier av serie B som bolaget vid var tid innehar.
- beslutade om en ”uppdelning av aktier i bolaget” (s.k. split) varvid varje aktie, oavsett aktieslag, delas upp på fem.

Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmandhandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats al.se.

- Valberedning**
- Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Valberedningen ska föreslå ett underlag för stämmans behandling av följande ärenden:
- val av stämмоordförande, styrelseordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse samt revisorer,
 - styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter och ersättning för utskottsarbete och arvodering till revisor,
 - ersättningsprinciper för ledande befattningshavare, samt
 - i förekommande fall, beslut om principer för

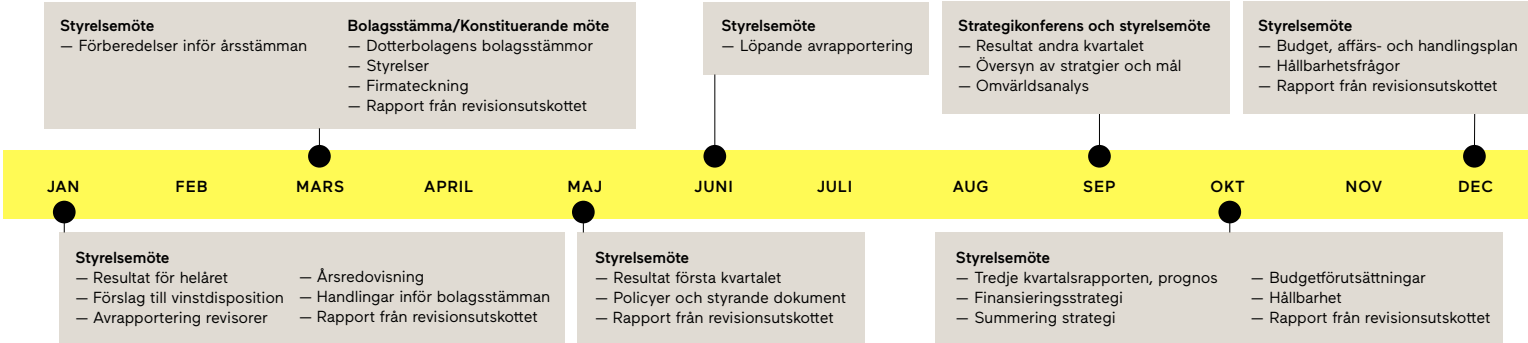
utseende av valberedning inför kommande årsstämmor.

I enlighet med de av årsstämman den 21 april 2015 beslutade ”Principerna för inrättande av valberedning i Atrium Ljungberg AB” ska valberedningen bestå av fem ledamöter som ska representera de aktieägare som per den sista bankdagen i februari månad, året före den årsstämma inför vilken valberedningens uppdrag ska fullgöras, är de röstmässigt största ägarna. I enlighet med nämnda principer utsågs till valberedningens ledamöter Henrik Forzelius, utsedd av Coop Östra, Peter Bäärnhielm (tillika valberedningens ordförande), utsedd av familjen Holmström, Anna Strömberg, utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg, utsedd av familjen Ljungberg och Sampsa Ratia, utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kan i vissa fall utöka antalet ledamöter till högst sju.

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämma beaktas ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen tillämpar vidare den mångfaldspolicy som framgår av Kodens regel 4.1 vid framtagande av sitt förslag till styrelse. Målet med policyn är att uppnå mångfald när det gäller ålder, kön, utbildning, yrkesbakgrund och andra faktorer i styrelsen. Årsstämman 2025



Styrelsens årsplanering utöver stående punkter, såsom investeringsbeslut, lägesrapport pågående projekt och förvaltning, likviditet och finansiering



beslutade i enlighet med valberedningens förslag, varvid två kvinnor och fyra män valdes som styrelseledamöter. Läs mer om hur Bolaget arbetar med mångfald i Not H.7.1 Medarbetare.

Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation, administration och att förvaltningen av bolagets angelägenheter hanteras så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Ansvaret omfattar även effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Styrelsens sammansättning

Atrium Ljungbergs styrelse har bestått av sex ledamöter fram till årsstämman (information om ledamöterna finns på sid. 29–30). Enligt Kodens ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning (jämte instruktion till den verkställande

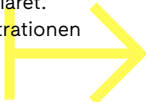
direktören), och en instruktion för den ekonomiska rapporteringen. I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer. Styrelsens ordförande ska bland annat organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen erhåller relevant fortbildning för uppdraget och erhåller den information och beslutsunderlag som erfordras samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs. I styrelsens uppgifter ingår bl. a. att fastställa verksamhetsmål, strategier, affärsplan och budget samt upprätthålla effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, bevaka att lagar och andra regler efterlevs samt besluta om överlåtelse av fastigheter och bolag samt investeringar överstigande 50 mkr. Dessutom ska styrelsen tillsätta och utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktören. Styrelsens arbete ska årligen utvärderas. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen, utöver konstituerande styrelsesammanträde, ska sammanträda ca fem gånger per år. Styrelsen har under året haft 10 möten varav ett konstituerande.

Styrelsens ordförande är inte del av den operativa ledningen och innehar ingen exekutiv roll i Atrium Ljungberg. Ordföranden är inte anställd i bolaget

och deltar inte i den löpande verksamheten, utan leder styrelsens arbete och säkerställer god bolagsstyrning i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har ägnat fortsatt stor uppmärksamhet åt omvärldsläget, inflationsutvecklingen, ränteutvecklingen, bolagets rating och utvecklingen på fastighetsmarknaden. Styrelsen har fattat beslut om samtliga fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar samt alla investeringar i projekt eller befintliga fastigheter överstigande 50 mkr. Stor uppmärksamhet har även ägnats åt pågående och framtida investeringsprojekt och finansfrågor samt frågor kopplade till bolagets kapitalstruktur. Bolagets policyer har gått igenom och uppdaterats. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från bolagsledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, riskanalys, hållbarhetsredovisning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Kvartalsvis under året har rapportering skett av dels utfall mot budget, dels reviderat prognoser för året. Styrelsens årsplanering framgår av illustrationen ovan.



01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	22
Intern kontroll	27
Styrelse	29
Koncernledning	31
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Styrelsens ledamöter har en ändamålsenlig samlad erfarenhet, kompetens och bredd med hänsyn till Atrium Ljungbergs verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt.

För att förebygga och hantera intressekonflikter finns etablerade rutiner för styrelse och ledning, där potentiella jävsituationer ska identifieras, anmälas och hanteras genom att berörd person inte deltar i beslut eller beredning av frågan. Rutinerna stöds av bolagets styrande dokument och tillämpas som en del av den löpande bolagsstyrningen.

Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig inrättat ett revisionsutskott. Ordförande för utskottet är Gunilla Berg, som har den redovisningskompetens som är ett krav enligt aktiebolslagen och är oberoende i förhållande till bolaget och dess största ägare. Johan Ljungberg, bolagets ordförande, och Johan Thorell, ledamot av styrelsen, är ledamöter av revisionsutskottet. Revisionsutskottet stödjer styrelsen i arbetet med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering och övervakar bolagets riskhantering, interna kontroll och finansiella struktur. Utskottet har fortlöpande dialog med bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt iakttagelser och synen på bolagets risker. Vidare övervakar och granskar utskottet den externa revisionens oberoende samt biträder valberedningen vid valet av revisor. Under året har utskottet sammanträtt sex gånger. Bolagets revisorer har närvarat vid samtliga tillfällen. Samtliga möten i revisionsutskottet, inklusive protokoll, har redovisats för styrelsen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av styrelsens samtliga ledamöter. Styrelsen har beslutat att något särskilt utskott inte behöver inrättas så länge ersättningsmodellen med enbart fast ersättning kvarstår. Utskottets huvudsakliga uppgift är att bereda

styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper samt ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera eventuella program för rörliga ersättningar till bolagsledningen. I dagsläget finns inga sådana program. Det ska även följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till bolagsledningen som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid årsstämman framläggs och godkändes ersättningsrapporten för föregående räkenskapsår.

Utvärdering

Styrelsens arbetsformer och effektivitet utvärderas varje år och vissa år av extern part, och presenteras för valberedningen. Verkställande direktörens arbete utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen. Vid den årliga revisionen har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser och i samband med det även haft en dialog med styrelsen utan bolagsledningens närvaro.

Vd och bolagsledning

Bolagsledningen består av vd, cfo, hr-chef samt fyra affärsområdeschefer. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion prioriterat frågor kring pågående investeringsprojekt, fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, bolagets kapitalstruktur, uthyrning, affärsutveckling, organisationsfrågor och hållbarhetsfrågor samt initierat implementeringen av AI i verksamheten.

Annica Ånäs tillträdde som bolagets verkställande direktör i februari 2016. Hennes aktieinnehav i Atrium Ljungberg uppgår till 258 800 (245 500) B-aktier (omräknat med hänsyn till under året genomförd aktiesplit). Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med. Övriga bolagsledningen presenteras på sid. 31–32.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Verkställande direktörens ersättning föreslås av styrelsens ordförande och beslutas av styrelsen. Styrelsen beslutar på förslag av vd ett löneutrymme för övriga bolagsledningen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår. Ett lånesubventionsprogram för bolagsledningen beslutades av årsstämman 2018 vilket förlängdes och utökades vid årsstämman 2023. Låneprogrammet avser räntekompensation för lån upptagna i syfte att förvärva aktier i bolaget. Maximalt lån som kan räntesubventioneras uppgår till 6 mkr för vd och 2,5 mkr för övriga ledande befattningshavare. Räntesubventionerna är villkorade av fortsatt anställning och kan vara tillgängliga i högst fem år. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 66 år, men de har enligt lag rätt att, från år 2023, arbeta till 69 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erlaggande av de årliga premierna.

Uppsägning/avgångsvederlag

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas i övrigt och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

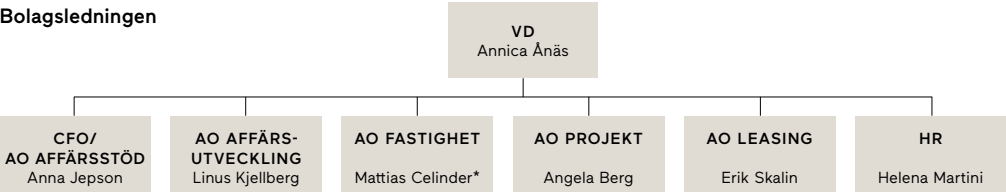


01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Revisor

Vid årsstämman utsågs Deloitte AB som revisor med Hans Warén som huvudansvarig revisor. Revisorernas uppdrag sträcker sig till och med utgången av nästkommande årsstämma. Revisionsteamet har under året löpande informationskontakter med bolaget, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Bolagets revisorer granskar finansiella rapporter och genomför en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september. Vidare genomför de en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen i enlighet med GRI, samt granskar bolagets processer inklusive förvaltningsrevision. Därutöver sker en granskning av huruvida årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts.

Bolagsledningen



* Mattias Celinder slutade i Bolaget vid årsskiftet 2025/2026. Andreas Wik efterträder honom, med start i juni 2026.

Styrelse 2025								Möte revisions- utskott
		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten	
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	530 000	Ja	Nej	1) 3)	10 av 10	6 av 6
Gunilla Berg	Ledamot	2020	355 000	Ja	Ja	2)	10 av 10	6 av 6
Simon de Château	Ledamot	2014	240 000	Ja	Ja		10 av 10	
Conny Fogelström	Ledamot	2019	240 000	Ja	Nej		10 av 10	
Sara Laurell	Ledamot	2018	240 000	Ja	Ja		10 av 10	
Johan Thorell	Ledamot	2023	290 000	Ja	Ja	3)	9 av 10	6 av 6

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

¹⁾ Ordförande för stämman 2015–2024. Ledamot 2009–2015. Suppleant 2001–2009. Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget.

²⁾ Ordförande för revisionsutskottet.

³⁾ Ledamot i revisionsutskottet.

Ersättningar bolagsledning	Grundlön/Arvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Annica Ånäs, vd	7 670	7 444	-	-	603	635	2 678	2 572	10 951	10 651
Övriga ledande befattningshavare	14 828	13 614	-	8	1 047	991	3 789	2 969	19 664	17 582

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap. 6 § och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organisations), vilket består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskhantering och bedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör ersättningsutskott och under 2020 inrättades ett revisionsutskott. Ordförande för utskottet är Gunilla Berg. Styrelsen utövar sin kontroll dels genom revisionsutskottet och dels genom att årligen fastställa policydokument, instruktion till vd, delegationsordningar, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, attestinstruktion, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget.

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system

och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns riktlinjer, delegationsordningar, attestinstruktioner och uppdragsbeskrivningar för respektive anställd, innehållande de anställdas ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner. Utöver detta är hållbarhetsarbetet integrerat i hela verksamheten. Bolaget har dessutom väl förankrade grundvärderingar såsom pålitlighet, långsiktighet, samverkan och innovativt tänkande som genomsyrar hela verksamheten.

Atrium Ljungberg är även medlem i FN:s Global Compact och har därmed skrivit under de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative) och TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Bolagets formella hållbarhetsredovisning återfinns på sid. 86–136.

Riskhantering och bedömning

Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så fall hur och var i processen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller att processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. De tre viktigaste riskområdena är: projektverksamheten, fastighetsvärdering och finansieringsverksamheten.

Under 2025 har bolaget investerat 2 809 mkr i befintliga fastigheter, varav 2 423 mkr avser fastigheter som utvecklas för ägande och 386 mkr avser bostadsrättsaffären. Investeringar startas vanligtvis inte utan att en rimlig avkastning kan tryggas.

För att minimera riskerna i byggprojekten görs noggranna kalkyler baserade på hög erfarenhet. Investeringsuppföljningsmöten hålls varje kvartal där projektets styrgruppsordförande, affärsområdeschef Projekt, affärsutvecklare, projektledare, värderingsansvarig och projektcontroller närvarar. Projekten rapporteras löpande till bolagsledning och styrelsen där eventuella avvikelser kommenteras.

I värderingsprocessen är det, för att kunna bedöma fastigheternas marknadsvärden, bland annat viktigt att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget har under 2025 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalsskifte. Bolaget genomför interna värderingar vid varje kvartal och gör även externa värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2025 har 44% av fastighetsbeståndet externvärderats. Vid internvärderingen kvalitetssäkrar externa värderare antagna marknadshyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav. Fastighetsverksamhet är en kapitalintensiv bransch vilket medför olika finansiella risker. Den främsta risken är likviditetsrisken i form av refinansieringsrisker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar av lån, obligationsförfall och nyfinansieringsbehov med hänsyn till investeringar i egna fastigheter och förvärv. En annan risk är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Dessa risker regleras i bolagets finanspolicy och följs löpande upp av bolagets ledning och styrelse. Styrelsen följer också upp att givna mandat i finanspolicyn efterlevs.

Förutom dessa riskområden har följande processer under året analyserats:

- Projektprocessen
- Hyresprocessen
- Inköpsprocessen
- Löneprocessen
- Bokslutsprocessen
- Fastighetsvärderingsprocessen
- Finansieringsprocessen
- Rutiner vid fastighetstransaktioner



01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Vad gäller övriga identifierade risker, se avsnittet "Risker och riskhantering" sid. 17–20.

Kontrollaktiviteter

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets controllers, koncernredovisningschef, finanschef, ekonomichef och cfo. Genom detta skapas delaktighet och förståelse för risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Varje kvartal följs bolagets resultat upp mot budget och prognoser samt att pågående projekt följs upp mot styrelsebeslut. Som uppföljning skrivs detaljerade kommentarer till bolagsledning och styrelsen i enlighet med standardiserade rapporteringsrutiner.

Bolaget har en extern visselblåsarfunktion och vidtar löpande åtgärder för att minska risken för t. ex. korruption genom revision av bolagets leverantörer och genom att erbjuda internutbildningar.

Information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter.

Policyer fastställda av styrelsen	
Uppförandekod för medarbetare	Beskriver det beteende som förväntas av medarbetarna
Uppförandekod för leverantörer	Krav och riktlinjer på bolagets leverantörer
Närståendepolicy	Identifierar närstående och närståendetransaktioner i enlighet med regelverk
Jämställdhets- och diskrimineringspolicy	Styrdokument i frågor om jämställdhet och all typ av diskriminering
Hållbarhetspolicy	Övergripande ambitioner avseende bolagets miljömässiga och sociala ansvar
Arbetsmiljöpolicy	Policy för hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas
Kommunikationspolicy	Policy för vår externa och interna kommunikation
Finanspolicy	Policy och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas
IT- och cybersäkerhetspolicy	Utgör grunden för bolagets förhållningssätt i IT-frågor
Policy för personuppgiftsbehandling	Berör behandlingen och skyddet av personuppgifter
Visselblåsarpolicy	Ger anställda och intressenter möjlighet att rapportera oegentligheter
Insiderpolicy	Avser handel med värdepapper
Skattepolicy	Vägleder våra medarbetare i hur vi skall förhålla oss i skattefrågor

KONTROLLMILJÖ

→

RISKBEDÖMNINGAR

→

KONTROLLAKTIVITETER

→

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Uppföljningar

Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk och policyer. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även en tydlighet i ansvarsfördelningen.

Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Dessutom genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens cfo, ekonomichef, finanschef, koncernredovisningschef och controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar

samt avrapporteras till revisionsutskottet. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar slutsatser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. För 2025 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projekt-, fastighetsvärderings-, finansierings-, hyres-, inköps-, boksluts- och löneprocessen. Revisorernas avrapportering för 2025 har ej påvisat några väsentliga brister i den interna kontrollen i förhållande till bolagets storlek och verksamhet. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision därmed inte är motiverad.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Styrelse

				
	Johan Ljungberg	Gunilla Berg	Simon De Château	Conny Fogelström
Funktion	Styrelsens ordförande samt ledamot i revisionsutskottet	Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Invald i styrelsen	Styrelsesuppleant 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Styrelseledamot sedan 2009 och styrelsens ordförande sedan 2015	2020	2014	2019
Yrke	Vd i Tagehus Holding AB	Styrelseledamot	Chief Investment Officer i Alma Property Partners	Senior Advisor
Utbildning	Civilingenjör, KTH i Stockholm, B.Sc. Civil Engineering Tufts University, USA	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm	Statsvetenskap, Stockholms universitet och fastighetsekonomi, Högskolan i Gävle
Relevant arbetslivserfarenhet	Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden	Cfo för Post Nord-koncernen samt vice vd och cfo i SAS- och KF-koncernen	Vd på Sveafastigheter, Head of Corporate finance och analytiker på Leimdörfer	Ombudsman Hyresgästföreningen 1987–2005 Kommunalråd i Täby 2006–2015 Stadsutvecklingskonsult 2015–2020
Övriga väsentliga styrelseuppdrag ¹⁾	– Vice ordförande i John Mattson Fastighetsföretagen AB – Styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB	– Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet Nordion Energy AB – Styrelseledamot, ordförande i revisionsutskottet samt ledamot i ersättningsutskottet i Praktikertjänst AB – Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet Ratos AB	– Styrelseordförande i Alma Property Partners AB – Styrelseordförande i Prisma Properties AB – Styrelseledamot i NCC AB (publ) samt Akka Egendom AB	– Vice ordförande i Coop Östra ekonomisk förenings styrelse – Styrelseledamot i SKB – Fullmäktigt i Folksam Sak – Fullmäktigt i OK ekonomisk förening
Född	1972	1960	1970	1960
Egna och närståendes aktieinnehav	6 982 000 A-aktier (6 982 000 A-aktier) 100 952 420 B-aktier (100 952 420 B-aktier)	7 500 (7 500) B-aktier	125 000 (125 000) B-aktier	25 000 (25 000) B-aktier

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.



01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Styrelse forts.



	Sara Laurell	Johan Thorell
Funktion	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Invald i styrelsen	2018	2023
Yrke	Vd för Centra Technology AB	Vd för Gryningskust Holding AB
Utbildning	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm och MBA, Harvard Business School, USA	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm
Relevant arbetslivserfarenhet	Byggt och transformerat företag och team som vd inom detaljhandeln och tech	Mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen genom såväl egen verksamhet som styrelseledamot i noterade och onoterade fastighetsbolag
Övriga väsentliga styrelseuppdrag ¹⁾	Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag	— Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB — Styrelseledamot i Sagax AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, Hemsö Fastighets AB, Gryningskust Holding AB och Storskogen Group AB
Född	1971	1970
Egna och närståendes aktieinnehav	25 000 (25 000) B-aktier	Inget aktieinnehav

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Koncernledning

				
	Annica Änäs	Angela Berg	Mattias Celinder*	Anna Jepson
Funktion	Vd	Affärsområdeschef Projekt	Affärsområdeschef Fastighet	Cfo och Affärsområdeschef Affärsstöd
Anställd sedan år	2011. Vd sedan 2016. Tidigare cfo. (Även anställd 2008–2010.)	2011	2006	2024
Utbildning	Jur.kand. och Civilekonom, Stockholms Universitet	Civilingenjörsutbildning KTH	Civilekonom, Högskolan i Jönköping	Civilekonom Handelshög- skolan i Stockholm och civilingenjör KTH
Relevant arbetslivserfarenhet	Cfo på Hemsö och vd inom kommunikationsbranschen. Flera styrelseuppdrag, bland annat hos JM AB och fastig- hetsbolaget Technopolis	Projektledarbefattningar inom bygg- och fastighets- branschen	Ledande befattningar inom hotell-, restaurang- och rese- branschen	Cfo Besqab, Svenska Handels- fastigheter och Exerton samt controllingchef Granen och Skanska Nya Hem
Övriga väsentliga styrelseuppdrag ¹⁾	— Styrelseledamot i Swedavia AB — Styrelseledamot i Kojamo	— Styrelseledamot i Bjerring AB — Styrelseledamot i Rättvist byggande	— Styrelseledamot i Centrum för AMP — Styrelseledamot i KFUM Central AB	—
Född	1971	1975	1972	1983
Egna och närståendes aktieinnehav	248 800 (245 500) B-aktier	79 875 (79 875) B-aktier	89 140 (57 790) B-aktier	68 600 (36 275) B-aktier

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.
* Mattias Celinder slutade i Bolaget vid årsskiftet 2025/2026. Andreas Wik efterträder honom, med start i juni 2026.



01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
	Bolagsstyrningsrapport	22
	Intern kontroll	27
	Styrelse	29
	Koncernledning	31
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Koncernledning forts.

			
	Linus Kjellberg	Helena Martini	Erik Skalin
Funktion	Affärsområdeschef Affärsutveckling	HR-chef	Affärsområdeschef Leasing
Anställd sedan år	2003	2010	2024
Utbildning	Fil.mag. Historia och Centrumfunktion, KTH	Turismlinjen på Högskolan i Dalarna	Medie- och kommunikations- vetenskap, Örebro Universitet. Executive Program in Consul- tancy Management, KTH
Relevant arbetslivserfarenhet	Omvärldsanalytiker, affärs- utvecklare och projektledare inom fastighetsbranschen	HR-manager på Microsoft	Head of Leasing på Aberdeen Asset Management, Head of Leasing Agency på Jones Lang LaSalle
Övriga väsentliga styrelseuppdrag ¹⁾	—	—	—
Född	1972	1965	1975
Egna och närståendes aktieinnehav	30 400 (30 400) B-aktier	90 730 (90 730) B-aktier	78 000 (0) B-aktier

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

Finansiella rapporter

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Slakthusområdet
 Vår vision är att Slakthusområdet blir Stockholms självklara mötesplats för kontor, boende, mat, kultur och upplevelser – en unik och attraktiv stadsdel i innerstaden. Området är i snabb förändring med nya hyresgäster som Universal Music, Haglöfs och Menigo som snart flyttar in. Med fler arbetsplatser och bostäder i området kommer Slakthusområdet bli en allt mer levande plats under dygnets alla timmar.



Innehåll — Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	
Resultaträkning och övrigt totalresultat	35
Kommentarer till resultaträkning	35
Balansräkning	37
Kommentarer till balansräkning	38
Förändringar i eget kapital	39
Kassaflödesanalys	40
Moderbolagets rapporter	
Resultaträkning och totalresultat	41
Kommentarer till räkningar	41
Balansräkning	42
Förändringar i eget kapital	43
Kassaflödesanalys	43
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknande	81
Revisionsberättelse	82

A	Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	
A.1	Allmän information	44
A.2	Koncernredovisningen och dess upprättande	44
A.3	Nya standarder och tolkningar	45
A.4	Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft	45
A.5	Händelser efter balansdagen	46
A.6	Upplysningar om närstående	46
IK	Intäkter och kostnader	
IK.1	Intäkter och hyreskontrakt	48
IK.2	Central administration	49
IK.3	Segmentsredovisning	50
IK.4	Tomträttsavtal och övriga leasingavtal — Atrium Ljungberg som leasetagare	51
IK.5	Personalkostnader	52
IK.6	Ersättning ledande befattningshavare	53
IK.7	Projekt- och entreprenadverksamheten	54
IK.8	Orealiserad värdeförändring	54
S	Skatt	
S.1	Aktuell skatt	55
S.2	Uppskjuten skatt	56
T	Tillgångar	
T.1	Förvaltningsfastigheter	58
T.2	Materiella anläggningstillgångar	61
T.3	Goodwill	62
T.4	Immateriella anläggningstillgångar	63
T.5	Övriga långfristiga fordringar	63
T.6	Exploateringsfastigheter	63

T.7	Kundfordringar	64
T.8	Övriga fordringar	65
T.9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65
OS	Operativa skulder	
OS.1	Övriga långfristiga skulder	66
OS.2	Övriga skulder	66
OS.3	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67
OS.4	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	67
F	Finansiering och kapitalstruktur	
F.1	Kapitalstruktur	68
F.2	Finansiella instrument och riskhantering	70
F.3	Finansiella intäkter och kostnader	72
F.4	Kassaflöden från finansiella skulder	73
K	Koncernstruktur	
K.1	Andelar i koncernföretag	74
K.2	Andelar i intresseföretag	78
M	Moderbolaget	
MB.1	Moderbolagets redovisningsprinciper	79
MB.2	Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag	79
MB.3	Obeskattade reserver/ bokslutsdispositioner	79
MB.4	Förslag till vinstdisposition	79
H	Hållbarhetsredovisning	
H.1	Allmänna upplysningar	88
H.2	Styrning	90
H.3	Värdekedja	91

H.4	Intressenter och intressentdialog	92
H.5	Dubbel väsentlighetsanalys	93
H.6	Miljömässig hållbarhet	96
H.7	Social hållbarhet	111
H.8	Hållbar bolagsstyrning	120
H.9	Taxonomirapport	123
H.10	GRI-index	128
H.11	TCFD	134
H.12	Styrelsens underskrifter	135
H.13	Revisorns rapport	136
Ö	Övrigt	
Ö.1	Flerårsöversikt	138
Ö.2	Definitioner	140
Ö.4	Information	144

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Resultaträkning koncernen

mkr	Not	2025	2024
Hyresintäkter	IK.1	2 957	2 988
Projekt- och entreprenadsättning		488	528
Nettoomsättning	IK.3	3 446	3 516
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-176	-189
Övriga driftkostnader		-192	-205
Förvaltningskostnader		-193	-189
Reparationer		-38	-39
Fastighetsskatt		-221	-205
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-13	-12
	IK.4-7	-833	-838
Kostnad projekt- och entreprenad			
		-486	-527
Bruttoresultat	IK.3	2 126	2 151
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)		2 124	2 150
- projekt- och entreprenadverksamheten	IK.7	2	1
Central administration			
	IK.2 IK.6	-102	-94
- fastighetsförvaltning		-92	-86
- projekt- och entreprenadverksamheten		-10	-8
Resultat från intresseföretag och joint ventures			
		-10	-12
Finansiella intäkter	F.3	148	17
Finansiella kostnader	F.3	-806	-590
Tomträttsavgälder	IK.4	-49	-47
Förvaltningsresultat		1 307	1 425
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	T.1 IK.8	-89	-272
Fastigheter, realiserade	T.1	0	-32
Intäkt försäljning exploateringsfastighet		242	522
Kostnad försäljning exploateringsfastighet		-209	-421
Derivat, orealiserade	F.2	-138	-194
Resultat före skatt		1 114	1 027
Aktuell skatt			
	S.1	-29	-44
Uppskjuten skatt	S.1-2	-262	-134
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		823	850
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr			
		1,31	1,35
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		630 529	630 529

Rapport över totalresultat koncernen

mkr	Not	2025	2024
Årets resultat		823	850
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		823	850

Kommentarer till koncernens resultaträkning

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 fastighetsskatteintäkter pga. allmän fastighetstaxering 2025. Intäkterna påverkas negativt av avflyttningar under 2024 och början av 2025. Samtliga segment uppvisar en positiv eller neutral utveckling.

Utveckling hyresintäkter, mkr	2025	2024	Föränd ring,%
Jämförbart bestånd	2 871	2 835	1,3%
Engångsersättningar	31	48	
Projektfastigheter	55	44	
Förvärvade fastigheter	1	-	
Sålda fastigheter	-	62	
Summa	2 957	2 988	-1,0%

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

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%

Kostnader för fastighetsförvaltning
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.

Utveckling fastighetskostnader, mkr	2025	2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-798	-790	0,9%
Projektfastigheter	-33	-33	
Förvärvade fastigheter	-2	0	
Sållda 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.

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 entreprenadverksamheten 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
Värderingsyielden uppgick vid årets utgång till 4,7% (4,7). Den genomsnittliga yielden för 2025 är oförändrad men mindre individuella justeringar av avkastningskravet har gjorts i enskilda fastigheter, bland annat inom segmentet restaurang/butiker.

Det medför att årets realiserade värdeförändringar uppgick till -89 mkr (-272) motsvarande -0,1% (-0,5), varav 127 mkr (48) utgör projektvinster.

Kontor uppvisar en värdeförändring om -0,3%, handel om -0,7% samt bostäder om 6,2% för helåret.

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2025	2024
Avkastningskrav	-63	-663
Kassaflöde m m	-153	379
Projektvinster	127	48
Förvärv	0	-36
Totalt	-89	-272
D:o i %	-0,1%	-0,5%

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 0 mkr (-32). Jämförelsesiffran avseende föregående år är hänförlig till försäljningarna av fastigheterna Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg.

Bland värdeförändringar ingår resultat från försäljning av bostadsrätter som 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.

Derivatportföljen bestod vid utgången av året av ränteswappar och valutaränteswappar om totalt 26 392 mkr (23 488) med förfall 2026-2033. Ränteswappar används för att räntesäkra underliggande lån som löper till rörlig ränta och valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor. Realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -138 mkr (-194) främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

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%.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 23 854 mkr (22 493).

Resultat
Förvaltningsresultatet uppgick till 1 307 mkr (1 425). Periodens resultat uppgick till 823 mkr (850), vilket motsvarar 1,31 kr/aktie (1,35).

Balansräkning koncernen

mkr	Not	2025.12.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T.1	59 385	56 749
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	IK.4	1 629	1 480
Materiella anläggningstillgångar	T.2	33	39
Goodwill	T.3	140	140
Immateriella anläggningstillgångar	T.4	21	9
Andelar i intresseföretag och joint ventures	K.2	48	52
Derivat	F.2	316	494
Andra långfristiga fordringar	T.5	352	274
Summa anläggningstillgångar		61 925	59 239
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	T.6	1 580	1 613
Kundfordringar	T.7	126	94
Övriga fordringar	T.8	200	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.9	312	255
Likvida medel	F.1-2	262	129
Summa omsättningstillgångar		2 480	2 342
Summa tillgångar		64 405	61 581

mkr	Not	2025.12.31	2024.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333	333
Övrigt tillskjutet kapital		3 960	3 960
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		24 004	23 635
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		28 297	27 927
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	S.2	6 368	6 106
Långfristiga räntebärande skulder	F.1-2	20 450	19 756
Långfristig skuld finansiell leasing		1 629	1 480
Derivat	F.2	401	304
Övriga långfristiga skulder	OS.1	348	334
Summa långfristiga skulder		29 197	27 980
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F.1-2	5 729	4 561
Leverantörsskulder		192	203
Skatteskulder		13	33
Övriga skulder	OS.2	63	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	914	851
Summa kortfristiga skulder		6 912	5 673
Summa eget kapital och skulder		64 405	61 581

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Kommentarer till koncernens balansräkning

Fastigheter

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 60 965 mkr (58 362). Fastighetsbeståndet var fördelat på förvaltningsfastigheter om 59 385 mkr (56 749), där byggrätter och mark ingår med 656 mkr (500), och exploateringsfastigheter om 1 580 mkr (1 613).

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 423 mkr (1 945), förvärv uppgick till 86 (411) och investeringar i bostadsrättsprojekt uppgick till 386 mkr (336).

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. Affären kan resultatföras när samtliga frånträdesvillkor har uppnåtts, vilket bedöms ske vid angivna tidpunkter. En mindre fastighet har även frånträtts i Sickla i samband med färdigställandet av bostadsrätterna på Nobelberget kv. 8.

Under året har tre projektfastigheter om 86 mkr förvärvats i Uppsala.

Vinstavräkning har skett av bostadsrättsprojekt där 33 mkr (101) vinstavräknats, motsvarande 99% (78) tillträdna lägenheter i avslutade projekt. Årets orealiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till -89 mkr (-272).

mkr	2025	2024
Förändring förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid periodens början	56 749	56 813
Förvärv	86	411
Försäljning	-	-2 148
Investeringar i egna fastigheter	2 423	1 945
Orealiserade värdeförändringar	-89	-272
Omklassificering	215	-
Förvaltningsfastigheter, vid periodens slut	59 385	56 749
Förändring exploateringsfastigheter		
Vid periodens början	1 613	1 692
Omklassificering	-215	-
Försäljning brf	-204	-415
Investeringar i bostadsrättsprojekt	386	336
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 580	1 613
Fastighetsbestånd totalt	60 965	58 362

Goodwill

Koncernens goodwill avser uppskjuten skatt som uppkom i samband med att Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen gick samman år 2006. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid stor nedgång i fastighetsmarknaden eller när fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktion avyttras. Redovisad goodwill uppgår till 140 mkr (140).

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag om 0 mkr (1). Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott per 2025-12-31 uppgår till 1 mkr (0).

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 19 tomträtter (19), vilka anses ur ett redovisningsperspektiv 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).

Intressebolag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per 2025-12-31 uppgick till 48 mkr (52) och redovisas inom Andelar i intresseföretag och joint ventures i koncernens balansräkning, se även not K.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Eget kapital och substansvärde

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

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2025 uppgick till 454 mkr (441).

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst riskperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde uppgick till 55 kr/aktie (53).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas till 20,6% av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Redovisad uppskjuten skatteskuld per 2025-12-31 uppgick till 6 368 mkr (6 106). Förändringen är främst hänförlig till marknadsvärdesförändringar på fastigheter och finansiella instrument, men även ökade skattemässiga direktavdrag.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Räntebärande skulder och derivat

Räntebärande skulder, exklusive tomträtter, uppgick vid årsskiftet 2025 till 26 179 mkr (24 317), en ökning om 1 862 mkr.

Genomsnittlig löptid för kapitalbindning var 3,6 år (3,6). Genomsnittlig löptid för räntebindning var 2,7 år (3,0). Belåningsgraden uppgick till 42,5% (41,4).

Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Marknadsvärdet hänförligt till derivat uppgick vid årsskiftet netto till –85 mkr (190).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 13–14.

Förändringar i eget kapital koncernen

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
Årets resultat	-	-	850	850
Utdelning, 0,70 kr/aktie	-	-	-441	-441
Utgående balans per 31 december 2024	333	3 960	23 635	27 927
Årets 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 årets utgång 35 574 375 aktier av serie B (35 574 375). Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för 2025-01-01–2025-12-31 uppgick till 630 529 305 (630 529 305). Aktiens kvotvärde uppgick till 0,5 kr.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Kassaflödesanalys koncernen

mkr	Not	2025	2024
Resultat före skatt		1 114	1 027
Återföring av:			
Av- och nedskrivningar	IK.7	13	5
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-33	-69
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	T.1	89	272
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		138	194
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		36	56
Betald skatt		-13	-58
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 343	1 427
Nettoförändring av rörelsekapital		-153	-148
Förändring av rörelsekapital		-153	-148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 190	1 279
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	T.1	-86	-411
Investeringar i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	T.1	-2 809	-2 281
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	2 007
Försäljning av exploateringsfastigheter		319	503
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-6	-36
Inköp maskiner och inventarier		-17	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 599	-243
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		9	-5
Upptagna lån	F.1	13 960	8 037
Amortering av skuld	F.1	-11 973	-8 617
Utbetald utdelning		-454	-441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	F.4	1 542	-1 026
Årets kassaflöde		133	10
Likvida medel vid årets början		129	119
Likvida medel vid årets slut		262	129
UPPLYSNING OM BETALDA RÄNTOR			
Erhållen ränta uppgick till		147	17
Betald ränta uppgick till		-951	-665

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 190 mkr (1 279), vilket motsvarar 1,89 kr/aktie (2,03).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -2 599 mkr (-243), främst hänförligt till investeringar i egna fastigheter och investeringar i bostadsrättsprojekt. Kassaflödet är även påverkat av förvärven av fastigheterna Kungsängen 22:3, Kungsängen 22:4 och Kungsängen 22:5 i Uppsala samt försäljning av bostadsrättsprojektet BRF Kulturtrappan (Kv 8) i Nacka.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till 1 542 mkr (-1 026).

Tillgänglig likviditet uppgick vid årsskiftet till 9 452 mkr (9 118), och utgjordes av banktillgodo-havanden om 262 mkr (129), outnyttjad checkräkningskredit om 450 mkr (249) och outnyttjat utrymme i kreditfaciliteter om 8 740 mkr (8 740).

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Resultaträkning moderbolaget

mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	IK.1	1	3
Förvaltningsintäkter		330	394
Nettoomsättning		331	397
Fastighetskostnader	IK.4	0	0
Förvaltnings- och administrationskostnader	IK.5–6	–403	–464
Avskrivningar		–3	–2
Rörelseresultat	A.5 IK.4	–74	–69
Resultat från andelar i koncernbolag	MB.2	–37	–17
Ränteutgifter och liknande resultatposter	F.3	1 033	989
Räntekostnader och liknande resultatposter	F.3	–1 043	–557
		–46	415
Resultat efter finansiella poster		–121	346
Bokslutsdispositioner	MB.3	75	66
Resultat före skatt		–46	412
Aktuell skatt	S.1	0	0
Uppskjuten skatt	S.1–2	–1	–9
		–1	–9
Årets resultat		–46	403

Rapport över totalresultat moderbolaget

mkr	2025	2024
Årets resultat enligt resultaträkningen	–46	403
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	–46	403
Utdelning per aktie, kr (2025 föreslagen)	0,74	0,72

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av moderbolaget och 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 mkr (26 327). Förändringarna beror på att det under perioden har genomförts en intern omstrukturering i koncernens legala struktur där moderbolaget har kapitaliserat dotterbolag som i sin tur förvärvat dotterdotterbolag vilket påverkat andelar i koncernföretag och koncerninterna fordringar.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –138 mkr (292). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –8 514 mkr (–903) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 8 760 mkr (622). Årets kassaflöde uppgick till 108 mkr (11). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 122 mkr (14).

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Balansräkning moderbolaget

mkr	Not	2025.12.31	2024.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	T.2	7	9
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	T.4	21	9
Summa materiella anläggningstillgångar		28	18
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	K.1 MB.2	11 027	2 735
Uppskjuten skattefordran	S.2	15	16
Övriga långfristiga fordringar	T.5	352	273
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 395	3 024
Summa anläggningstillgångar		11 423	3 041
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	T.6	0	0
Fordringar hos koncernbolag	A.6	18 768	25 902
Pågående arbeten		474	382
Skattefordringar		1	6
Övriga fordringar	T.7	22	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.8	13	11
Likvida medel	F.1–2	122	14
Summa omsättningstillgångar		19 400	26 327
Summa tillgångar		30 823	29 368

mkr	Not	2025.12.31	2024.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (666 103 680 st aktier, kvotvärde 0,5)		333	333
Reservfond		265	265
		598	598
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 948	3 948
Balanserad vinst		5 187	5 238
Årets resultat		–46	403
		9 089	9 590
Summa eget kapital		9 688	10 188
Obeskattade reserver	MB.3	9	3
Avsättningar			
Pensionsskuld		31	30
Summa avsättningar		31	30
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F.1–2	14 997	14 103
Derivat	F.2	401	304
Övriga långfristiga skulder	OS.1	-	-
Summa långfristiga skulder		15 398	14 406
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F.1–2	5 529	4 561
Leverantörsskulder		20	8
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	OS.2	5	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	143	156
Summa kortfristiga skulder		5 697	4 742
Summa eget kapital och skulder		30 823	29 368

Förändring i eget kapital moderbolaget

mkr	Aktie-kapital	Reservfond	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	333	265	3 948	5 680	10 227
Årets resultat				403	403
Utdelning, 0,70 kr/aktie				-441	-441
Utgående balans per 31 december 2024	333	265	3 948	5 641	10 188
Årets resultat				-46	-46
Utdelning, 0,72 kr/aktie				-454	-454
Utgående balans per 31 december 2025	333	265	3 948	5 141	9 688

Antalet aktier uppgår till 663 103 680 (666 103 680), varav 20 000 000 (20 000 000) av serie A och 643 103 680 (643 103 680) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Vid årets utgång innehar moderbolaget 35 574 375 (35 574 375) egna aktier av serie B. Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 630 529 305 (630 529 305) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 630 529 305 (630 529 305). Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för 2025 uppgick till 630 529 305 (630 529 305). Aktiens kvotvärde uppgick till 0,5 kr.

Kassaflödesanalys moderbolaget

mkr	Not	2025	2024
Resultat före skatt		-46	412
Av- och nedskrivningar	T.2 T.4	40	18
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-111	-109
Betald skatt		0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-117	320
Nettoförändring av rörelsekapital		-21	-28
Förändring av rörelsekapital		-21	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-138	292
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering koncernföretag		-8 329	-935
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-13	-13
Investering i pågående arbeten		-92	-15
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-80	60
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 514	-903
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN F.4			
Förändring av övriga långfristiga skulder		0	0
Förändring av fordringar hos koncernbolag		7 216	392
Upptagna lån	F.1	12 311	6 978
Amortering av skuld	F.1	-10 313	-6 307
Utbetald utdelning		-454	-441
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 760	622
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		14	3
Likvida medel vid årets slut		122	14
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		890	877
Betald ränta uppgick till		-937	-488

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

A.1 Allmän information

Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr. 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka, besöksadress Smedjegatan 2C, 131 04 Nacka. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 1994. Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Tillsammans med kommunerna, våra kunder och de som bor i staden bygger vi levande stadsmiljöer där kontor, bostäder och handel blandas med kultur, service, vård och utbildning. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2025 har den 25 februari 2026 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 19 mars 2026.

A.2 Koncernredovisningen och dess upprättande

Koncernredovisningens omfattning
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande (dotterbolag), se not K.1 och K.2. Bestämmande inflytande har moderbolaget när det är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan påverka avkastningen med hjälp av inflytande över företaget. Detta uppfylls i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50% av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande inflytande uppkommer respektive upphör.

Koncernredovisningens upprättande
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per 31 december 2025. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernbokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2025. I de fall koncernföretagens tillämpade redovisningsprinciper avviker från koncernens, justeras redovisningen för att denna ska följa samma principer som tillämpas av koncernen. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen och koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Den funktionella

valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner kronor om inte annat anges.

Förvärv
Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Intresseföretag och joint ventures
Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20% och högst 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Joint

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

ventures är företag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag eller ett joint venture redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets eller joint ventures nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen och joint ventures motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets eller joint ventures egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Se not K.2 för mer information om intresseföretag och joint ventures per bokslutsdagen.

Väsentliga bedömningar, uppskattningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver att ledningen gör bedömning

av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav) för varje fastighet. För mer information se not T.1.

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bedömningen påverkar de finansiella rapporterna genom bland annat att tillgångsförvärv innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad baserat på en av Riksdagen beslutad skattesats om 20,6% från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Projekt- och entreprenadintäkter avseende fastprisuppdrag redovisas i takt med projektets uppbyggnad, det vill säga enligt så kallad successiv vinstavräkning. Successiv vinstavräkning innebär att en bedömning görs avseende den förväntade uppdragsutgiften och färdigställandegraden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

A.3 Nya standarder och tolkningar

Under räkenskapsåret 2025 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

A.4 Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, med tillämpning från 1 januari 2027, kommer att påverka utformningen av de finansiella rapporterna, främst resultaträkningen som skall delas upp i tre delar: rörelse, investering och finansiering. Atrium Ljungberg kommer att analysera de fulla effekterna av IFRS 18 i god tid innan införandet.

Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder samt IFRIC tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Atrium Ljungbergs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

A.5 Händelser efter balansdagen

Den 6 februari 2026 förvärvade koncernen samtliga återstående ägarandelar i A House at Östermalm AB, 559026-8149, som genom det förvärvet blir ett helägt dotterbolag. Förvärvet resulterar i att A House at Östermalm AB från och med förvärvsdatumet konsolideras som ett dotterbolag i koncernens finansiella rapporter.

A.6 Upplysningar om närstående

- Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till Atrium Ljungberg AB:
- Samtliga bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen, se not K.1.
 - A house at Östermalm AB (äger 50%)
 - Barkarby Science AB (äger 14%)
 - Styrelseledamöter och bolagsledning samt nära familjemedlemmar verksamma inom Atrium Ljungberg-koncernen.
 - Bolag som är kontrollerade av styrelseledamöter, bolagsledning eller deras familjemedlemmar eller bolag där dessa personer har betydande inflytande.
 - Våra huvudägare; Coop Östra, Familjen Ljungberg med bolag och Familjen Holmström med bolag.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Försäljning till dotterbolag	339	380
Inköp från dotterbolag	–23	–21
Räntintäkter från dotterbolag	744	864
Utdelningar från dotterbolag	0	0
Räntekostnader till dotterbolag	–213	–136
Fordringar på närstående (koncernbolag)	18 768	25 902
Skulder till närstående (koncernbolag)	-	-
Aktieägartillskott intresseföretag och joint venture	7	36

Övrigt

Inga övriga transaktioner av väsentlig betydelse har skett mellan närstående och Atrium Ljungberg under året. Ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår i not IK.6.

IK. Intäkter och kostnader

Intäkter

Intäkterna utgörs av hyror och ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet.

Hyresintäkter

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme.

Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Rena rabatter som hänför sig till inflyttningstillfället belastar den period de avser.

Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år, efter det att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd årshyra redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

Projekt- och entreprenadintäkter

Projekt- och entreprenadintäkter avseende fastprisuppgifter redovisas i takt med projektets uppbyggnad, det vill säga enligt så kallad successiv vinstavräkning. Graden av uppbyggnad, färdigställandegraden, fastställs i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till totala beräknade uppdragsutgifter vid färdigställandet. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett

tillförlitligt sätt redovisas en intäkt som motsvaras av nedlagda utgifter på balansdagen. Befarade förluster redovisas som kostnad omedelbart. Skillnaden mellan upparbetad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp redovisas som avtalstillgång och inkluderas i förutbetalda kostnader och upplupna intäkter i koncernens balansräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt som avtalsskuld och inkluderas i upplupna kostnader och förutbetalda intäkter i koncernens balansräkning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas under raden "Fastigheter, realiserade" i koncernens resultaträkning. Intäkter hänförliga till fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen. Detta sammanfaller i normalfallet med kontraktstidpunkten såvida det inte finns villkor i avtalet som behöver vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas. Läs mer om förvaltningsfastigheter i not T.1.

Intäkter från bostadsrättsföreningar

Atrium Ljungberg bygger fastigheter som avses avyttras till bostadsrättsföreningar efter färdigställande. Atrium Ljungbergs åtagande mot kunden betraktas som ett prestationsåtagande vilket innebär att överföra en bostad till kunden och som uppfylls i samband med att köparen tillträder bostaden. Resultat från dessa försäljningar brutto-redovisas när fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättsköparna tillträder och redovisas bland värdeförändringar. Läs mer om exploateringsfastigheter i not T.6.

Statligt stöd

Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med stödet och rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas.

Finansiella intäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Kostnader

Kostnader fastighetsförvaltning

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser bland annat taxebundna kostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderar el, uppvärmning, kyla samt vatten och avlopp. Indirekta kostnader avser bland annat kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och utgörs huvudsakligen av räntekostnader och tomträttsavgälder.

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar.

Atrium Ljungberg som leasetagare

Leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. För Atrium Ljungberg innebär detta att en nyttjanderättstillgång och en långfristig leaseguld hänförlig till tomträttsavtal redovisas i balansräkningen.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Övriga leasingavtal, inklusive förmåner erhållna i samband med tecknandet och förhöjda leasingavgifter, redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

Läs mer om tomträttsavtal och leasingavtal i not IK.4.

Atrium Ljungberg som leasegivare
Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster. Se mer om hyresintäkter från operationella leasingavtal i avsnittet “Hyresintäkter” ovan.

IK.1 Intäkter och hyreskontrakt

Den kontrakterade årshyran, inklusive omsättningsbaserad hyra, uppgick per 2026-01-01 till 3 143 mkr (3 083) i koncernen.

Kostnader som är direkt hänförlbara till förvaltningsfastigheter och genererat hyresintäkter under året uppgick till 403 mkr (394) och direkta kostnader som inte har genererat hyresintäkter under året uppgick till 430 mkr (444).

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med ett tillägg beroende på butikens omsättning. 40 mkr (34) av bolagets totala kontrakterade årshyra utgörs av uppskattade omsättningstillägg utöver minimihyran, motsvarande 1% (1) av kontrakterad årshyra.

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit till betalning efter att reservering/nedskrivning gjorts. För mer information om nedskrivningar hänförliga till hyresfordringar se not T.7.

Kommersiella hyreskontrakt, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en indexklausul som innebär en uppräknig av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Kontraktförfallostrukturen avseende Atrium Ljungbergs bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontrakterad hyra avser årsvärde. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader. Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering/garage, uppgick per 2026-01-01 till 5,0 år (4,6).

Uthyrningsgrad och hyresvärde	Koncernen, 2026.01.01			Koncernen, 2025.01.01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	2 328	4 063	87,1	2 246	4 013	90,8
Handel	893	3 696	93,3	890	3 588	92,8
Bostad	111	2 464	93,3	108	2 379	94,7
Affärsområde Fastighet	3 332	3 876	89,0	3 244	3 803	91,5
– varav Stockholm	2 418	4 399	89,0	2 338	4 310	92,0
– varav Uppsala	437	3 500	89,9	432	3 469	91,6
– varav Göteborg	195	2 620	80,9	195	2 607	82,9
– varav Malmö	281	2 544	92,9	279	2 505	92,6
Projektfastigheter	104	-	-	47	-	-
Mark och byggrätter	-	-	-	-	-	-
Totalt	3 436			3 290		

¹⁾ Exklusive garage.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Förfallostruktur hyreskontrakt	Koncernen			
	Antal kontrakt	tkvm	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %
2026	313	48	152	5%
2027	331	130	529	17%
2028	281	126	546	17%
2029	212	92	399	13%
2030	86	49	216	7%
2031 och senare	176	286	1 167	37%
Bostäder	588	32	68	2%
Garage/ parkering	199	186	65	2%
Totalt	2 186	949	3 143	100%

Kontraktsstorlek, mkr	Koncernen			
	Antal kontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, %
Kommersiellt				
<0,25	513	23%	32	1%
0,25–0,5	112	5%	41	1%
0,5–1,0	191	9%	143	5%
1,0–3,0	339	16%	604	19%
>3,0	244	11%	2 189	70%
Summa	1 399	64%	3 010	96%
Bostäder	588	27%	68	2%
Garage/ parkering	199	9%	65	2%
Totalt	2 186	100%	3 143	100%

IK.2 Central administration

Redovisningsprinciper

Central administration fastighetsförvaltning består huvudsakligen av kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal, revisionskostnader samt bolagskostnader för framtagande av information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering, kostnader relaterade till årsredovisningen och kostnader för avskrivningar på maskiner och inventarier. För avskrivningar på maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not T.2.

För information om kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal se not IK.5 och IK.6.

Central administration för projekt- och entreprenadverksamheten

I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår huvudsakligen kostnader hänförliga till ledningspersonal.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3	3	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1	1	1	0
Skatterådgivning	-	-	-	-
Totalt	4	4	3	2

Ersättning till revisorer

I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell ovan.

Med revisionsuppdraget avses revisorners ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter samt granskning av

delårsrapport mm. Lagstadgad hållbarhetsgranskning ingår i raden revisionsuppdrag. Vid årsstämman i mars 2025 valdes Deloitte AB som revisor i bolaget.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

IK.3 Segmentsrapportering

Redovisningsprinciper

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högsta verkställande beslutsfattaren, vilken bedöms vara moderbolagets vd. Koncernen styrs utifrån resultatmättet bruttoresultat fördelat på de identifierade rapporterbara rörelsesegmenten nedan. Resultatposter som ej fördelas är resultat

från intressebolag, finansiella poster och skatt. Försäljning mellan segmenten har eliminerats i koncernens omsättning. Tillämpade redovisningsprinciper för segmentsrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen.

Av koncernens intäkter har 100% genererats i det land där moderbolaget har sitt säte, Sverige. Ingen kund står enskilt för mer än 10% av koncernens totala intäkter.

Samtliga anläggningstillgångar finns i det land där moderbolaget har sitt säte, det vill säga i Sverige.

	Fastigheter		Projektutveckling ¹⁾		TL Bygg		Projekt- och entreprenadverksamhet		Elimineringar		Ej fördelade poster		Koncernen	
Segmentsredovisning, mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyesintäkter	3 020	3 050	-	-	-	-	-	-	-63	-62	-	-	2 957	2 988
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	-	-	973	963	973	963	-484	-435	-	-	488	528
Nettoomsättning	3 020	3 050	-	-	973	963	973	963	-547	-497	-	-	3 446	3 516
Kostnader fastighetsförvaltning	-889	-892	-	-	-	-	-	-	56	53	-	-	-833	-838
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-	0	-15	-15	-945	-933	-960	-949	474	422	-	-	-486	-526
Bruttoresultat	2 130	2 159	-15	-15	28	29	13	14	-17	-21	-	-	2 126	2 151
Central administration	-94	-88	-10	-8	-	-	-10	-8	3	2	-	-	-102	-94
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-10	-12	-10	-12
Räntenetto	-	-	-	-	4	4	4	4	-4	-4	-658	-573	-658	-573
Tomträttsavgälder	-49	-47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-49	-47
Förvaltningsresultat	1 988	2 024	-26	-23	32	33	6	10	-18	-23	-669	-586	1 307	1 425
Värdeförändringar ²⁾	-89	-304	33	101	-	-	33	101	-	-	-138	-194	-194	-397
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-291	-178	-291	-178
Periodens resultat	1 899	1 720	8	78	32	33	39	111	-18	-23	-1 098	-958	823	850
Investeringar och förvärv	2 509	2 356	386	336	-	-	386	336	-	-	-	-	2 895	2 692

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

²⁾ Fastigheter, orealiserade -89 mkr (-272). Fastigheter, realiserade 0 mkr (-32), resultat vid försäljning av exploateringsfastigheter 33 mkr (101). Orealiserad värdeförändring derivat -138 mkr (-194) Orealiserad värdeförändring derivat mkr (-194).

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Intäktslag per segment, mkr	Fastigheter		Projektutveckling		TL Bygg ¹⁾		Projekt- och entreprenadverksamhet		Elimineringar		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	3 020	3 050	-	-	-	-	-	-	-63	-62	2 957	2 988
Projekt- och entreprenadsättning												
varav Totalentreprenad, fast pris	-	-	-	-	355	252	355	252	-0	-11	355	241
varav Totalentreprenad, löpande räkning	-	-	-	-	424	537	424	537	-377	-308	47	229
varav Utförandentreprenad, fast pris	-	-	-	-	43	-0	43	-0			43	0
varav Utförandentreprenad, löpande räkning	-	-	-	-	150	173	150	173	-108	-116	42	57
varav Övrigt	-	-	-	-	1	0	1	0			1	0
Summa Projekt- och entreprenadsättning	-	-	-	-	973	962	973	962	-484	-435	489	528
Summa Nettoomsättning	3 020	3 050	-	-	973	962	973	962	-547	-497	3 446	3 516

¹⁾ Per 2025-12-31 uppgick TL Byggs orderstock till 875 mkr (674).

IK.4 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal – Atrium Ljungberg som leasetagare

Redovisningsprinciper koncernen
Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal. Övriga leasingavtal består av fordon, kontorsmaskiner m.m. För övriga leasingavtal tillämpar koncernen det praktiska undantaget, att redovisa betalningar hänförliga till korttidsleasingavtal (kortare än tolv månader) och avtal där den underliggande tillgången har lågt värde, som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkund redovisas således i balansräkningen. Atrium Ljungberg tillämpar inte IFRS 16 för avtal kopplade till immateriella tillgångar.

En nyttjanderättstillgång samt en leasingkund hänförlig till tomträtter redovisas i balansräkningen. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. En långfristig skuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkunden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive

tomträttsavgäld. Leasingavtal redovisas som nyttjanderätt respektive leasingkund den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen. Borttagande från balansräkningen sker på frånträdesdagen.

I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

Redovisningsprinciper moderbolaget
IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 Leasingavtal p. 2–12). När moderbolaget är leasetagare innebär detta att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal hänförliga till tomträttsavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Nyttjanderätten och leasingkunden redovisas således inte i balansräkningen. För upplysning om moderbolaget som leasegivare se avsnitt om intäktsredovisning på sid 48.

Leasingavtal koncernen
Tomträttsavtal
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter, är per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. För upplysning om förvaltningsfastigheterna se not T.1. Förändring i nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträtter framgår i nedan tabell:

Nyttjanderättstillgång, tomträtter, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Periodens början	1 480	1 296
Förvärv	-	103
Försäljning	-	-11
Förändring tomträttsavgälder	150	93
Periodens slut	1 629	1 480

Räntekostnader för leasingkulder, det vill säga tomträttsavgälder, uppgick under 2025 till 49 mkr (47). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Avtalsenliga odiskonterade kassaflöden hänförliga till leasingkulder utgörs per 2025-12-31 av en årlig tomträttsavgäld om 49 mkr (47) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden. Koncernen innehar 19 (19) tomträtter. Omförhandling kommer att ske år 2026 för ett avtal, 2029 för 12 avtal och 2031–2035 för resterande sex.

Det totala kassautflödet hänförligt till leasingavtal avseende tomträtter uppgick för 2025 till 49 mkr (47).

Koncernen är bunden till leasingavtal hänförliga till Slakthusområdet som ännu inte påbörjats och som innebär bedömda framtida kassaflöden om 14 mkr årligen från 2026 och ytterligare 9 mkr årligen från 2030.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal innefattar avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. Kostnad för leasing av tillgångar av lågt värde uppgick till 17 mkr (16) för 2025. Det totala kassaflödet hänförligt till övriga leasingavtal uppgick till 17 mkr (16).

Leasingavtal moderbolaget
I moderbolaget återfinns leasingavtal avseende i huvudsak fordon och kontorsmaskiner.

Övriga leasingavtal
Tecknade leasingavtal avser i huvudsak lokalyror, fordon och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 28 mkr (28), återstående kostnader under löptiden uppgår till 53 mkr (70).

IK.5 Personalkostnader

Redovisningsprinciper
Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. och pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen innehar endast en förmånsbestämd pensionsplan, ITP hos Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Pensioner
Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 13 mkr (11).

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167% (preliminärt beräknad av Alecta) (163).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i % av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Pensionsrätt för verkställande direktör föreligger enligt nuvarande avtal från 62 års ålder. Premien är avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare än verkställande direktören är 66 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

Aktierelaterade ersättningar
Atrium Ljungberg har vid räkenskapsårets utgång inga aktierelaterade ersättningar.

Ersättningar, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Vd, styrelse och ledande befattningshavare</i>				
Löner	26 043	24 587	26 043	24 587
Sociala kostnader	8 183	7 725	8 183	7 725
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	6 467	5 541	6 467	5 541
Summa	40 693	37 853	40 693	37 853
<i>Övriga</i>				
Löner	195 752	187 608	129 681	129 797
Sociala kostnader	61 332	57 394	40 579	39 257
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	28 293	26 635	19 245	18 940
Summa	285 377	271 637	189 505	187 994
Totalt	326 070	309 490	230 198	225 847

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

IK.6 Ersättning ledande befattningshavare

Styrelse
Ersättningar till styrelsen utgår från, av årsstämman, fastställda arvoden. Styrelsearvode utbetalas som lön.

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar
Ersättningsutskottet utgörs av styrelsens samtliga ledamöter. Ersättningsutskottet har till uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Utskottet ska också följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen. Vidare ska utskottet följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande

i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och sex övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av ordföranden. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår.

Ett lånesubventionsprogram för bolagsledningen beslutades av årsstämman 2018 vilket förlängdes och utökades vid årsstämman 2023. Låneprogrammet avser räntekompensation för lån upptagna i syfte att förvärva aktier i Atrium Ljungberg. Maximalt lån som kan räntesubventioneras uppgår till 6 mkr för vd och 2,5 mkr för övriga ledande befattningshavare. Räntesubventionerna är villkorade för fortsatt anställning och kan vara tillgängliga i högst fem år.

Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 66 år, men har enligt lag rätt att arbeta till 69 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Vid uppsägning från vd gäller sex månaders uppsägningstid. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga ledande befattningshavare utgörs av sex personer (6) varav tre kvinnor (3) och tre män (3). Övriga ledande befattningshavare har upp till sex månaders uppsägningstid från bolagets sida och 3–4 månaders uppsägningstid vid egen uppsägning.

Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolagsledningen presenteras på sid. 31–32.

	Grundlön styrelsearvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Totalt	
Ersättning till vd, styrelse och övriga ledande befattningshavare, tkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelsens ordförande										
Johan Ljungberg	530	530	-	-	-	-	-	-	530	530
Övriga styrelseledamöter										
Conny Fogelström	240	240	-	-	-	-	-	-	240	240
Gunilla Berg	355	355	-	-	-	-	-	-	355	355
Erik Langby										
Johan Thorell	290	290	-	-	-	-	-	-	290	290
Sara Laurell	240	240	-	-	-	-	-	-	240	240
Simon de Château	240	240	-	-	-	-	-	-	240	240
Summa	1 895	1 895	-	-	-	-	-	-	1 895	1 895
Vd Annica Ånäs	7 670	7 444	0	0	603	635	2 678	2 572	10 951	10 651
Övriga ledande befattningshavare	14 828	13 614	0	8	1 047	991	3 789	2 969	19 664	17 582
Summa	22 498	21 058	0	8	1 650	1 626	6 467	5 541	30 615	28 233

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

IK.7 Projekt- och entreprenadverksamheten

Projekt- och entreprenadverksamheten, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Bruttoresultat TL Bygg AB	18	18	-	-
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	-15	-17	-15	-15
Totalt	2	1	-15	-15

Pågående entreprenadavtal

På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 477 mkr (514). Av beställaren innehållna belopp i pågående uppdrag uppgår till 24 mkr (10).

IK.8 Orealiserad värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Direktavkastningskrav	-63	-663
Kassaflöde mm	-153	379
Projektvinster	127	48
Byggrätter	0	0
Förvärv	0	-36
Totalt	-89	-272
D:o i %	-0,1%	-0,5%

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Den genomsnittliga yielden för 2025 är oförändrad men mindre individuella justeringar har gjorts under året i enskilda fastigheter, bland annat inom segmentet restaurang/butik. Ett lägre indexutfall i 2025 än beräknat samt en indexjustering från 2,0% till 1,5% för 2026 innebär en värdenedgång om -0,1% under året.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

S. Skatt

S.1 Aktuell skatt

Redovisningsprinciper
Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 2025 20,6%. I resultaträkningen fördelas skatten mellan aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då justering sker för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Aktuell skatt inkluderar även eventuella justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Summan av koncernbolagens skattepliktiga resultat är ofta lägre än koncernens redovisningsmässiga resultat, främst beroende på skattemässiga avskrivningar, skattemässigt avdragsgilla investeringar, underhåll och ombyggnationer, orealiserade värdeförändringar, möjlighet att skattefritt avyttra fastigheter via bolag, skillnad i hantering av låneutgifter i byggnationsprojekt samt nyttjande av tidigare års underskott.

Avskrivningar
Eftersom Atrium Ljungberg redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde redovisas inga avskrivningar på dessa i koncernredovisningen. Skattereglerna tillåter dock avskrivning med 2–5% på byggnad, 5% på markanläggning och 20–30% på byggnads- respektive markinventarium. Mark får inte skrivas av.

Skatteberäkning, mkr	Koncernen	
	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
Skattepl. Förvaltningsresultat	102	1 467
Aktuell skatt	–21	
Försäljning fastigheter	21	
Värdeförändring fastigheter	0	–89
– Vinstavräkning BRF		33
Värdeförändring derivat	34	–138
– Varav ej skattepliktigt	–34	
Skattepl. res. före underskottsavdr.	122	1 274
Underskottsavdrag		
– Ingående balans	0	0
– Utgående balans	3	–3
Skattepliktigt resultat	125	1 270
Korrigerig skatt tidigare år	–3	
Redovisad skattekostnad	–29	–262

Avdragsgilla ombyggnationer
Utgifter för ombyggnationer och underhåll som medför ekonomisk nytta och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras i redovisningen. Skattereglerna tillåter dock att investeringar kopplade till ombyggnationer aktiveras i redovisningen men är skattemässigt fullt avdragsgilla. Det så kallade utvidgade reparationsbegreppet medger alltså skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer, även om dessa är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen. Exempel på sådana ändringsarbeten inom Atrium Ljungberg är de hyresgäst-anpassningar som sker löpande i takt med omförhandling av hyresavtal eller vid byte av hyresgäst.

Orealiserade värdeförändringar
I koncernredovisningen värderar Atrium Ljungberg förvaltningsfastigheter och derivatinstrument (ränteswapavtal och valutaswapavtal) till verkligt värde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas i koncernens resultaträkning som orealiserad värdeförändring.

Skatteberäkning, mkr	Moderbolaget			
	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	–45	412		
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	-	-	-	-
Resultat från andelar koncernbolag	37	17	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	8	–429	–4	46
Skattepliktigt resultat	0	0	–4	46
Därav 20,6 % skatt	0	0	1	–9
Skatt på negativt skattepliktigt resultat redovisas som uppskjuten skatt	-	-	-	-
Justering skatter avseende tidigare år	-	-	-	-
Redovisad skattekostnad	0	0	1	–9

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i de enskilda koncernbolagen, vilket innebär att värdeförändringarna inte påverkar beskattningen.

Orealiserade värdeförändringar hänförliga till rättederivat är ej avdragsgilla skattemässigt. Orealiserade värdeförändringar hänförliga till valutaderivat ingår i det skattemässiga räntenettet och är avdragsgilla inom ränteavdragsutrymmet.

Avyttring av fastigheter

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt via bolag, vilket får olika skattemässiga konsekvenser. Vinst vid försäljning av fastighet som skattemässigt utgör anläggningstillgång är skattepliktig, medan förlust hamnar i en ”fälla” och kan enbart nyttjas mot skattepliktiga vinster från försäljning av fastighet som utgör anläggningstillgång. Vinst vid försäljning av aktier som skattemässigt sett utgör anläggningstillgång är inte skattepliktig, medan förlust inte är avdragsgill. Under året genomförda försäljningar i Atrium Ljungberg har skett indirekt genom avyttring av aktier, varför reavinsten inte är skattepliktig.

Låneutgifter

I koncernredovisningen aktiverar Atrium Ljungberg lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationstiden. I de enskilda koncernbolagen redovisas dessa som en kostnad som skattemässigt kostnadsförs löpande och träffas av ränteavdragsbegränsningsreglerna.

Underskott från tidigare år

Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för beskattningsåret. Detta resultat får, ibland med vissa begränsningar, reduceras med outnyttjade skattemässiga underskott som har uppstått tidigare beskattningsår.

S.2 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisat värde på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och skattemässigt värde som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskott provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som är hänförliga till tillgångsförvärv.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp. De skattemässiga underskotten kan rullas vidare och har ingen förfallodag.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgår till 3 mkr (0) vid årsskiftet 2025, på vilket 20,6% skattefordran har redovisats som en tillgång. I Atrium Ljungberg finns det 1 416 mkr

(1 416) i uppskjuten skatteskuld som är hänförlig till fastigheter som är redovisade som tillgångsförvärv och därmed inte har redovisats som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen i enlighet med gällande redovisningsregler. Skattemässigt restvärde på fastigheter uppgår den 31 december 2025 till 23 854 mkr (22 493).

Raden Förändring direkt via resultaträkningen i tabellen utgörs av belopp hänförligt till avdrag för uppskjuten skatt på köpeskilling vid försäljning av fastighet.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avstämning skattekostnad, mkr				
Resultat före skatt	1 114	1 027	–45	412
Nominell skattesats, 20,6%	–229	–212	9	–85
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–63	52	–8	–3
Övriga skattemässiga justeringar	5	–18	–3	79
Korrigerig skatt tidigare år	–3			
Redovisad skattekostnad/-intäkt	–291	–177	–1	–9
varav aktuell skatt	–29	–44	0	0
varav uppskjuten skatt	–262	–134	–1	–9

Moderbolaget				
	Derivat	Underskott	Kapitalförsäkring	Totalt
Uppskjuten skatt, mkr				
Ingående balans 2024-01-01	20	0	5	25
Förändring redovisad via resultaträkningen	–11	0	1	–9
Utgående balans 2024-12-31	10	0	6	16
Ingående balans 2025-01-01	10	0	6	15
Förändring redovisad via resultaträkningen	–1	0	0	–1
Utgående balans 2025-12-31	9	0	6	14

Koncernen						
	Förvaltningsfastigheter	Exploateringsfastigheter	P-fonder	Räntederivat och övrigt	Underskott	Totalt
Uppskjuten skatt, mkr						
Ingående balans 2024-01-01	5 809	110	19	126	0	6 064
Förändring redovisad via resultaträkningen	159	5	9	–40	0	134
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	–92		–	–	0	–92
Utgående balans 2024-12-31	5 877	115	29	86	0	6 106
Ingående balans 2025-01-01	5 877	115	29	86	0	6 106
Förändring redovisad via resultaträkningen	292	–2	9	–36	–1	261
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	–2	0	–	3	0	0
Utgående balans 2025-12-31	6 166	112	37	53	–1	6 368

T. Tillgångar

T.1 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet speglar marknadsvillkoren per balansdagen.

Samtliga av Atrium Ljungberg ägda eller via tomtträtsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter, med undantag för Exploateringsfastigheter. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförliga vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevskostnader och lånekostnader. Lånekostnader aktiveras vid större om- och nybyggnationsprojekt till den del de uppkommit under byggnationstiden. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Utgifter för ombyggnation som medför ekonomisk nytta för koncernen och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas som reparationskostnader och ingår i driftöverskottet.

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som realiserade värdeförändringar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspriset och redovisat

värde som baseras på värdering i senaste kvartalsrapport till verkligt värde och redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Fastighetsförsäljningar och förvärv redovisas i samband med att kontrollen övergår från säljaren till köparen, vilket normalt sammanfaller med kontraktstidpunkten om det inte finns villkor i avtalet som behöver vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Förvaltningsfastigheter	Uthyrbar area, tkvm		Verkligt värde, mkr		Verkligt värde, kr/kvm		Hyresintäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Fastighetstyp														
Kontorsfastigheter	573	576	38 853	38 264	67 738	66 426	1 996	1 842	–479	–443	1 518	1 399	76	76
Handelsfastigheter	242	232	11 431	10 673	47 538	45 989	802	813	–278	–288	524	525	65	65
Bostadsfastigheter	45	45	1 641	1 539	36 468	34 034	104	102	–42	–37	62	65	60	64
Affärsområde Fastighet	860	853	51 925	50 476	60 446	59 151	2 902	2 757	–798	–768	2 104	1 989	73	72
– varav Stockholm	550	542	40 503	39 221	73 558	72 304	2 098	1 950	–529	–493	1 570	1 457	75	75
– varav Uppsala	125	125	5 825	5 678	46 946	45 483	396	388	–123	–124	273	264	69	68
– varav Göteborg	75	75	2 678	2 665	35 995	35 701	155	168	–39	–41	116	127	75	76
– varav Malmö	110	111	2 919	2 912	26 552	26 139	253	251	–108	–110	145	141	57	56
Projektfastigheter	36	24	6 804	5 727	-	-	51	165	–32	–52	18	113	36	68
Mark och byggrätter	-	-	656	546	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Förvaltningsfastigheter	896	877	59 385	56 749	-	-	2 953	2 922	–830	–820	2 123	2 102	72	72
Sålda fastigheter	-	-	-	-	-	-	0	61	0	–14	0	47	-	77
Totalt koncern	896	877	59 385	56 749	-	-	2 953	2 983	–830	–834	2 123	2 149	72	72

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Förändring under året

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna, uppgick per 2025-12-31 till 59 385 mkr (56 749). Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 2 423 mkr (1 945). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till –89 mkr (–272) under året. Värdeförändringen jämfört med föregående år beror främst på lägre antagna kassaflöden i värderingarna på grund av lägre indexutfall för 2025 och indexantagande för 2026 samt på projektvinster. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,7% (4,7).

Under året har 3 (5) fastigheter tillträtts och 1 (2) fastighet sålts.

Årets investeringar i förvaltningsfastigheter

Atrium Ljungberg har under 2025 investerat totalt 2 509 mkr (2 356) i förvaltningsfastigheter, varav 86 mkr (411) avsåg förvärv och 2 423 mkr (1 945) avsåg investeringar i egna fastigheter, varav 2 074 mkr (1 129) i projektfastigheter.

Väsentliga åtaganden

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 4 710 mkr (4 360). Då ingår även investeringar i bostadsrättsprojekt om 60 mkr (260).

Nyttjanderättstillgångar, tomträtter

Värdet på Nyttjanderättstillgångar, tomträtter uppgår till 1 629 mkr (1 480). Mer information finns i not IK.4.

Värdering

Värderingsriktlinje
Det finns en av ledningsgruppen beslutad riktlinje för bolagets värderingsprocess.

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheterna värderas varje kvartal. Som ett led i att kvalitetssäkra värderingen används oberoende externa värderingskonsulter, i år Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Newsec. Fastigheter motsvarande

44% (41) av marknadsvärdet har under året externvärderats. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat åtaganden om marknadshyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav. Arvodet för värderingen är inte beroende av fastigheternas marknadsvärde. Den del som är rörlig baseras istället på fastigheternas area, antal hyresavtal och användning.

Underlag fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drift- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner som inhämtas genom inköp av marknadsdata och löpande kontakt med externa värderare. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I absaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I absaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer. Förändringar i avkastningskrav härledda från faktiska transaktioner kan ha en fördröjning jämfört med förändringar av den riskfria reala räntan. Orsaken är att fastighetstransaktioner tar tid att genomföra och att en köpare också ofta har ett längre innehavsperspektiv.

Värderingsmetod

Värderingen är gjord i enlighet med internationell värderingsstandard IVS (International Valuation Standards). Värderingen har gjorts enligt kassaflödesmetoden, ingen förändring har skett från tidigare år. Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn

Förändring av förvaltningsfastigheter, mkr	Koncernen	
	2025.12.31	2024.12.31
Verkligt värde vid periodens början	56 749	56 813
Förvärv	86	411
Försäljningar	-	-2 148
Investeringar i egna fastigheter	2 423	1 945
Orealiserade värdeförändringar	-89	-272
Omklassificeringar	215	-
Verkligt värde vid periodens slut	59 385	56 749

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Direktavkastningskrav	-63	-663
Kassaflöde mm	-153	379
Projektvinster	127	48
Byggrätter	0	0
Förvärv	0	-36
Totalt	-89	-272
D:o i %	-0,1%	-0,5%

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

till eventuell portföljeffekt. Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet och verksamhet. Det bedömda avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under kalkylperioden och genom en nuvärdesberäkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktsituationen.

Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknads-hyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Inflationsantagande om 1,5% har använts för 2026 och alla efterföljande år har satts till 2%.

Som underlag vid värderingen görs analyser och bedömningar av de underliggande faktorerna som påverkar värdet, bland annat:

Direktavkastningskrav per fastighetskategori i värderingen		2025-12-31	2024-12-31
Lokaltyp, %	Intervall	Genomsnitt	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

Direktavkastningskrav per region i värderingen		2025-12-31	2024-12-31
Region, %	Intervall	Genomsnitt	Genomsnitt
Stockholm	3,8–6,1	4,5	4,5
Uppsala	4,2–5,9	5,6	5,6
Malmö	4,0–6,3	5,6	5,6
Göteborg	4,9–5,8	4,9	4,9
Totalt	3,8–6,3	4,7	4,7

- befintliga hyresnivåer och marknadshyror för respektive lokal
- befintliga hyresgäster och kontraktsstruktur
- förekommande och framtida vakanser
- drift- och underhållskostnader på kort och lång sikt, med utgångspunkt i fastighetens och bolagets verkliga kostnader
- fastigheternas tekniska och kommersiella skick
- planerade om-, till- och nybyggnationer samt övriga investeringsbehov
- avkastningskrav vid genomförda och icke genomförda transaktioner på jämförbara fastigheter och marknader

Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett risk-påslag på avkastningskravet.

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA enligt ortsprismetoden. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är ca 1 500 kr/kvm BTA (1 500) i 2025. Endast fastställda byggrätter enligt lagakraftvunna detaljplaner

Känslighetsanalys marknadsvärde		Värdepåverkan, mkr			
Värdeparameter		Kontor	Handel	Bostäder	Totalt
Hyresnivå	+/- 10%	+/- 4 017	+/- 1 209	+/- 57	+/- 5 282
Driftkostnad	+/- 10%	- /+ 363	-/+ 203	-/+ 43	-/+ 608
Avkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 086 / +2 340	- 506 / +557	-84 / +94	-2 676/+2 990
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-/+ 1 061	-/+ 321	-/+ 49	-/+ 1 432

Förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde med +/-10%		
	Påverkan	Påverkan %
Resultat	+/- 4 715 mkr	+/- 555%
Eget kapital	+/- 4 715 mkr	+/- 17%
Belåningsgrad	-2,9%/+3,6%-enhet	E.t.

eller där detaljplan bedöms kunna vinna laga kraft inom närtid är medtagna i värderingen.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering
Fastighetsvärdering innebär en uppskattning av fastighetens marknadsvärde och bygger på beräkningar enligt etablerade principer tillsammans med ett antal antaganden och bedömningar. Ofta anges ett intervall på ca ± 10% för värdet för att påvisa osäkerheten kring gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd, exklusive exploateringsfastigheter, värderas till 59 385 mkr (56 749). Ett osäkerhetsintervall om ± 5% applicerat på Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd innebär en osäkerhet om totalt ± 2 969 mkr (2 837) för det verkliga värdet.

Nedanstående tabeller redovisar känslighetsanalyser av hur förändringar av olika parametrar påverkar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde, hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde påverkar resultatet och berörda nyckeltal, samt hur förändring av olika parametrar påverkar kassaflöden.

Känslighetsanalys kassaflöden ¹⁾		
	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Hyresnivå/index	+/- 1%-enhet	+/- 27
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 1%-enhet	-/+ 7
Uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 31
Räntekostnader	+/- 1%-enhet	-/+ 15

¹⁾ Resultateffekt avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till struktur och bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser efter skatt.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

T.2 Materiella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datautrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen som kostnader i fastighetsförvaltningen eller på raden för central administration. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod provas varje balansdag och justeras vid behov.

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, inventarier och datautrustning. Av årets avskrivningar i koncernen om -12 mkr (-9) redovisas -9 mkr (-8) som en kostnad för förvaltning och produktion och resterande inom kostnader för central administration. Av årets avskrivningar i moderbolaget om -3 mkr (-2) redovisas 0 mkr (0) som en kostnad för förvaltning och produktion och resterande inom kostnader för central administration.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Materiella anläggningstillgångar, mkr				
Ingående anskaffningsvärden	122	101	34	28
Inköp	5	23	1	7
Försäljningar/utrangeringar	-15	-2	-9	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112	122	26	35
Ingående avskrivningar	-82	-75	-25	-24
Försäljningar/utrangeringar	15	2	9	1
Årets avskrivningar	-12	-9	-3	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79	-82	-19	-25
Utgående planenligt restvärde	33	40	7	9

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

T.3 Goodwill

Redovisningsprinciper

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Den 17 oktober 2006 förvärvade Ljungberg-Gruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 användes för att beräkna anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpades vid förvärvet. Goodwill är därmed helt kopplad till uppskjuten skatt och förändras därför när en fastighet med goodwill säljs.

Fördelning, kassagenererande enhet, mkr	Koncernen	
	2025.12.31	2024.12.31
Tranbodarne 12, Stockholm	33	33
Adam och Eva 17, Stockholm	18	18
Fatburen 1, Stockholm	12	12
Fatburssjön 8, Stockholm	9	9
Dragarbrunn 27:2, Uppsala	15	15
Gränby 21:4, Uppsala	32	32
Bohus 8, Malmö	22	22
Summa	140	140

Nedskrivningsprövning

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. De kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheter som ingick i förvärvet av Atrium Fastigheter som koncernen per bokslutsdagen fortfarande äger. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet minskas det redovisade värdet för goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

I samband med den årliga prövningen avseende eventuellt nedskrivningsbehov av goodwill görs en beräkning av återvinningsvärdet. Då de kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheter som ingick vid förvärvet av Atrium Fastigheter motsvarar återvinningsvärdet respektive fastighets verkliga värde.

För mer information om värdering av förvaltningsfastigheter, se not T.1.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

T.4 Immateriella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper

Koncernens immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utvecklingskostnader och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.

Utvecklingskostnader som är direkt hänförliga till utveckling av identifierbara programvaruprodukter som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när det kan visas att programvaran genererar troliga framtida ekonomiska fördelar, adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen finns tillgängliga och att de utgifter som är hänförliga till programvaran under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Kostnader för underhåll av programvara kostnadsförs löpande när de uppstår.

Balanserade utvecklingskostnader skrivs av från den tidpunkt då tillgången är färdig att användas.

Nyttjandeperioden har bedömts vara fem år för balanserade utvecklingskostnader. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen som kostnader i fastighetsförvaltningen eller på raden för central administration. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod provas varje balansdag och justeras vid behov.

Immateriella anläggningstillgångar, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Ingående anskaffningsvärden	9	3	9	3
Inköp	12	7	12	7
Omklassificering	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21	9	21	9
Ingående avskrivningar	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Utgående planenligt restvärde	21	9	21	9

Immateriella anläggningstillgångar utgörs av balanserade utvecklingskostnader för programvara. Årets avskrivningar i koncernen om –0 mkr

(0) redovisas som en kostnad för central administration. Årets avskrivningar i moderbolaget om –0 mkr (0) redovisas som en kostnad för central administration.

T.5 Övriga långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Lämnade depositioner	327	249	327	249
Övriga långfristiga fordringar	25	25	25	24
Utgående balans	352	274	352	273

T.6 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprincip

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet. Det ackumulerade anskaffningsvärdet utgörs av fastighetens anskaffningskostnad ökat med nedlagda kostnader. I de fall en fastighet har omklassificerats från Förvaltningsfastighet till Exploateringsfastighet utgörs anskaffningskostnaden av Förvaltningsfastighetens senast fastställda verkliga värde.

Lägenheter som är återköpta till följd av avtalade garantier om återköp samt osålda/ej tillträdna lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Bedömning av nettoförsäljningsvärdet görs kvartalsvis. Inget nedskrivningsbehov har identifierats per 2025-12-31.

Resultatet från den framtida försäljningen redovisas när fastigheten är färdigställd och allt eftersom

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

bostadsrättssköparna tillträder sina lägenheter. I de fall Atrium Ljungberg garanterar avgifter för osålda lägenheter inkluderas dessa kostnader vid resultatavräkningen.

Förändring av exploateringsfastigheter, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Ingående balans	1 613	1 692
Omklassificering	–215	-
Försäljning brf	–204	–415
Investeringar i bostadsrättsprojekt	386	336
Utgående balans	1 580	1 613

Årets investeringar i exploateringsfastigheter

Atrium Ljungberg har under 2025 investerat 386 mkr (336) i exploateringsfastigheter, d.v.s. bostadsrättsprojekt.

Bokfört värde per 2025-12-31 avser främst Nobelberget, Kyrkviken, Övriga Sickla och Gränbystaden. Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 891 mkr (2 014). Läs mer om våra bostadsrättsprojekt i kapitel 5 om projektinvesteringar.

T.7 Kundfordringar

Redovisningsprinciper

Kundfordringar redovisas till transaktionspriset vid första redovisningstillfället. Därefter redovisas fordringarna till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fordringar tas upp i balansräkningen när Atrium Ljungberg har fullgjort ett åtagande och där rätten till ersättning är ovillkorlig men ej har erhållits. Då den förväntade löptiden är kort redovisas värdet utan diskontering.

Nedskrivningar baseras på förväntade kreditförluster och redovisas i resultaträkningen

i kostnader för fastighetsförvaltningen. Koncernen definierar fallissemang som när det bedöms osannolikt att kunden kommer att betala på grund av indikationer så som missade betalningar eller finansiella svårigheter. När betalning inte har erhållits 90 dagar efter förfallodagen anses alltid fallissemang föreligga och då görs en individuell bedömning och reservering.

Atrium Ljungberg tillämpar den förenklade metoden enligt IFRS 9 som innebär värdering av förlustreserven till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för hela den återstående löptiden oavsett om krediterna är kreditförsämrade

eller inte. För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringarna grupperats baserat på kreditriskkaraktär och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik för en period om 36 månader.

Kundfordringar skrivs bort när det inte finns någon rimlig förväntan om betalning.

Kreditförluster redovisas som kreditförluster – netto inom rörelseresultatet. Återvinning av belopp som tidigare skrivits bort redovisas mot samma rad i resultaträkningen.

Kundfordringar, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	174	134	0	0
Kreditförlustreserv	–48	–40	0	0
Summa	126	94	0	0

Kreditförlustreserven baseras på följande:

31 december 2025	Koncernen				
	Ej förfallna	Förfallet mellan 1–60 dagar	Förfallet mer än 60 dagar	Förfallet mer än 120 dagar	Summa
Förväntad förlustnivå i %	0,0%	0,0%	0,0%	63,8%	
Redovisat belopp kundfordringar, brutto, mkr	89	3	6	75	174
Kreditförlustreserv, mkr	0	0	0	–48	–48

31 december 2024	Koncernen				
	Ej förfallna	Förfallet mellan 1–60 dagar	Förfallet mer än 60 dagar	Förfallet mer än 120 dagar	Summa
Förväntad förlustnivå i %	0,0%	0,0%	0,0%	78,7%	
Redovisat belopp kundfordringar, brutto, mkr	73	11	0	50	134
Kreditförlustreserv, mkr	0	0	0	–40	–40

Förändring av kreditförlustreserv, mkr	Koncernen	
	2025	2024
Ingående balans	–40	–32
Ökning av kreditförlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	–12	–14
Under året bortskrivna kundfordringar	5	16
Återföring av ej utnyttjat belopp samt övrigt	–1	–9
Utgående balans	–48	–40

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

T.8 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Övriga fordringar, mkr				
Mervärdesskattefordran	127	114	5	-
Övriga fordringar	72	137	16	10
Utgående balans	200	250	22	10

T.9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, mkr				
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal (avtalsstillgång)	24	10	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	35	31	13	11
Periodiserade hyresrabatter	173	165	-	-
Upplupen hyra	80	49	0	0
Utgående balans	312	255	13	11

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

OS. Operativa skulder

OS.1 Övriga långfristiga skulder

Tilläggsköpeskillning
Skulden är hänförlig till tillgångsförvärv, utvärdering av skuldens storlek görs löpande och eventuella förändringar i skuldens storlek sker genom justering av anskaffningsvärdet på förvärvat fastighet. Beräkning av tilläggsköpeskillningens storlek baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal. Under 2025 har inga tilläggsköpeskillningar hänförligt till förvärv skuldförts, liksom

under 2024. Under år 2025 har 0 MSEK (0) hänförligt till tilläggsköpeskillningar skrivits ned, då villkoren för utbetalning av tilläggsköpeskillning inte uppnåtts.

Garantireserv
Utgående balans för garantireserver avser entreprenadarbeten och sker normalt med 0,5% av entreprenadsumman under garantiperioden.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Övriga långfristiga skulder, mkr				
Personalrelaterade skulder	31	30	-	-
Erhållna depositioner från hyresgäster	151	142	-	-
Tilläggsköpeskillning	120	120	-	-
Garantireserv	15	12	-	-
Övrigt	30	30	-	-
Utgående balans	348	334	0	0

OS.2 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Övriga skulder, mkr				
Personalrelaterade skulder	7	7	5	10
Momsskulder	-	-	-	7
Övriga skulder	57	20	0	0
Utgående balans	63	26	5	17

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

OS.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	49	47	38	37
Upplupna räntekostnader	114	131	92	112
Förutbetalda hyror	640	602	-	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111	71	13	7
Utgående balans	914	851	143	156

OS.4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	15 615	15 615	-	-
Aktier i koncernbolag	1 400	3 121	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	5 683	5 884
Insatsgarantier				
Garantiåtagande	1 316	1 325	1 316	1 325
Summa	18 331	20 060	6 999	7 208

Eventalförpliktelser

Ersättningsskyldighet för förorening eller miljöskada
Enligt miljöbalken kan en fastighetsägare bli ersättningskyldig för åtgärder på grund av förorening eller allvarlig miljöskada. Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs alltid genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisiker.

Atrium Ljungberg har per balansdagen inte kännedom om sådan förorening eller miljöskada som väsentligt kan komma påverka koncernens finansiella ställning.

Insatsgarantier
Insatsgarantier utgör motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda

till bostadsrättsföreningar bildade av Atrium Ljungberg. Garantin gäller i ett år från det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen har fastställts. Det potentiella åtagandet uppgår till 1 072 mkr (1 087).

Förvärv av ej sålda bostadsrätter
Atrium Ljungberg har avtalade garantier om att återköpa lägenheter som är osålda 6 månader efter godkänd entreprenad.

Twister
Atrium Ljungberg är från tid till annan part i juridiska processer och administrativa förfaranden relaterade till uthyrning, förvaltningen och utveckling av fastigheter.

Per 2025-12-31 var Atrium Ljungberg inte part i någon pågående process som skulle kunna få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

F. Finansiering och kapitalstruktur¹⁾

F.1 Kapitalstruktur

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens finansiella riskbegränsningar enligt finanspolicy:

- Belåningsgraden ska vara högst 45%.
- Rättetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 gånger.

Utdelningspolicyn anger att utdelningen ska motsvara ca en tredjedel av förvaltningsresultatet såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långgivare för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en rättetäckningsgrad om minst 1,6 ggr och en belåningsgrad om maximalt 65%, båda beräknade på koncernnivå. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Villkoren ligger även under koncernens finansiella mål. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Finansverksamheten beskrivs ytterligare i not F.2 Finansiella instrument och riskhantering.

Atrium Ljungbergs upplåning är delvis säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter, aktiepant i dotterbolag samt i vissa fall borgensförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning.

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen Kapitalstruktur. Beräkningen av verkligt värde för obligationer baseras på värdepapprenas skärmpri s (marknadspri s) som i sin tur grundar sig på en diskontering av framtida kassaflöden utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuella lånemarginaler. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 1. Värdering av derivat beskrivs i not F.2.

Bolaget har ett MTN-program med en ram på 17 000 mkr. Totalt finns utestående obligationer om 14 192 mkr (13 516) och under året har 3 900 mkr (3 000) emitterats. Med certifikat avses företagscertifikat som ges ut utan ställande av säkerhet under bolagets certifikatprogram med en ram på 5 000 mkr.

¹⁾ Exklusive långfristig skuld finansiell leasing.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Koncernen				
Kapitalstruktur, mkr	2025.12.31		2024.12.31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Räntebärande skulder				
Skulder till kreditinstitut	10 206	10 206	9 546	9 546
Obligationer	14 192	14 228	13 516	13 531
Certifikat	1 782	1 782	1 255	1 255
Totalt lån	26 179	26 215	24 317	24 332
Likvida medel	262		129	
Nettoskuld	25 917		24 188	
Eget kapital	28 297		27 927	
Summa	54 213		52 115	

Moderbolaget				
Kapitalstruktur, mkr	2025.12.31		2024.12.31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Räntebärande skulder				
Skulder till kreditinstitut	4 552	4 552	3 893	3 893
Obligationer	14 192	14 228	13 516	13 531
Certifikat	1 782	1 782	1 255	1 255
Totalt lån	20 526	20 562	18 663	18 679

Emitterade obligationer	Start	Förfall	Löptid, år	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissions-spread över 3M Stibor / SWAP	Anm.
148, tranche 2	2025–01–20	2029–02–20	4,09	Rörlig	200	1,16%	Grön
150	2025–03–13	2028–03–13	3,00	Rörlig	1 300	0,95%	Grön
151	2025–03–13	2030–03–13	5,00	Rörlig	1 000	1,30%	Grön
145, tranche 3	2025–05–23	2028–04–03	2,86	Rörlig	300	0,95%	Grön
151, tranche 2	2025–06–13	2030–03–13	4,75	Rörlig	300	1,28%	Grön
152	2025–09–26	2030–09–26	5,00	Rörlig	300	1,20%	Grön
153	2025–10–23	2030–10–23	5,00	Fast	500	1,18%	Grön

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

F.2 Finansiella instrument och riskhantering

Redovisningsprinciper

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen avser lånefordringar, derivat, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Finansiella skulder avser låneskulder, derivat, övriga kortfristiga skulder samt leverantörsskulder.

Redovisning av finansiella instrument i balansräkningen sker när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller

avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning. Finansiella instrument som finns i koncernen klassificeras enligt följande:

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Derivat (ränteswap- och ränte-valutaswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. Övriga finansiella instrument berörs inte

av verkligt värdehierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen Kapitalstruktur i not F.1. Beräkningen av verkligt värde för obligationer baseras på värdepapprenas skärmpriis (marknadspris) som i sin tur grundar sig på en diskontering av framtida kassaflöden utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuella lånemarginaler. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 1. För övriga finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms bokfört värde överensstämma med verkligt värde.

För samtliga finansiella fordringar förutom likvida medel används den förenklade metoden vid reservering för förväntade kreditförluster. Det innebär att reserven värderas till ett belopp som motsvaras av fordringarnas återstående löptid. Löpande

Kategorisering av finansiella instrument, mkr ¹⁾	Koncernen					
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Derivat	-	-	316	494	-	-
Kundfordringar	126	94	-	-	-	-
Övriga fordringar	29	90	-	-	-	-
Likvida medel	262	129	-	-	-	-
Totalt	417	313	316	494	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	26 179	24 317
Derivat	-	-	401	304	-	-
Övriga skulder	-	-	120	120	353	323
Leverantörsskulder	-	-	-	-	192	203
Totalt	-	-	521	424	26 723	24 842

	Moderbolaget					
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Kundfordringar	0	0	-	-	-	-
Fordr. hos koncernbolag	18 768	25 902	-	-	-	-
Övriga fordringar	21	13	-	-	-	-
Likvida medel	122	14	-	-	-	-
Totalt	18 912	25 930	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	20 526	18 663
Derivat	-	-	401	304	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	92	112
Leverantörsskulder	-	-	-	-	20	8
Totalt	-	-	401	304	20 637	18 784

¹⁾ Verkligt värde överstämmer med bokfört värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Fallissemang definieras som när det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden pga. indikationer så som missade betalningar eller finansiella svårigheter. Efter att förfallodagen passerats med 90 dagar anses alltid fallissemang föreligga och då görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel görs bedömningen baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang.

För moderbolagets redovisningsprinciper, se sid. 111.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion som ansvarar för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. Policyefterlevnad rapporteras till cfo och styrelsen kvartalsvis.

Finansieringsrisk och Likviditet

Med finansieringsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera detta ska bolaget hålla en likviditetsbuffert i form av kassa och outnyttjat kreditutrymme som täcker bl. a. låneförfall och beslutade investeringar inom 12 månader. Vidare upprätthålls en aktiv likviditetsplanering för att optimera likviditeten vid varje tillfälle.

Koncernens likviditet per 2025-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit om 450 mkr (249), till 712 mkr (379). Vid årsskiftet finns även outnyttjat utrymme i revolverande kreditfaciliteter om 8 740 mkr (8 740). Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per 2025-12-31 till 3,6 år (3,6).

Marknads- och ränterisk

Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella marknadsräntor. För begränsning av ränterisken fördelas ränteförfallen upp till 10 år och maximalt 45% av lånevolymen får vara exponerad mot kort räntebindning, definierad som att räntejustering inträffar inom 12 månader. I tabellen Räntebindningstid specificeras förfallotidpunkterna för koncernens räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2025-12-31 till 2,7 år (3,0). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 26 179 mkr (24 317) med en genomsnittlig utgående ränta om 3,0% (2,9) exklusive och 3,2% (3,1) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle innebära en förändring av förvaltningsresultatet med 15 mkr (30).

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 26 392 mkr (23 488) i ränteswappar och valutaränteswappar. Ränteswapavtalen används som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för ränte- och valutaräntederivat uppgår på balansdagen till –85 mkr (190).

Kapitalbindning, mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	Bindningstid	Lån	Andel, %	Lån	Andel, %	Totala kreditavtal
2026		5 423	21%	5 423	25%	
2027		4 901	19%	5 701	24%	
2028		7 818	30%	11 458	16%	
2029		2 297	9%	4 347	6%	
2030		3 099	12%	5 349	15%	
>2030		2 641	10%	2 641	13%	
Totalt		26 179	100%	34 919	100%	-

Räntan på skulden förfaller kvartalsvis fram till år 2037. Den påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånens löptid genom att upplupen ränta redovisas.

Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minska marknadsrisken avseende tillfälliga konjunktursvängningar. Av not IK.1 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 4,6 år (4,6).

Räntebindning ¹⁾ , mkr	Deltajusterad löptid ²⁾		Kortast möjliga löptid ³⁾	
	Volym	Genomsnittlig ränta, %	Volym	Genomsnittlig ränta, %
2026	2 599	2,5%	6 099	3,0%
2027	7 554	3,1%	5 554	3,0%
2028	5 566	2,7%	4 566	2,6%
2029	4 060	2,8%	3 560	2,7%
2030	3 900	3,5%	3 900	3,5%
>2030	2 500	3,6%	2 500	3,6%
Totalt	26 179	3,0%	26 179	3,0%

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som med en deltaxjusterad löptid förfaller under 2026 utgör per bokslutsdagen 42% rörlig ränta.

²⁾ Inom ränteförfalloprofilen ingår 4 000 mkr i av motparten stängnings- eller förlängningsbara swappar med en deltaxjusterad löptid.

³⁾ Inom ränteförfalloprofilen ingår 4 000 mkr i av motparten stängnings- eller förlängningsbara swappar som justerats till kortast möjliga löptid.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Koncernen										
Skulder, mkr	2025.12.31					2024.12.31				
	2026	2027	2028	2029	2030 och senare	2025	2026	2027	2028	2029 och senare
Räntebärande skulder inkl. räntor	–6 336	–6 233	–7 640	–2 524	–6 177	–5 210	–5 053	–7 038	–5 206	–4 398
Derivat	–33	43	–46	–16	–44	167	–3	87	4	105
Övriga skulder	–358					–312				
Leverantörsskulder	–192					–203				
Totalt	–6 919	–6 189	–7 686	–2 540	–6 221	–5 557	–5 056	–6 951	–5 202	–4 293

Moderbolaget										
Skulder, mkr	2025.12.31					2024.12.31				
	2026	2027	2028	2029	2030 och senare	2025	2026	2027	2028	2029 och senare
Räntebärande skulder inkl. räntor	–5 945	–5 405	–3 697	–1 513	–6 176	–4 994	–3 995	–5 258	–1 987	–4 397
Derivat	–33	43	–46	–16	–44	167	–3	87	4	105
Övriga skulder	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
Leverantörsskulder	–20	-	-	-	-	–8	-	-	-	-
Totalt	–5 999	–5 362	–3 744	–1 530	–6 219	–4 835	–3 998	–5 171	–1 983	–4 293

F.3 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde uppgick till 148 mkr (17) respektive –806 mkr (–590) för koncernen. Ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde uppgick till 1 033 mkr (989) respektive –1 042 mkr (–557) för moderbolaget. Räntekostnader hänförliga till instrument till verkligt värde via resultaträkningen

(räntederivat) uppgick till –104 mkr (–67) och värdeförändring på finansiella skulder till verkligt värde till 6 mkr (51) i moderbolaget. Under året har 145 mkr (75) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 3,2% (2,6). I moderbolaget har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter kostnadsförts.

Finansiella intäkter, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	7	13	7	13
Övriga ränteintäkter	3	3	0	0
Övriga finansiella intäkter	138	2	282	112
Koncernränteintäkter	-	-	744	864
Totalt	148	17	1 033	989

Finansiella kostnader, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	–787	–580	–719	–348
Övriga räntekostnader	–16	–8	–5	–4
Övriga finansiella kostnader	–2	–2	–106	–69
Koncernräntekostnader	-	-	–213	–136
Totalt	–806	–590	–1 042	–557

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

F.4 Kassaflöden från finansiella skulder

Koncernen									
Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt	Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Ingående balans, 1 januari 2025	304	24 317	515	25 135	Ingående balans, 1 januari 2024	344	24 966	703	26 013
Upptagna lån	-	13 960	37	13 997	Upptagna lån	-	8 037	-217	7 820
Amortering av skuld	-	-11 973	-11	-11 984	Amortering av skuld	-	-8 617	33	-8 583
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	9	9	Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-5	-5
Kassaflödespåverkande poster	-	1 986	35	2 022	Kassaflödespåverkande poster	-	-580	-188	-768
Värdeförändring derivat	98	-	-	98	Värdeförändring derivat	-40	-	-	-40
Valuta	-	-137	-	-137	Valuta	-	-53	-	-53
Periodisering av kostnader och övr	-	13	-	13	Periodisering av kostnader och övr	-	-16	-	-16
Ej kassaflödespåverkande poster	98	-124	-	-27	Ej kassaflödespåverkande poster	-40	-69	-	-109
Utgående balans, 31 december 2025	401	26 179	550	27 130	Utgående balans, 31 december 2024	304	24 317	515	25 135

Moderbolaget									
Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt	Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Ingående balans, 1 januari 2025	304	18 663	8	18 975	Ingående balans, 1 januari 2024	344	18 056	18	18 419
Upptagna lån	-	12 311	20	12 331	Upptagna lån	-	6 978	8	6 986
Amortering av skuld	-	-10 313	-8	-10 322	Amortering av skuld	-	-6 307	-18	-6 325
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-		0	Mottagna och återbetalade depositioner	-	-		0
Kassaflödespåverkande poster	-	1 998	12	2 009	Kassaflödespåverkande poster	-	671	-10	661
Värdeförändring derivat	98	-	-	98	Värdeförändring derivat	-40	-	-	-40
Valuta	-	-137	-	-137	Valuta	-	-53	-	-53
Periodisering av kostnader	-	2	-	2	Periodisering av kostnader	-	-10	-	-10
Ej kassaflödespåverkande poster	98	-135	-	-38	Ej kassaflödespåverkande poster	-40	-63	0	-104
Utgående balans, 31 december 2025	401	20 526	20	20 947	Utgående balans, 31 december 2024	304	18 663	8	18 975

K. Koncernstruktur

K.1 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper
Moderbolagets andelar i koncernföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar ökat eller minskat med förändring av kapitalandelen. Ett dotterbolags redovisade värde prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt

inte är återvinningsbart. Vid nedskrivningsprövningen jämförs det beräknade återvinningsvärdet med det bokförda värdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av framtida kassaflöden. Eventuell nedskrivning redovisas i de fall då värdenedgången kan antas vara bestående. Nedskrivningar och återföringar av tidigare nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Andelar i koncernföretag, mkr	Moderbolaget	
	2025.12.31	2024.12.31
Ingående anskaffningsvärden	2 825	1 890
Förvärv	-	-
Kapitaltillskott ¹⁾	8 378	935
Förändring kapitalandel	-	-
Avyttringar	-49	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 154	2 825
Ingående nedskrivningar	-89	-72
Årets nedskrivningar	-37	-17
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-126	-89
Utgående balans	11 027	2 735

¹⁾ En koncernintern omstrukturering har genomförts under år 2025, vilket påverkat kapitaltillskott år 2025

Moderbolaget									
Direktägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat	Bokfört värde, mkr		
			2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31	2025	2025.12.31	2024.12.31	
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	807	750	824	846	
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	0	-4	22	18	
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100	1	-40	227	187	
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	500	100	745	15	41	41	
Atrium Ljungberg Holding 5 AB	559160-5729	Nacka	500	100	0	-16	19	18	
Atrium Ljungberg Holding 6 AB	559196-3490	Nacka	500	100	97	3	0	0	
Atrium Ljungberg Holding 7 AB	559198-3415	Nacka	500	100	226	226	354	354	
Atrium Ljungberg Holding 8 AB	559281-7109	Nacka	500	100	2 597	-7	2 604	0	
Atrium Ljungberg Holding 9 AB	559281-7091	Nacka	500	100	1 189	-53	1 243	781	
Atrium Ljungberg Holding 10 AB	559281-7141	Nacka	-	-	-	-	-	49	
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	1 408	-20	1 582	190	
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB	559183-0244	Nacka	500	100	930	-68	998	1	
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	100	14	-7	22	3	
Atrium Ljungberg Impluvium Holding AB	559196-3532	Nacka	500	100	2 842	-2	2 844	1	
Fastighetsaktiebolaget Blåstern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0	0	0	0	
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	221	6	167	167	
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	90	-7	80	80	
Utgående balans					11 167	776	11 027	2 735	

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2025-12-31 ingår i koncernen.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

			Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat, mkr
Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31	2025
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	500	100	72	9
Atrium Ljungberg Bellmangaraget AB	559299-9717	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Blåstern 15 AB	559376-8145	Nacka	1 000	100	91	32
Atrium Ljungberg Bohus 10 AB	559302-2352	Nacka	500	100	8	2
Atrium Ljungberg Bohus 9 AB	559299-9774	Nacka	500	100	16	1
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	100	–8	–4
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	100	14	–3
Atrium Ljungberg Bostadsrättsförvaltning AB	559198-3365	Nacka	500	100	1	0
Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB	559339-5949	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB	559339-6004	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100	65	8
Atrium Ljungberg Conditor 1 AB	559155-0404	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 2 AB	559155-0487	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 3 AB	559155-0479	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	100	53	–1
Atrium Ljungberg Evenemangsplatsen AB	559344-5355	Nacka	500	100	19	1
Atrium Ljungberg Fanny Udde AB	559198-3407	Nacka	500	100	1	0
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100	123	122
Atrium Ljungberg Formalin AB	559312-9934	Nacka	500	100	15	3
Atrium Ljungberg Gillevägen AB	559196-3508	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100	75	0
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100	48	5
Atrium Ljungberg Gränby Park 1 AB	559196-3540	Nacka	500	100	7	2
Atrium Ljungberg Gränby Park Holding AB	559172-9024	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Gränby Port AB	559198-3340	Nacka	500	100	6	0
Atrium Ljungberg Hallvägen AB	559155-0453	Nacka	500	100	6	–8
Atrium Ljungberg Holding 10 AB	559281-7141	Nacka	500	100	22	22
Atrium Ljungberg Holding 11 AB	559332-9765	Nacka	500	100	851	37
Atrium Ljungberg Holding 12 AB	559332-9757	Nacka	500	100	0	–1
Atrium Ljungberg Holding 13 AB	559332-9740	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100	58	87
Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB	556065-3023	Nacka	1 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Impluvium 15 AB	559281-7059	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Impluvium 16 AB	559281-7125	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Impluvium 17 AB	559281-7117	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Impluvium 25 AB	559306-2564	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100	102	7
Atrium Ljungberg Kvarngärdet 33:2 AB	556710-7189	Nacka	100 000	100	79	1
Atrium Ljungberg Kv 3 AB	559315-8529	Nacka	500	100	0	–1
Atrium Ljungberg Kv 4 AB	559315-8511	Nacka	500	100	0	–1
Atrium Ljungberg Kv 5 AB	559315-8545	Nacka	500	100	0	–1
Atrium Ljungberg Kv 6 AB	559312-9843	Nacka	500	100	0	–1
Atrium Ljungberg Kv 7 AB	559312-9900	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Kv 8 AB	559312-9892	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB	559117-6408	Nacka	500	100	4	0

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

			Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat, mkr
Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31	2025
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB	559117-6424	Nacka	500	100	5	0
Atrium Ljungberg Life City AB	559065-7713	Nacka	500	100	148	23
Atrium Ljungberg Lindholmsallén AB	559369-7674	Nacka	250	100	0	–5
Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB	559183-6357	Nacka	500	100	–3	–2
Atrium Ljungberg Lindholmspiren KB	969646-1509	Nacka	E/T	100	356	59
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100	89	–4
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	100	18	1
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	100	16	–3
Atrium Ljungberg Mälarterrassen AB	559198-3332	Nacka	500	100	4	–8
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 1 AB	559196-3516	Nacka	500	100	237	6
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 2 AB	559315-8503	Nacka	500	100	292	–10
Atrium Ljungberg Panncentralen AB	559312-9884	Nacka	500	100	4	1
Atrium Ljungberg Parkering AB	559198-3449	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Pisa AB	559299-9709	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Planlavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100	19	0
Atrium Ljungberg Platsmark AB	559402-2377	Nacka	500	100	1	1
Atrium Ljungberg Projektutveckling AB	559198-3423	Nacka	500	100	1	–10
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100	4	0
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100	21	–1
Atrium Ljungberg Servicercenter AB	559165-9916	Nacka	500	100	28	1
Atrium Ljungberg Sickla 1 Holding AB	559315-8495	Nacka	500	100	15	0
Atrium Ljungberg Sickla Front 1 AB	559198-3399	Nacka	500	100	37	11
Atrium Ljungberg Sickla Front 2 AB	559312-9876	Nacka	500	100	92	31
Atrium Ljungberg Sickla Industrifastigheter Holding AB	559187-7658	Nacka	500	100	233	85
Atrium Ljungberg Sickla Kvarter A AB	559485-8564	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Sickla Kvarter H AB	559485-8531	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Sickla Kvarter J AB	559485-8523	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100	6	–21
Atrium Ljungberg Simba AB	559344-5405	Nacka	500	100	22	2
Atrium Ljungberg Siroccogatan AB	559344-5413	Nacka	500	100	3	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB	559184-9616	Nacka	50 000	100	6	–2
Atrium Ljungberg Slakthuset 13 AB	559184-9657	Nacka	50 000	100	153	12
Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB	556605-2386	Nacka	1 000	100	38	1
Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB	559184-9665	Nacka	50 000	100	0	–2
Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB	556833-4535	Nacka	500	100	70	16
Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	559184-9673	Nacka	50 000	100	2	2
Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB	559311-4985	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB	559184-9798	Nacka	50 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 33 AB	559470-5583	Nacka	250	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 39 AB	559184-9780	Nacka	50 000	100	1	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 40 AB	559184-9814	Nacka	50 000	100	6	1
Atrium Ljungberg Slakthuset 41 AB	559184-9806	Nacka	50 000	100	4	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 48 AB	559184-9830	Nacka	50 000	100	3	–1

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

			Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat, mkr
Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31	2025
Atrium Ljungberg Slakthuset 49 AB	559184-9822	Nacka	50 000	100	7	–2
Atrium Ljungberg Slakthuset 5 AB	559340-8254	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB	559184-9624	Nacka	50 000	100	4	–14
Atrium Ljungberg Slakthuset 63 AB	559187-7625	Nacka	500	100	2	–5
Atrium Ljungberg Slakthuset 7 AB	559184-9632	Nacka	50 000	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 8 AB	559184-9640	Nacka	50 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 81 AB	559470-5591	Nacka	250	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB	559183-0301	Nacka	500	100	1	–2
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB	559183-0319	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB	559183-0285	Nacka	500	100	1	–7
Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB	559340-8411	Nacka	500	100	12	–37
Atrium Ljungberg Stanford 1 AB	559299-9766	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stanford 2 AB	559299-9758	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stiftare AB	559155-0396	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100	38	0
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	100	54	–4
Atrium Ljungberg Traversen AB	559344-5397	Nacka	500	100	2	1
Atrium Ljungberg VA AB	559402-2419	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Wave Hagastaden AB	559187-7633	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Ångqvarn 1 AB	559066-9148	Nacka	500	100	1	–1
Atrium Ljungberg Ångqvarn 2 AB	559066-9130	Nacka	500	100	0	–1
Atrium Ljungberg Ångqvarn 3 AB	559066-9049	Nacka	500	100	1	0
Bostadsrättsföreningen Kulturarvet	769642-1044	Nacka	E/T	100	0	0
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100	16	–30
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100	2 690	1 766
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100	1	0
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100	64	2
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100	191	28
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100	2 085	16
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	E/T	100	395	57
Kommanditbolaget Wårbyriggen 1	969651-2251	Nacka	E/T	100	82	2
Kv Väst Holding AB	559497-7679	Nacka	250	100	0	0
Kv Öst Holding AB	559497-7661	Nacka	250	100	0	0
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100	64	–2
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100	19	–6
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100	0	27
Prospect & Icons AB	559137-9077	Nacka	1 000	100	6	0
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag	916616-1720	Nacka	E/T	100	1 310	193
Stfrd 1 Holding AB	559529-5394	Nacka	500	100	0	0
Stfrd 2 Holding AB	559529-5386	Nacka	500	100	0	0
Tranbodarne 11 KB	959542-9472	Nacka	E/T	100	478	23
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100	13	–1

1) Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2025-12-31 ingår i koncernen.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

K.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Redovisningsprinciper
Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20% och högst 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Joint ventures är företag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande, normalt genom aktieinnehav om 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intresseföretag eller joint venture redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets eller joint ventures nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen och joint ventures motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eller joint ventures egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

	Koncernen			
	Antal	Kapitalandel, %	Bokfört värde kkr	
	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Andelar i intresseföretag och joint ventures, mkr				
Barkarby Science AB 559160-1413 Säte i Järfälla	200	14	200	200
A house at Östermalm AB 559026-8149 Säte i Stockholm	520	50	47 977	52 007
Utgående balans			48 177	52 207

MB. Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

MB.1 Moderbolagets redovisningsprinciper

Allmänt

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Detta innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och tryggandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. IFRS 9 tillämpas ej av moderbolaget med undantag av de punkter som ej är undantagna enligt RFR 2. IFRS 16 Leasing tillämpas inte av moderbolaget vilket innebär att samtliga leasingavtal redovisas som operationella i moderbolaget.

Derivat

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2025-12-31 fanns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 401 mkr (304) har redovisats i balansräkningen. Värdeförändringar om -98 mkr (-16) har redovisats i resultatet inom finansnettot.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
	Koncernens rapporter	35
	Moderbolagets rapporter	41
	Noter	44
	– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
	– Not IK. Intäkter och kostnader	47
	– Not S. Skatt	55
	– Not T. Tillgångar	58
	– Not OS. Operativa skulder	66
	– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
	– Not K. Koncernstruktur	74
	– Not MB. Moderbolaget	79
	Förslag till vinstdisposition	80
	Årsredovisningens undertecknade	81
	Revisionsberättelse	82
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	

Fordringar

Moderbolagets fordringar redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter.

Avsättningar och finansiella garantiavtal

I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lätttnadsregeln i RFR 2 vilket innebär att IFRS 9 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

MB.2 Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper

Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget redovisar moderbolaget intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Resultat från andelar i koncernföretag, mkr	2025	2024
Utdelning från dotterbolag	0	0
Nedskrivning av dotterbolag	-37	-17
Totalt	-37	-17

MB.3 Obeskattade reserver/ bokslutsdispositioner

Redovisningsprinciper

Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 79,4% redovisas som eget kapital och 20,6% redovisas som uppskjuten skatteskuld.

Obeskattade reserver, mkr	2025.12.31	2024.12.31
Akkumulerade överavskrivningar	9	3
Utgående balans	9	3
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	-6	-1
Erhållna koncernbidrag	82	67
Lämnade koncernbidrag	-	-
Totalt	75	66

MB.4 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande om förslag till vinstdisposition på sid. 112

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:	
Balanserad vinst	9 135 588 013 kr
Årets vinst	-46 217 243 kr
Summa	9 089 370 770 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägarna utdelas 0,74 kr per aktie	466 591 686 kr
I ny räkning balanseras	8 622 779 084 kr
Summa	9 089 370 770 kr

¹⁾ Den föreslagna utdelningens totalbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2025-12-31.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4§ och 19 kap. 22§ Aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen får härmed, i enlighet med 18 kap. 4§ och 19 kap. 22§ aktiebolagslagen (2005:551), avge följande yttrande till styrelsens förslag om vinstutdelning och bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna aktier. Styrelsens motivering till att förslagen enligt ovan är förenliga med bestämmelserna i 17 kap. 3§ 2 och 3 st. aktiebolagslagen är följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning
Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2025 framgår av årsredovisningen för 2025. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på sid. 44–79 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 0,74 kronor per aktie motsvarande ett sammanlagt belopp om ca 467 mkr. I Bolaget finns 666 103 680 aktier, varav 35 574 375 för närvarande utgör återköpta egna aktier vilka ej berättigar till utdelning. Summan av ovan föreslagen utdelning kan

komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning. Den föreslagna utdelningen utgör ca 36% av årets förvaltningsresultat och 4,8% av moderbolagets eget kapital och 1,6% av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2025 till 9 089 mkr. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen måndagen den 23 mars 2026.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens belåningsgrad uppgår till 42,5%. Den föreslagna utdelningen och det föreslagna bemyndigandet om återköp av egna aktier äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning och det föreslagna bemyndigandet om återköp av egna aktier är försvarliga enligt 17 kap. 3§ 2 och 3 st. aktiebolagslagen, det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Nacka den 20 februari 2026

Atrium Ljungberg AB (publ)
Styrelsen

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:	
Balanserad vinst	9 135 588 013 kr
Årets vinst	–46 217 243 kr
Summa	9 089 370 770 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägarna utdelas 0,74 kr per aktie	466 591 686 kr
I ny räkning balanseras	8 622 779 084 kr
Summa	9 089 370 770 kr

¹⁾ Den föreslagna utdelningens totalbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2025-12-31.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen är daterad 2026-02-24.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Nacka. Datering enligt elektronisk signatur.

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Annica Änäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats.
Datering enligt elektronisk signatur.

Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg AB
organisationsnummer 556175-7047

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 21–32. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4–81 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 21-32. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Beskrivning av risk

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 59 385 Mkr per den 31 december

2025. Under året har 44% av fastighetsbeståndet marknadsvärderats externt. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden har kvalitetssäkrats av extern värderare. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Vad gäller värdering av pågående projekt tillkommer att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 20, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidorna 44-45 och noterna IK.8 och T.1.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat den interna värderingsprocessen och utvärderat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i såväl den interna som den externa värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och utvärderat gjorda antaganden.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Atrium Ljungbergs rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt granskat aktivering av utgifter.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
 Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–3, 86–135 och 137–144. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
 Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer

är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
 Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Atrium Ljungberg AB för år 2025-01-01–2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
 Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
 Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Atrium Ljungberg AB för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg

AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	35
Moderbolagets rapporter	41
Noter	44
– Not A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	44
– Not IK. Intäkter och kostnader	47
– Not S. Skatt	55
– Not T. Tillgångar	58
– Not OS. Operativa skulder	66
– Not F. Finansiering och kapitalstruktur	68
– Not K. Koncernstruktur	74
– Not MB. Moderbolaget	79
Förslag till vinstdisposition	80
Årsredovisningens undertecknade	81
Revisionsberättelse	82
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 21-32 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Deloitte AB, utsågs till Atrium Ljungberg ABs revisor av bolagsstämman den 20 mars 2025 och har varit bolagets revisor sedan den 22 mars 2023.

Stockholm. Datering enligt elektronisk signatur.

Deloitte AB

Hans Warén

Auktoriserad revisor

Hållbarhetsredovisning

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
H.1 Allmänna upplysningar	88
H.2 Styrning	90
H.3 Värdekedja	91
H.4 Intressenter och intressentdialog	92
H.5 Dubbel väsentlighetsanalys	93
H.6 Miljömässig hållbarhet	96
H.6.1 — Klimat	96
H.6.2 — Klimatrisker	102
H.6.3 — Energi	104
H.6.4 — Vatten	106
H.6.5 — Biologisk mångfald	107
H.6.6 — Cirkulära materialinflöden och avfall	108
H.6.7 — Gröna hyresavtal	110
H.6.8 — Certifierade byggnader	110
H.7 Social hållbarhet	111
H.7.1 — Medarbetare	111
H.7.2 — Arbetstagare i värdekedjan	116
H.7.3 — Konsumenter och slutanvändare	118

H.8 Hållbar bolagsstyrning	120
H.8.1 — Affärsetik	120
H.8.2 — Direkt ekonomiskt värde och skatt	122
H.9 Taxonomirapport	123
H.10 GRI-index	128
H.11 TCFD	134
H.12 Styrelsens underskrifter	135
H.13 Uttalande revisorer	136
05. Övrigt	

Slussen
Atrium Ljungberg är en av Slussens största fastighetsägare med Katarinahuset, Glashuset och Sjömansinstitutet. Vi utvecklar Mälarterrassen som öppnar sommaren 2026 och planerar Lilla Katarina – ett nytt kontorshus med publik bottenvåning, nära Nobel Center och Katarinaparken. Byggnaden får en stark arkitektonisk profil och höga hållbarhetsmål med sikte på BREEAM Outstanding.



01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

Hållbarhet hos Atrium Ljungberg

Som en av Sveriges ledande stadsutvecklare har bolaget en direkt påverkan på hur människor lever, arbetar och rör sig i våra stadsdelar. Hållbar utveckling är helt enkelt grundläggande för Atrium Ljungbergs långsiktiga värdeskapande. Vi har både ett ansvar och en möjlighet att bidra till klimat-omställningen, social inkludering och resilienta samhällen.

Hållbarhet är genuint integrerat i bolagets affärsstrategi – från tidiga skeden och stadsplanering till projektutveckling, byggnation och långsiktig förvaltning. Strategin fokuserar på att minska klimatpåverkan, möjliggöra resurseffektiva byggnader och drift, stärka biologisk mångfald samt skapa trygga, levande och tillgängliga stadsmiljöer för människor och företag. Vi tar ansvar genom hela vår värdekedja och bedriver vår verksamhet utifrån högt satta normer för affäretik. Det är så vi bygger framtidens hållbara och mänskliga stad!

På följande sidor redovisar vi hur vi arbetar med hållbarhetsrelaterade frågor inom bolaget, vilka mål vi satt upp, och hur vi presterade 2025.

Annica Änäs, VD Atrium Ljungberg
25 februari 2026



01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

H.1. Allmänna upplysningar

Grund för upprättande

Denna års- och hållbarhetsredovisning omfattar räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2025 och publicerades den 25 februari 2026. Redovisningen utgör Atrium Ljungbergs lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten utgörs av detta notavsnitt tillsammans med avsnittet ”Förvaltningsberättelse” (sid 4–20) samt ”Bolagsstyrning” (sid 21–32). Samma omfattning gäller för vår frivilliga hållbarhetsredovisning enligt GRI tillsammans med GRI-index (sid 128–133) och TCFD med TCFD-index (sid 134).

Rapporteringen följer i huvudsak samma konsolideringsprinciper som koncernens finansiella rapportering och omfattar samtliga dotterbolag där Atrium Ljungberg direkt eller indirekt äger 100%. Hållbarhetsmålen redovisas för fastighetsbolaget Atrium Ljungberg. Eventuella undantag eller avgränsningar framgår under respektive upplysning.

Styrelsen är ansvarig för att godkänna Atrium Ljungbergs hållbarhetsrapport, inklusive de väsentliga frågor som identifierats genom väsentlighetsanalysen. Hållbarhetsrapporten tas fram av bolagsledningen och kvalitetssäkras av relevanta funktioner innan den behandlas av revisionsutskottet. Revisionsutskottet gör en genomgång av innehåll, efterlevnad av standarder och de väsentliga frågorna innan styrelsen fattar beslut om fastställande av rapporten.

Hållbarhetsrapporten och de väsentliga frågorna godkänns av styrelsen som en del av årsredovisningen.

Principer för arbetet

Atrium Ljungberg är en långsiktig och ansvarsfull stadsutvecklare med fokus på att verka med omsorg om människor och miljö. Hållbarhetsarbetet bygger på följande principer:

- Försiktighetsprincipen
- Gällande lagar och förordningar som minimikrav
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- FN:s Global Compact och de 10 principerna
- FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet
- Godkända klimatmål enligt SBTi
- Av styrelsen beslutade mål, policier och uppförandekoder
- Av företagsledningen beslutade interna styrdokument och strategier

Externa ramverk och initiativ

Rapporten har tagits fram enligt GRI Standards 2021 och följer TCFD:s rekommendationer. Strukturen har inspirerats av EU:s Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Däremot är rapporten inte heltäckande enligt dessa standarder och har inte granskats utifrån dem, utan mot GRI.

EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering fortsätter att utvecklas och flera centrala delar av regelverket är ännu inte slutligt fastställda. Atrium Ljungberg omfattas inte av rapporteringskraven i sin nuvarande utformning och har därför valt att avvakta med en fullständig implementering tills det finns ett stabilt och färdigställt regelverk. Arbetet med gap-analys, dubbel väsentlighetsanalys

och anpassning till framtida krav fortsätter dock löpande, och bolaget följer utvecklingen nära för att säkerställa att rapportering och processer möter kommande förväntningar och lagkrav.

Atrium Ljungberg och dess dotterbolag är medlem i FN:s Global Compact och rapporten fungerar även som dess årliga Communication on Progress. Redovisningen är i linje med EU:s taxonomiförordning och arbetet är kopplat till de globala målen för hållbar utveckling (Agenda 2030). Atrium Ljungberg och dess dotterbolag TL Bygg stödjer ett antal internationella konventioner och initiativ och är även medlemmar i ett antal föreningar och organisationer.

Engagemang i internationella konventioner och initiativ:
Atrium Ljungberg
 – FN:s Global Compact
 – FN:s globala mål för hållbar utveckling
 – Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna
 – ILO:s kärnkonvention

TL Bygg
 – FN:s Global Compact
 – FN:s globala mål för hållbar utveckling
 – Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna
 – ILO:s kärnkonvention
 – Institutet mot mutors näringslivskod
 – Sveriges byggindustriers uppförandekod för lagligt och lämpligt uppträdande

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Medlemskap i föreningar och organisationer:

- Atrium Ljungberg
- Fastighetsägarna
 - Sweden Green Building Council
 - Stockholms Handelskammare
 - Almega
 - Alna
 - Svenskt Näringsliv
 - Byggvarubedomningen
 - Sveriges HR-förening
 - Centrum för AMP
 - Cradlenet
 - Fossilfritt Sverige
 - Klimatarena Stockholm

TL Bygg

- Sweden Green Building Council
- Byggvarubedomningen
- Fossilfritt Sverige- Färdplan 2045
- Byggföretagen
- Rentalföretagen

Dubbel väsentlighet och tackning av värdekedjan

Rapportens innehåll baseras på den dubbla väsentlighetsanalysen. Den omfattar både påverkan från Atrium Ljungbergs egen verksamhet och aktiviteter uppströms och nedströms i värdekedjan, till exempel leverantörer, samarbetspartners och hyresgäster. Väsentlighetsanalysen har genomförts i dialog med intressenter och uppdateras löpande. Mer information om den dubbla väsentlighetsanalysen nedan.

Metod och datakvalitet

Data samlas in både centralt och från verksamheten, i vissa fall med hjälp av schabloner eller uppskattningar. Metoder, antaganden och uppskattningar beskrivs i anslutning till respektive indikator. Jämförelsetal justeras där det bedömts relevant, exempelvis när nya faktiska data ersätter tidigare uppskattningar.

Förändringar i rapporteringen 2025

Inga betydande förändringar i organisation eller leverantörskedja har skett under 2025 jämfört med tidigare år. Under året förändrades Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter eller projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men bör beaktas vid jämförelser av energianvändning och utsläpp över tid.

Rapporteringen har utökats inom Biologisk mångfald (GRI 101: Biologisk mångfald 2024). I övrigt har inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen gjorts.

Om retroaktiva ändringar i not genomförs, beskrivs detta under respektive not.

Publicering

Atrium Ljungberg publicerar hållbarhetsrapporten årligen. Föregående rapport avsåg räkenskapsåret 2024 och publicerades den 26 februari 2025. CFO och Affärsområdeschef Affärsstöd Anna Jepson ansvarar för rapporten. Telefon: +46 8-615 89 00, e-post: anna.jepson@al.se.

H.2. Styrning

Övergripande ansvar

Atrium Ljungbergs styrelse har det övergripande ansvaret för att säkerställa att bolaget identifierar, hanterar och följer upp sin väsentliga hållbarhetspåverkan. Styrelsen fastställer bolagets strategiska inriktning och ansvarar för att säkerställa att hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsstrategin och den långsiktiga planeringen. Detta inkluderar att utveckla, godkänna och uppdatera bolagets syfte, värderingar, strategier, policyer och mål kopplade till hållbar utveckling. Styrelsen har kompetens inom hållbar stadsutveckling, fastighetsekonomi, klimatstrategi, mänskliga rättigheter och riskhantering, vilka är centrala områden i Atrium Ljungbergs väsentliga påverkan.

Styrelsens roll inkluderar att godkänna övergripande styrande dokument inom hållbarhet och följa upp hur dessa implementeras i verksamheten. Seniora chefer och specialistfunktioner ansvarar för att ta fram underlag för strategier, mål och styrande dokument, medan styrelsen beslutar om fastställande och årliga uppdateringar.

Styrelsen följer minst årligen upp effektiviteten i bolagets processer för att identifiera, hantera och mitigera hållbarhetsrelaterad påverkan, inklusive processerna för riskhantering, väsentlighetsanalys, uppföljning av mål och genomförande av åtgärdsplaner. Detta sker genom strukturerad rapportering avseende risker och hållbarhet, samt genom revisionsutskottets granskning av relevanta processer och intern kontroll.

Frekvensen för uppföljningen är årligen, men kompletteras med löpande rapportering till styrelsen i samband med budgetarbete, uppföljningsmöten och beslut i strategiska projekt. Revisionsutskottet

bereder ärenden som rör kontrollmiljö, regelefterlevnad och uppföljning av hållbarhetsfrågor inför styrelsens beslut.

Roller och organisation

Vd ansvarar för att strategin omsätts i praktiken och att relevanta policier efterlevs. Hållbarhetschefen rapporterar till CFO och har en samordnande roll för hela koncernen. Varje affärsområde ansvarar för att genomföra aktiviteter och säkerställa måluppfyllelse inom ramen för sina processer.

Hållbarhetsarbetet stöds av interna expertgrupper, inom exempelvis energi, klimat och social hållbarhet. Dessa grupper tar fram handlingsplaner, följer upp resultat och säkerställer att nya regelverk implementeras.

Policyer och styrdokument

De viktigaste styrdokumenterna är hållbarhetspolicyn, uppförandekoderna för medarbetare och leverantörer samt policyn för visseblåsning. Dessa dokument finns tillgängliga på företagets externa webbplats. Policyerna utgår från internationella principer såsom FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer. Policyerna revideras årligen eller vid behov och fastställs av styrelsen.

Policyerna kräver att bolaget genomför due diligence i värdekedjan. Detta omfattar att identifiera, bedöma och hantera risker och faktisk påverkan relaterad till miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och affärsetik, bland annat genom leverantörsgranskningar, riskanalyser i projekt, självvärderingar och etablerade processer för incidenthantering och uppföljning. För en mer fullständig sammanställning över vilka styrdokument som används för respektive väsentligt område, se tabell på sid 95.

Besluts- och uppföljningsprocess

Koncernledningen följer upp hållbarhetsarbetet kvartalsvis, med fokus på nyckeltal och måluuppfyllelse. Utfallet rapporteras till styrelsen och ingår i kvartals- och årsredovisningens hållbarhetsrapportering. Viktiga mål och nyckeltal integreras i affärsplaneringen och ligger till grund för investeringsbeslut.

Hållbarhetsrisker och kritiska frågor

Ledning och styrelse utvärderar hållbarhetsrisker tillsammans med andra risker årsvis. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet delegerats till vd och de olika affärsområdescheferna samt hållbarhetschef med team. Läs mer om risker och riskhantering på sid 17–20.

En kritisk fråga är en incident eller risk som kan få betydande finansiell, juridisk, operationell, miljömässig eller ryktesmässig påverkan på Atrium Ljungberg och därför måste omedelbart eskaleras till bolagsledningen och styrelsen. Kritiska frågor rapporteras till styrelsen genom vd-rapporten och via fastställda eskaleringsrutiner för risk och regelefterlevnad. Under året har inga kritiska frågor identifierats som uppfyller kriterierna för eskalering till styrelsen.

Internkontroll och revision

Hållbarhetsrapporten granskas översiktligt av bolagets revisorer. Atrium Ljungberg genomför interna kontroller för att löpande bedöma processer, inklusive riskhantering, kopplat till hållbarhet. Visseblåsarfunktionen fungerar som en ytterligare säkerhetsmekanism.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

H.3. Värdekedja

Atrium Ljungbergs värdekedja sträcker sig från tidig stadsplanering till byggnation, projekt-utveckling, långsiktig förvaltning och i vissa fall avyttring, och involverar ett stort antal aktörer såsom kommuner, leverantörer, entreprenörer, hyresgäster och lokalsamhällen.

De största direkta miljömässiga fotavtrycken uppstår i byggskedet genom materialanvändning, medan de största möjligheterna skapas i utvecklingsfasen och realiseras i förvaltningen där energieffektivitet, minskade utsläpp, cirkularitet och attraktiva stadsmiljöer uppnås.

Sociala frågor är särskilt centrala i platsutvecklingen och i den dagliga förvaltningen av bolagets områden.

Värdekedjan omfattar hela koncernen inklusive TL Bygg, och den största indirekta påverkan återfinns uppströms i leverantörsled och materialproduktion samt nedströms i hyresgästers energianvändning. Genom nära samarbete med leverantörer, entreprenörer och kunder arbetar bolaget för att stärka hållbarheten i varje steg av värdekedjan.

Atrium Ljungbergs värdekedja

Del av värdekedjan	Steg i värdekedjan	Exempel på aktiviteter	Typ av påverkan
Uppströms	Leverantörsled och entreprenörer	Upphandling av byggmaterial, underentreprenörer, energileverantörer, konsulter och tjänsteleverantörer.	Miljöpåverkan genom materialproduktion (betong, stål, trä), transporter och energianvändning. Social påverkan via arbetsvillkor och mänskliga rättigheter i leverantörskedjan.
Egen verksamhet	Stadsutveckling och planering	Markförvärv, detaljplanearbete, tidiga hållbarhetsanalyser och dialoger med kommuner.	Påverkar markanvändning, biologisk mångfald, social inkludering och tillgång till hållbara transporter.
	Projektutveckling och byggnation	Nybyggnation, ombyggnation, materialval, samarbete med entreprenörer.	Stora klimatutsläpp (Scope 3), avfall och resursanvändning. Samtidigt möjlighet till innovation, cirkularitet och energieffektivitet.
	Förvaltning	Drift av fastigheter, energi- och vattenförbrukning, avfallshantering, hyresgästdialog.	Direkt påverkan på energi- och resurseffektivitet, utsläpp (Scope 1–3).
	Kundrelationer och samhällsengagemang	Hyresavtal, platsutveckling, trygghets- och delaktighetsinsatser.	Social påverkan genom trygghet, trivsel och inkludering på platserna.
	Avyttring och återbruk	Försäljning av fastigheter, återvinning och återbruk av material.	Cirkulära materialflöden minskar klimatpåverkan.
Nedströms	Hyresgäster, besökare och samhälle	Hyresgästernas verksamhet, handel och transporter till/från platserna.	Indirekt klimatpåverkan från transporter och energianvändning, social påverkan genom tillgång till attraktiva, trygga miljöer.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

H.4. Intressenter och intressentdialog

Atrium Ljungberg för en kontinuerlig dialog med de viktigaste intressenterna. Syftet är att förstå deras förväntningar och integrera dessa i strategi och mål samt rapportering och uppföljning. Dialogen sker på olika nivåer – från strukturerade undersökningar och möten till löpande kontakt i bolagets stadsdelar. Medarbetarundersökningen AL Perspektiv stärker medarbetardialogen. Servicenter är en central plattform i kundkontakten.

Atrium Ljungbergs verktyg för att mäta olika aspekter av social hållbarhet, Vår Stad Index, används systematiskt i arbetet med samhälle och kunder. Under året har även allmänheten inkluderats i intressentkartläggningen genom årliga undersökningar av besökarnas upplevelser, där resultatet från dialogerna är en viktig del av stadsutvecklingsarbetet.

Dialogerna anpassas efter respektive intressentgrupps behov och används också för att validera och prioritera Atrium Ljungbergs hållbarhetsmål. Under året har fokus legat på de mål som intressenterna lyfter som mest betydande, särskilt frågor kopplade till klimatpåverkan, transparens i värdekedjan och sociala värden. Resultaten från dialogerna återkopplas i respektive forum och ligger till grund för det löpande utvecklingsarbetet i hela koncernen.

Nyckelintressenter

Primära intressenter	Intressentgrupper	Kanaler för dialog	Prioriterade frågor
Naturen	Ekosystem, biologisk mångfald, mark- och vattenresurser	Miljökonsekvensbedömningar, klimatrisk- och sårbarhetsanalyser, biodiversitetsinventeringar, dagvattenutredningar, BREEM/ Citylab, Vår Stad Index (urbana ekosystem)	Klimatanpassning, bevarande av biologisk mångfald, mark- och vattenpåverkan, minskad förbrukning av naturresurser, cirkulära flöden, minskade utsläpp, ekosystemtjänster
Samhälle	Kommuner, allmänheten, brukare av platser, samhällsaktörer	Handläggningsärenden, workshops i tidiga skeden, samråd i detaljplaner, dialog via Vår Stad Index och barometer, partnerskap	Positiv samhälls- och stadsutveckling, klimatanpassning och resiliens, biologisk mångfald, hållbart resande, trygghet, tillgänglighet, sociala värden
Civilsamhälle	Föreningar, organisationer, branschforum	Samarbete i initiativ, remissvar, branschdialoger	Öppenhet, minskad klimatpåverkan, bidrag till samhällsutveckling, attraktiva och inkluderande platser
Beslutsfattare och myndigheter	Nationella och lokala myndigheter, tillsynsorgan	Samråd, dialog, remisser	Efterlevnad av lagar och regler, klimat- och miljöhänsyn, transparens
Investerare	Aktieägare, kreditinvestorare	Årsstämma, kapitalmarknadsdagar, investerarmöten, finansiella rapporter och presentationer	Transparent ESG-rapportering, finansiell stabilitet, klimatmål och färdplaner, riskhantering med EU-taxonomi och SBTi
Leverantörer	Betydande leverantörer i projekt och förvaltning, framtida leverantörer, partners	Uppförandekod, självutvärderingar, revisioner, leverantörs-möten, platsbesök, löpande projekt- och upphandlingsdialog	Ansvarsfulla inköp, arbetsvillkor i kedjan, transparens, stärka mänskliga rättigheter, cirkulära materialflöden, minskad klimatpåverkan
Kund	Hyresgäster, bostadsrättsföreningar, fastighetsägare som köper fastigheter	Kundundersökningar, Servicenter, hyresgästmöten, digitala plattformar	Energieffektiva lokaler, gröna hyresavtal, avfallshantering, trygghet, service, hållbara innovationslösningar
Medarbetare	Tjänstepersoner, yrkesarbetande	Medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal, intranät, dialog i mål- och utvecklingsprocesser, löpande dialog med chefer	God arbetsmiljö, trivsel, hälsa och välmående, delaktighet, jämställdhet och mångfald, kompetensutveckling

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.5. Dubbel väsentlighetsanalys

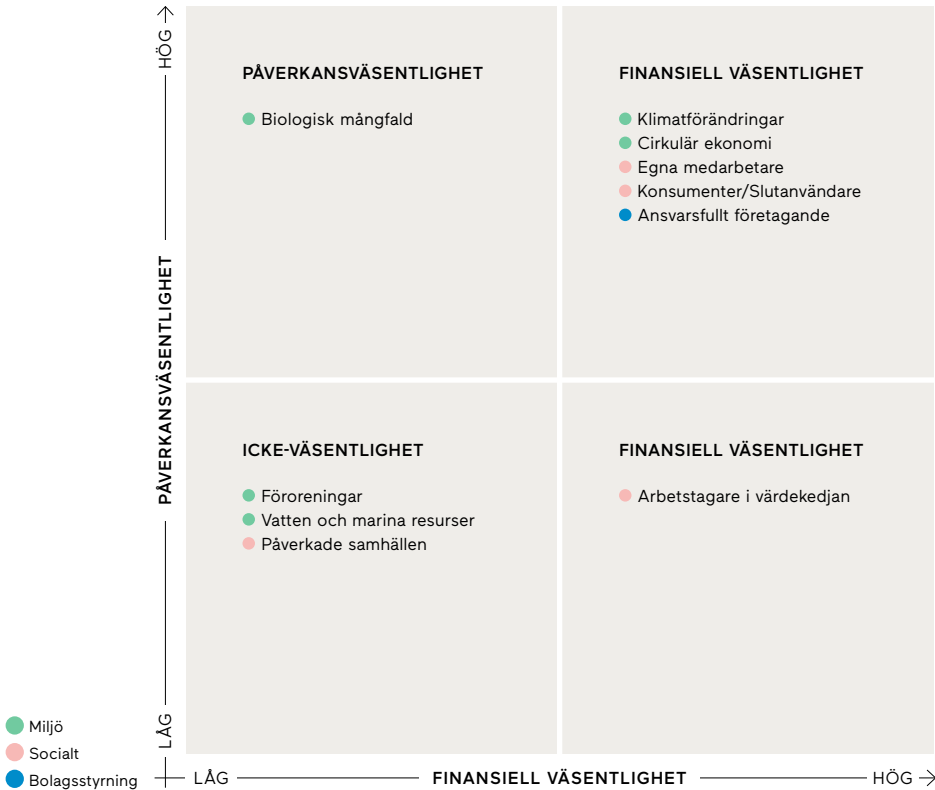
Atrium Ljungbergs hållbarhetsrapportering grundas på en dubbel väsentlighetsanalys där frågor bedöms både utifrån påverkan på människor och miljö samt finansiell betydelse för verksamheten.

Analysen genomfördes 2023–2024 genom workshops och intervjuer med ledning, specialister och olika delar av organisationen, inklusive dotterbolaget TL Bygg. Dialogen med intressenterna har också bedömts utifrån vilka områden nyckelintressenter prioriterar. Bedömningen vägde in kriterier som sannolikhet, omfattning och återställbarhet samt potentiell finansiell effekt. Resultatet validerades av revisor och beslutades av styrelsen i juni 2024. Resultatet har analyserats och validerats under 2025 och styrelsen har beslutat slutlig dubbel väsentlighetsanalys i början av 2026.

Bedömningen visar på sju väsentliga hållbarhetsområden med totalt 17 delområden för Atrium Ljungberg. Dessa utgör grunden för mål, åtgärder och uppföljning i denna rapport.

Resultatet från väsentlighetsanalysen används som underlag för utveckling av bolagsspecifika fokusområden, mål och relevanta policyer. Vidare beskrivningar av väsentliga områden och deras påverkan, risker och möjligheter såväl som mål, aktiviteter och utfall, hänvisas till respektive avsnitt i denna rapport.

Dubbel väsentlighet
Väsentlighetsresultat på delområdesnivå



01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

Väsentliga frågor

	Väsentligt område	Delområde	Typ av påverkan	Värdekedja	Tidshorisont	Beskrivning	AL:s fokusområde
Miljö	Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	I - R O	Hela värdekedjan	Lång sikt	Anpassning av byggnader och platser till ökade temperaturer, skyfall och översvämning genom planering, tekniska lösningar och drift.	Attraktiv investering
		Begränsning av klimatförändringar	I - R	Egen verksamhet & Nedströms	Lång sikt	Minskning av växthusgasutsläpp i hela värdekedjan genom effektivare energi, transporter och materialval i linje med Parisavtalet.	Minskad klimatpåverkan
		Energi	O	Hela värdekedjan	Medel-lång sikt	Effektiv energianvändning och ökad andel förnybar och egenproducerad energi i förvaltning och projekt.	
	Biologisk mångfald	Direkta påverkansfaktorer	I -	Hela värdekedjan	Medel-lång sikt	Påverkan på mark, ekosystem och arter vid exploatering, byggnation och materialflöden.	Positiv påverkan på biologisk mångfald
		Beroenden av ekosystemtjänster	I -	Hela värdekedjan	Lång sikt	Bevarande av naturens reglerande och kulturella funktioner som svalka, dagvattenhantering och rekreation.	
	Cirkulär ekonomi	Resursinflöden	I - R O	Hela värdekedjan	Medel-lång sikt	Minskning av jungfruligt material och ökat återbruk och återvinning i projekt och renovering.	Ökad resurseffektivitet
		Avfall	I -	Hela värdekedjan	Kort-medel sikt	Minskning av avfallsmängder samt ökad sortering, återvinning och uppföljning.	
	Socialt	Egna medarbetare	I + R O	Egen verksamhet	Kort-medel sikt	Säkerställande av trygga anställningar, god arbetsmiljö och strukturerad dialog mellan chef och medarbetare.	Ansvarsfull arbetsgivare
				Egen verksamhet	Medel sikt	Främjande av jämställdhet, lika lön och kompetensbaserad rekrytering med fokus på inkludering.	
				Egen verksamhet	Kort-medel sikt	Skydd mot diskriminering, trakasserier och kränkningar samt respekt för föreningsfrihet.	
		Arbetsstagare i värdekedjan	R	Uppströms	Kort-medel sikt	Säkerställande av goda villkor och arbetsmiljö hos entreprenörer och leverantörer.	Säkerställa mänskliga rättigheter
				Uppströms	Medel-lång sikt	Förebyggande av tvångs- och barnarbete samt främjande av facklig frihet och integritet i kedjan.	
		Konsumenter/ slutanvändare	I - R O	Egen verksamhet & Nedströms	Kort-medel sikt	Trygghet, säkerhet och hälsa för brukare i och omkring fastigheter och offentliga miljöer.	Positiv samhällspåverkan
				Egen verksamhet & Nedströms	Medel-lång sikt	Tillgång till inkluderande och tillgängliga platser samt dialog i drift och utveckling.	
Bolagsstyrning	Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	I +	Egen verksamhet	Kort-medel sikt	Efterlevnad av värderingar, ledarskap och uppförandekod samt intern kulturutveckling.	Hög affärsetik
		Skydd för visseblåsare	I +	Uppströms & Egen verksamhet	Kort sikt	Säkerställande av anonym rapportering, oberoende mottagning och utredning.	
		Korruption och mutor	R	Hela värdekedjan	Kort-medel sikt	Förebyggande av korruption genom utbildning, kontroller och krav i upphandling.	Ansvar i värdekedjan

I - Väsentlig negativ påverkan I + Väsentlig positiv påverkan R Finansiell påverkan, risk O Finansiell påverkan, möjlighet

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

Styrande dokument

Atrium Ljungberg har styrdokument för att tillse varje väsentligt område. Nedan är ett urval av de policier och riktlinjer som bolaget arbetar utifrån, samt vilka väsentliga frågor de beaktar.

			Hållbarhetspolicy	Riktlinjer för hållbarhet	Hållbarhetsdirektiv, Tidiga skeden	Hållbarhetsdirektiv, Projektering	Uppförand-kod Leverantörer	Riktlinjer för inköp	Uppförandekod Medarbetare	Arbetsmiljöpolicy	Mångfald & inkludering, riktlinje	Visselblåsarpolicy	Skattepolicy	Incidenthantering, riktlinje	Insiderpolicy	Kommunikations-policy
	Väsentligt område	Delområde														
Miljö	Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	X	X	X	X										
		Begränsning av klimatförändringar	X	X	X	X	X									
		Energi	X	X	X	X										
	Biologisk mångfald	Direkta påverkansfaktorer	X	X	X	X	X									
		Beroenden av ekosystemtjänster	X	X	X	X										
	Cirkulär ekonomi	Resursinflöden	X	X	X	X	X									
		Avfall	X	X	X	X	X									
Socialt	Egna medarbetare	Arbetsvillkor	X	X					X	X				X		X
		Likabehandling och lika möjligheter för alla	X	X					X	X	X			X		X
		Andra arbetsrelaterade rättigheter	X	X					X	X	X			X		X
	Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	X	X	X	X	X	X								
		Andra arbetsrelaterade rättigheter	X	X	X	X	X	X								
	Konsumenter/slutanvändare	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	X	X	X	X	X									
		Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	X	X	X	X	X									
Bolags-styrning	Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Skydd för visselblåsare	X						X			X				
		Korruption och mutor	X	X			X	X		X		X	X		X	

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

H.6. Miljömässig hållbarhet

Övergripande åtagande: Miljö

Atrium Ljungberg arbetar systematiskt för att minska sin miljöpåverkan och bidra till ett hållbart samhällsbyggande. Arbetet omfattar hela värdekedjan och fokuserar på de områden som bedömts som mest väsentliga: klimat, energi, biologisk mångfald, resursanvändning och avfall. Bolaget har åtagit sig att följa relevanta lagkrav, branschstandarder och internationella ramverk samt att arbeta i linje med Parisavtalet och EU:s klimatmål. Genom policier, mål och åtgärdsprogram ska miljöarbetet integreras i styrning, projektutveckling och förvaltning.

H.6.1 Klimat

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Anpassning till klimatförändringar	Anpassning av byggnader och platser till ökade temperaturer, skyfall och översvämning genom planering, tekniska lösningar och drift.	Fastigheterna påverkas av ökade temperaturer, skyfall och värmestress. Ca 80% av beståndet löper risk för värme och 60% för skyfall. Negativ påverkan uppstår genom fysiska skador, driftstörningar och påverkan på människors hälsa och trygghet.	Klimatförändringar kan ge ökade underhållskostnader, försäkringspremier och risk för värdeförlust i fastigheter som inte är anpassade. Risk för "stranded assets" och minskad uthyrningsbarhet när hyresgäster och investerare efterfrågar klimatsäkra byggnader.	Klimatanpassade fastigheter kan ge ökat driftnetto, lägre försäkringskostnader och stärkt marknadsposition. Proaktivt arbete stärker tillgången till grön finansiering och minskar framtida kostnader.
Begränsning av klimatförändringar	Minskning av växthusgasutsläpp i linje med Parisavtalet. Gäller hela värdekedjan genom effektivare energi, transporter och materialval.	Fastigheter och byggprojekt står för merparten av utsläppen. Positiv påverkan kan uppnås genom energieffektivisering, cirkulära materialflöden och minskade transporter. Negativ påverkan uppstår främst genom materialanvändning och energiförbrukning.	Skärpta lagkrav och ökade marknadskrav kan innebära finansiell risk för byggnader med hög klimatpåverkan. Risk för minskat fastighetsvärde, högre finansieringskostnader och begränsad tillgång till kapital för ej hållbara tillgångar.	Minskade utsläpp stärker klimatprestanda och attraktivitet hos fastigheter. Klimatsmarta byggnader kan få premie på marknaden och ökad tillgång till grön finansiering. Tydliga mål ökar trovärdighet mot investerare och hyresgäster.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Mål: Klimat

Atrium Ljungbergs klimatmål är validerade av Science Based Targets initiative (SBTi). Koncernen åtar sig att halvera sitt klimatavtryck till år 2030, med 2023 som basår, samt att nå netto noll-utsläpp senast 2040. Målet för 2040 inkluderar möjligheten att använda maximalt 10% koldioxidinfångning och/eller koldioxidborttagning.

Utöver de övergripande reduktionsmålen har Atrium Ljungberg fastställt intensitetsmål för utsläppen inom både nyproduktion och förvaltning. Dessa mål är en del av Atrium Ljungbergs färdplan att nå netto noll 2040 och utgör även två av fyra mål inom Atrium Ljungbergs hållbarhetslänkade finansiering.

För projektverksamheten var målet 2025 att reducera utsläppsintensiteten med 50% jämfört med basåret 2021. Det motsvarar utsläpp om 229 kg CO₂e per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Till 2030 är motsvarande mål en reduktion om 75%, vilket ger en intensitet på 114 kg CO₂e/kvm BTA. Detta nyckeltal omfattar hela byggnadens livscykel inklusive skede A (byggskede), skede B (användningsskede) och skede C (sluthantering).

För förvaltningsverksamheten var målet att till 2025 minska klimatpåverkan med 22% jämfört med 2021, vilket motsvarar 12,7 kg CO₂e per kvadratmeter Atemp (uppvärmd yta). Till 2030 ska samma intensitet sjunka till 9,3 kg CO₂e per kvadratmeter, en minskning med 43% från basåret 2021. Utsläppen för detta nyckeltal mäts inom de områden som har störst klimatpåverkan – energi, transporter, avfall, material – och beräkningarna omfattar samtliga förvaltningsfastigheter som är i drift. Sedan målet fastställdes 2021 har metodiken kring materialberäkningarna reviderats efter faktiska data från verksamheten, sedan tidigare använda schabloner. Eftersom nyckeltalet tidigare rapporterats exklusive

klimatpåverkan från material i hyresgästanpassningar, sker numer uppföljning av målet enligt två parallella definitioner: en som inkluderar material från hyresgästanpassningar och en som exkluderar dessa, för att säkerställa transparens och jämförbarhet över tid. Målvärdena är dock desamma oavsett vald definition.

Utfall 2025

Atrium Ljungbergs totala växthusgasutsläpp för 2025 uppgick till 25 707 ton CO₂e, beräknat enligt marknadsbaserad metod. Detta motsvarar en minskning om 8% jämfört med föregående år (27 996 ton CO₂e).

Utsläppen inom Scope 1 minskade med 13% jämfört med föregående år. Minskningen förklaras dels av ett lägre köldmedieläckage under året, vilket resulterade i en reducerad klimatpåverkan om 8%, dels av minskade utsläpp från företagsägda och hyrda fordon motsvarande 18%.

Inom Scope 2 uppvisar de platsbaserade utsläppen en minskning om 40% jämfört med föregående år. Den kraftiga minskningen förklaras främst av en väsentligt lägre emissionsfaktor från IVL. I enlighet med Fastighetsägarnas rekommendation använder Atrium Ljungberg IVL:s nordiska elmix, som för 2025 uppgick till 46,0 g CO₂e/kWh, att jämföra med föregående års emissionsfaktor om 69,6 g CO₂e/kWh. Utöver den lägre emissionsfaktorn bidrar även en minskning om 10% av elanvändningen till de lägre Scope 2-utsläppen, vilket beskrivs mer ingående i energiavsnittet. Utsläppen från fjärrvärme har minskat med 21% jämfört med föregående år och med 28% jämfört med basåret 2023, till följd av genomförda energioptimeringsåtgärder.

Utsläppen inom Scope 3 uppgick under 2025 till 24 050 ton CO₂e (25 627), vilket motsvarar en

minskning om 7% jämfört med föregående år. Den mest framträdande ökningen återfinns i Scope 3 kategori 1 (inköpta varor och tjänster), där utsläppen uppgick till 16 224 ton CO₂e (7 775). Ökningen förklaras av att dotterbolaget TL Bygg för första gången har rapporterat sina inköpta varor och tjänster. TL Byggs utsläpp inom Scope 3 kategori 1 uppgick totalt till 8 818 ton CO₂e. Klimatpåverkan från hyresgästanpassningar har inkluderats i kategori 1 för åren 2024 och 2025, medan motsvarande data saknas för 2023.

Utsläppen inom Scope 3 kategori 2, kapitalvaror, uppgick till 5 365 ton CO₂e (3 355). Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av färdigställandet av ombyggnationen av Katarinahuset. Projektet genererade utsläpp om totalt 4 991 ton CO₂e, med en utsläppsintensitet i skede A om 133 kg CO₂e/BTA.

Atrium Ljungberg redovisade 0 ton CO₂e inom Scope 3 kategori 11 och 12, avseende användning och slutbehandling av sålda produkter, då inga fastigheter avyttrades under året.

Målet för klimatpåverkan från projektverksamheten 2025 var 226 kg CO₂e per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Utfallet för Atrium Ljungbergs alla pågående projekt uppgick 2025 till 265 kg CO₂e/BTA, vilket innebär att målet inte uppnåddes. Samtidigt har en betydande minskning om 42% genomförts jämfört med startvärdet år 2021. Minskningen förklaras huvudsakligen av val av mer koldioxidsnåla material samt effektiviseringar som möjliggjort en mer optimerad materialanvändning i projekten.

För förvaltningsverksamheten var målet till 2025 att nå en klimatpåverkan om 12,7 kg CO₂e per kvadratmeter Atemp, ett mål som uppnåddes. De faktiska utsläppen uppgick till 5,5 kg CO₂e per kvadratmeter enligt definitionen som exkluderar material från hyresgästanpassningar. Inklusive

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

hyresgästanpassningar uppgår utfallet till 10,3 kg CO₂e per kvadratmeter Atemp. Detta motsvarar en reduktion om 37% jämfört med startvärdet år 2021, enligt definitionen som inkluderar klimatpåverkan från hyresgästanpassningar.

Åtgärder 2025

För att minska växthusgasutsläpp har Atrium Ljungberg under 2025 genomfört åtgärder inom de områden där klimatpåverkan är som störst. Åtgärder inkluderar energieffektivisering, förnybar energi, klimatsmarta material och klimatkrav i leverantörsledet.

Energirelaterade utsläpp utgör 28% av bolagets totala marknadsbaserade utsläpp 2025. Att reducera dessa är därför en central del av omställningen. Under året har omfattande arbete med energioptimering och effektivisering genomförts i förvaltningsfastigheter och inom nyproduktion. Insatserna omfattar detaljerade energikartläggningar och åtgärdsprogram, vilket beskrivs mer utförligt i kapitlet om energi.

Nybyggnads- och ombyggnadsprojekt står för 21% av de totala marknadsbaserade utsläppen 2025. För att minska klimatpåverkan i dessa projekt är effektiv resursanvändning och medvetna materialval prioriterade områden. Under projektskeden genomförs flera livscykelanalyser (LCA) för att följa utvecklingen och identifiera åtgärder som ger störst effekt på utsläppsminskningen.

Ett övergripande arbete med förbättrad datakvalitet och datametodik har pågått under hela 2025.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Fullständig inventering av koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläpp (ton CO2e)	2025	2024	2023	Emissionsfaktorer 2025	Beskrivning och omfattning	Datakällor
Scope 1						
Företagsägda & hyrda bilar	101	123	141	Transportmedel (DEFRA 2025)	Företagsägda och hyrda bilar	Körda km från Autoplan
Köldmedier	159	173	204	DEFRA (2025), Naturvårdsverket (2022), Opteon (2018). GWP faktor per köldmedietyyp.	Påfylld köldmedier, 5 av 34 fastigheter. Rapporteras 1 år släpande pga kommunernas insamlingstillfälle	Köldmedierapporter från 2024
Totalt scope 1	260	297	345			
Scope 2						
Elektricitet	0	0	0	0 gram CO ₂ e/kWh ursprungsmärkt vattenkraft.		
Marknadsbaserad						
Elektricitet Platsbaserad	3 686	6 145	6 802	Nordisk elmix: 46,5 g CO ₂ e/kWh (SMED&IVL 2025)	Total energianvändning med koncernen som avtalspart för energileveransen. Inkluderar 95 fastigheter.	kWh från Greenview (energisystem)
Fjärrvärme	1 398	1 773	1 928	Fjärrvärmefaktorer respektive nät		
Fjärrkyla	0	0	0	0 gram CO ₂ e/kWh från fjärrkyla		
Totalt scope 2 (Marknadsbaserad metod)	1 398	1 773	1 928			
Totalt scope 2 (Platsbaserad metod)	5 083	7 917	8 730			
Scope 1+2 (Marknadsbaserad)	1 657	2 070	2 273			
Scope 1+2 (Platsbaserad)	5 343	8 214	9 075			
Scope 3						
1. Inköpta varor & tjänster	16 244	7 775	4 816	Per kategori Exiobase (3.9 2019) Ecoinvent (3.12)	Inköp av tjänster och material. Fr o m 2025 ink. inköp från dotterbolaget TL bygg.	EPD:er, genomsnittligdata per material-vikt, inköpskostnad per kategori.
2. Kapitalvaror	5 365	3 355	2 441	Per ingående komponent, enl. Boverkets principer och ALs Livscykelanalyser. Exiobase (3.9 2019)	Skede A1-A5 färdigställda projekt under året, samt inköp från TL Bygg. Under året färdigställdes 2 projekt.	Genomförd LCA-analys för färdigställda projekt. Inköpskostnad per kategori avseende TL Bygg.
3. Bränsle- & energirelaterade aktiviteter	1 365	2 199	2 410	Nordisk elmix: 13 g CO ₂ e/kWh. Fjärrvärme och fjärrkyla: faktorer för resp. nät. DEFRA (2025) Biodiesel bränsleframtagning: 0,4316 kg CO ₂ e/liter (SMED 2021)	Produktion och distribution från inköpt energi samt bränslerelaterade utsläpp ej inkl i Scope 1, Scope 2 eller kategori 3.4	kWh från Greenview (energisystem), samt bränsleframtagning av biodiesel förbrukat i 3.4
4. Uppströms transporter & distribution	11	9	36	Diesel: 2,45 kg CO ₂ e/liter (Byggföretagen v.2 2023) CH4: 25 to., CO ₂ e/ton CH4 (Naturvårdsverket 2024) N2O: 298 ton CO ₂ e/ton N2O (Naturvårdsverket 2024)	Dieselförbrukning godstransporter, samt utsläpp av CH4 och N2O från biodieselförbrukning	Rapport över godstransporter utförda i TL Byggs samtliga projekt
5. Avfallshantering	44	93	300	Emissionsfaktorer för avfall per avfallsfraktion och behandlingsmetod. (DEFRA 2025)	Avfall genererat i verksamheten för 62 förvaltningsfastigheter och 4 projekt	Avfallsstatistik från avfallsentreprenörer
6. Tjänsteresor	58	62	161	Transportmedel (Energimyndigheten 2021, NTM 2024, IEA, 2025)	Resor bokade via reseportal, samt privatbil i tjänst	Reseportalen Egencia
7. Anställdas pendling	216	196	67	Transportmedel (NTM 2018, DEFRA 2024, AIB 2024)	Koncerngenomsnitt från enkät rörande anställdas pendlingsrutiner, extrapolerat för samtliga anställda	Koncernöverskridande enkät
11. Användning sålda produkter	0	10 665	0	Per ingående komponent, enl. Boverkets principer och ALs LCA-instruktioner	Skede B1-B5 i projekt som avyttrats under året. Inga avyttrade eller sålda nybyggnadsprojekt 2025.	LCA-analys för färdigställda projekt
12. Slutbehandling sålda produkter	0	109	0	Per ingående komponent, enl. Boverkets principer och bolagets LCA-instruktioner	Skede C1-C4 i projekt som avyttrats under året. Inga avyttrade eller sålda nybyggnadsprojekt 2025.	LCA-analys för färdigställda projekt
13. Uthyrda tillgångar	736	1 151	1 209	Nordisk elmix: 46,5 g CO ₂ e/kWh (SMED & IVL 2025) platsbaserad-metod	Hyresgästernas elförbrukning och schablon vid uppskattad förbrukning för hyresgäster med eget elabonnemang	kWh från Greenview (energisystem)
15. Investeringar	12	14	15	Nordisk elmix: 46,5 g CO ₂ e/kWh (SMED & IVL 2025) platsbaserad-metod samt fjärrvärmefaktorer resp. nät	Ågarandel (50%) av A Houses Scope 1 och Scope 2 emissioner i de fall de inte hyr lokal hos AL och givet levererad förbrukningsdata.	Energiförbrukning (kWh) från A House
Totalt scope 3	24 050	25 627	11 455			
Scope 1+2+3 (Marknadsbaserad)	25 707	27 696	13 728			
Scope 1+2+3 (Platsbaserad)	29 393	33 841	20 530			

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Växthusgasintensitet per kvm BTA		Enhet	2025	2024	Förändring (%)
Totala utsläpp (Marknadsbaserad) per kvm		kg CO ₂ e/kvm BTA	16,27	17,53	–7%
Totala utsläpp (Platsbaserad) per kvm		kg CO ₂ e/kvm BTA	18,61	21,42	–13%

Energirelaterade utsläpp, Lika-för-lik (LFL) per fastighetstyp			Kontor			Handel			Bostäder			Total		
	Enhet	Kod	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf
Scope 1: Direkta utsläpp	ton CO ₂ e	GHG-Dir-LFL	22	107	–79%	134	66	101%	0	0	0%	156	173	–10%
Scope 2 (marknad): Indirekta utsläpp	ton CO ₂ e	GHG-Indir-LFL	829	1 037	–20%	310	480	–35%	9	11	–15%	1 148	1 527	–25%
Scope 2 (plats): Indirekta utsläpp	ton CO ₂ e	GHG-Indir-LFL	2 943	4 557	–35%	1 697	2 695	–37%	74	112	–34%	4 714	7 364	–36%
Totalt Scope 1 + 2 (marknad)	ton CO ₂ e	GHG-Dir-Indir-LFL	851	1 144	–26%	444	546	–19%	9	11	–15%	1 304	1 701	–23%
Totalt Scope 1 + 2 (plats)	ton CO ₂ e	GHG-Dir-Indir-LFL	2 966	4 664	–36%	1 830	2 762	–34%	74	112	–34%	4 870	7 538	–35%
Totalt Scope 3: Hyresgästel + bränsle- & energi-relaterade aktiviteter	ton CO ₂ e	GHG-Other-Indir-LFL	1 201	1 917	–37%	677	1 053	–36%	132	187	–30%	2 010	3 157	–36%
Intensitet Scope 1 + 2 (marknad)	kg CO ₂ e/kvm	GHG-Int	1,2	1,7	–26%	1,1	1,4	–19%	0,1	0,2	–15%	1,1	1,5	–23%
Intensitet Scope 1 + 2 (plats)	kg CO ₂ e/kvm	GHG-Int	4,3	6,8	–36%	4,7	7,1	–34%	1,1	1,6	–34%	4,3	6,6	–35%
Intensitet Scope 1 + 2 + 3 (marknad)	kg CO ₂ e/kvm	GHG-Int	3,0	4,4	–33%	2,9	4,1	–30%	2,1	2,9	–29%	2,9	4,2	–32%
Inkluderade fastigheter	st		46	46		25	25		5	5		76	76	

Beräkningsmetod och avgränsning
Atrium Ljungberg rapporterar koldioxidutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (Scope 1, 2 och 3) och har sedan 2007 rapporterat publikt till CDP (betyg B). Redovisningen omfattar hela koncernen, inklusive dotterbolagen TL Bygg och A House. Utsläppen presenteras dels som energirelaterade intensitetsmått för fastighetsverksamheten baserat på jämförbart bestånd och utsläpp per kvadratmeter Atemp, dels som en fullständig inventering av koncernens totala klimatpåverkan.

Scope 1 omfattar direkta utsläpp från

köldmedieläckage samt från företagsägda och hyrda fordon. Beräkningarna bygger på primärdata, exempelvis mängd påfyllda köldmedier samt körsträckor och bränsletyper för fordon. Köldmedieläckage redovisas med ett års eftersläpning då data tillhandahålls efter rapportsläpp.

Scope 2 avser indirekta utsläpp från inköpt energi, främst el, fjärrvärme och fjärrkyla. Från och med 2025 används principen om operationell kontroll, vilket innebär att all el där Atrium Ljungberg är avtalspart inkluderas, även om förbrukningen

vidaredebiteras till hyresgäster. Metodskiftet ger en mer rättvisande bild av energirelaterade utsläpp och har medfört retroaktiva justeringar av tidigare år. El redovisas enligt både marknadsbaserad och platsbaserad metod; all inköpt el är ursprungsmärkt förnybar el (GoO) baserad på vattenkraft. Platsbaserad metod använder nordisk elmix (46,0 g CO₂/kWh). För fjärrvärme används leverantörsspecifika utsläppsfaktorer och fjärrkyla har en emissionsfaktor om 0 g CO₂/kWh. Energiutsläpp redovisas både som faktisk förbrukning och som intensitet per kvadratmeter Atemp.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

Scope 3 omfattar övriga indirekta utsläpp i värdekedjan och beräknas utifrån högsta möjliga datakvalitet. Metodval och datakällor anpassas efter tillgänglighet och kvalitet, med målsättning att successivt öka andelen primärdata. Inom kategori 1 (inköpta varor och tjänster) baseras utsläppen på koncernens operativa inköp, med data hämtad från ERP-system och beräknas genom en utgiftsbaserad metod. Material från hyresgäst Anpassningar beräknas genom aktivitetsdata och genomsnittsbaserade emissionsfaktorer, och där materialmängder saknas används en schablon per kvadratmeter LOA (bruksarea) baserad på intern databas. Beräkningarna görs i systemet Plant.

Kategori 2, 11 och 12 baseras på projektspecifika livscykelanalyser (LCA). Kategori 2 omfattar A-skedet (material och byggproduktion) för projekt som färdigstälts under året, vilket 2025 inkluderade Campus Sickla (nyproduktion) och ombyggnaden av PV-palatset. Kategorierna 11 och 12 avser utsläpp från användningsfas (60 år) och sluthantering av sålda fastigheter. Inga fastigheter såldes under 2025 och därmed redovisas inga utsläpp i dessa kategorier. Beräkningarna genomförs i One-Click och utgår från projektspecifik LCA-data.

För uthyrda tillgångar (kategori 13) beräknas utsläppen utifrån energianvändning i lokaler där Atrium Ljungberg saknar operationell kontroll och där hyresgästen själv tecknar elavtal. Utsläppen beräknas baseras på energiförbrukning från mätare och där mätare saknas genom en schablonmetod baserad på uppvärmd yta, med energidata från Greenview och nätets genomsnittliga emissionsfaktorer. Metodiken har justerats i samband med övergången till operationell kontroll, och historiska utsläpp har räknats om för att säkerställa jämförbarhet över tid.

I redovisningen av energirelaterade utsläpp används både absoluta värden och jämförbara bestånd (lika-för-lika), där fastigheter inkluderas om de varit i förvaltning i minst två år. Energirelaterade utsläpp omfattar köldmedie-läckage samt utsläpp från energianvändning i både fastighetsdrift och hyresgäst användning, inklusive energirelaterade utsläpp kopplade till den totala energikonsumtionen.

Metodiska uppdateringar och korrigeringar från föregående år

Under året har metodansatsen för Atrium Ljungbergs klimatredovisning uppdaterats från finansiell kontroll till operationell kontroll. Ändringen påverkar redovisningen av utsläpp kopplade till elförbrukning i fastigheter där Atrium Ljungberg är avtalspart och kostnaden vidaredebiteras till hyresgäster, samt laddstolpar där Atrium Ljungberg är avtalspart. Tidigare redovisades denna el i Scope 3, kategori 13 (nedströms uthyrda tillgångar). Med den nya metodologin klassificeras den som Scope 2, eftersom Atrium Ljungberg har möjlighet att påverka ursprungsmärkning och val av energikälla. El som hyresgäster själva tecknar avtal för redovisas fortsatt i Scope 3, kategori 13, då Atrium Ljungberg saknar både operationell och finansiell kontroll över dessa avtal. För att säkerställa jämförbarhet räknas utsläppsdata för 2023 och 2024 om enligt den nya metodologin i årsredovisningen för 2025.

En korrigering från föregående år är att utsläpp från produktion, användning och slutbehandling av bostadsfastigheterna Nobelberget kvarter 8A–8C, som färdigställdes och såldes under 2024, inte inkluderades i årsredovisningen för 2024. Dessa utsläpp har nu inkluderats och medför en ökning med 3 355 ton CO₂e i kategorin Kapitalvaror, 2 086 ton CO₂e i Användning av såld produkt och 61 ton CO₂e i Slutbehandling av såld produkt.

Utsläpp från pågående projekt beräknas genom livscykelanalyser (LCA), där resultaten jämförs med startvärden per projekttyp och därefter sammanvägs. Underlaget utgörs antingen av specifika produktdata eller av Boverkets schablonvärden. När klimatomålen fastställdes saknades egna historiska referensprojekt, vilket innebär att Atrium Ljungberg utgår från forskningsbaserade referensnivåer för olika byggnadstyper för basvärdet.

Under året har metoden för uppföljning av nyckeltalet justerats genom en förtydligad avgränsning till enbart pågående projekt. Justeringen har genomförts i syfte att stärka datakvaliteten och ge en mer rättvisande nulägesbild. Det innebär att projekt som avslutats under perioden 2021–2024 samt projekt som ännu inte nått systemhandlingsskede nu exkluderas från uppföljningen.

Avgränsningen till projekt från och med systemhandlingsskedet baseras på bedömningen att detta är den första fas där LCA-beräkningar ger tillräckligt representativa och tillförlitliga data som i hög grad överensstämmer med utfallet vid färdigställande.

Den tidigare metoden, där även avslutade projekt inkluderades, har därmed ersatts av en mer ändamålsenlig uppföljningsmodell. Om denna metodjustering inte hade genomförts skulle resultatet ha uppgått till 279 kg CO₂e/BTA (motsvarande –37% från basvärde).

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.6.2 Klimatrisker

Scenarioanalys
Atrium Ljungberg analyserar omställningsrisker och fysiska risker enligt rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Omställningsrisker rör beroendet av policyförändringar, medan fysiska risker avser akuta och kroniska klimatförändringar. Identifierade risker redovisas i nedanstående tabeller.

Som en del av analysen beskrivs drivkrafterna bakom respektive risk och möjlighet, såsom förväntade förändringar i lagstiftning, ökade krav på

energiprestanda, extremväderhändelser samt regionala förändringar i temperatur och nederbörd. För varje risk anges den tidsperiod då den förväntas få betydande finansiella konsekvenser. Flertalet fysiska risker har analyserats med projektioner fram till år 2100 utifrån så kallade Representative Concentration Pathways (RCP), vilka beskriver olika utvecklingsbanor för framtida utsläpp av växthusgaser, i scenarierna RCP 4.5 och RCP 8.5.

Analysen visar att 43% av bolagets förvaltningsfastigheter är exponerade för hög risk i scenario RCP 4,5 och 59% i RCP 8,5, främst kopplat till skyfall, havsöversvämning och värmestress. Risken

ökar när projektfastigheter inkluderas i analysen men bedöms då kunna hanteras genom val av lokalisering, utformning och tekniska lösningar i projekteringskedet. Sammantaget bedöms analysen vara konservativ.

För varje risk bedöms direkta och indirekta effekter på verksamheten, såsom påverkan på investeringar, operativa kostnader, hyresintäkter samt risker i värdekedjan. Vidare bedöms de potentiella ekonomiska effekterna, exempelvis ökade eller minskade investeringskostnader, påverkan på efterfrågan, möjligheter till energieffektivisering samt förändringar i kapitalkostnader.

Riskerna analyseras också utifrån sannolikhet samt möjlig finansiell konsekvens vilket sammantaget ligger till grund för bedömningen av exponering per klimatrisk och fastighetskategori.

Klimatriskbedömning

Bedömda klimatrisker	Skala	Bedömning
Översvämning från hav	Låg: Riskerar ej översvämning från hav innan år 2100 Medel: Inom 50 meter från område som riskerar översvämning Hög: Befinner sig i område som riskerar översvämning	Fastigheter som riskerar att översvämmas innan år 2100. Havsnivå +2,5 m i RCP 4,5 respektive +3 m i RCP 8,5
Översvämning från vattendrag	Låg: Riskerar ej översvämning från vattendrag innan år 2100 Medel: Inom 50 meter från område som riskerar översvämning Hög: Befinner sig i område som riskerar översvämning	Fastigheter som riskerar att översvämmas vid höga flöden. Klimatanpassat 100-årsflöde i RCP 4,5 samt beräknat högsta flöde i RCP 8,5
Översvämning vid kraftigt skyfall	Låg: Bedömd låg risk vid marköversvämning Medel: Viss risk för marköversvämning Hög: Bedömd hög risk för marköversvämning	Risk i fastigheten vid 100-årsregn år 2100
Värmestress vid framtida värmeböljor	Låg: <30 grader C Medel: 30–35 grader C Hög: >35 grader C	Endast bedömt för bostäder. Högsta uppmätta ytemperatur vid byggnad i RCP 4,5 och tillkommande att byggnad befinner sig i region med hög risk för framtida värmebölja i RCP 8,5
Jordskred, ras och erosion	Låg: Utanför aktsamhetsområde för jordskred Medel: Inom aktsamhetsområde för jordskred Hög: Inom aktsamhetsområde för jordskred samt inom nationellt riskområde för jordskred	Fastighetens belägenhet inom aktsamhetsområden
Vind		Översiktligt bedömd, ej en stor risk i Sverige i nuläget

Potentiell påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella resultat

Atrium Ljungbergs analyser visar att omställnings- och fysiska risker kan påverka det finansiella resultatet genom ökade kostnader, högre investeringsbehov, intäktsbortfall och minskad attraktivitet på hyres- och transaktionsmarknaden. Skärpta krav på energiprestanda från hyresgäster och lagstiftning driver på utvecklingen. Marknaden förväntar sig en växande värdedifferens mellan klimat-anpassade fastigheter och de som ligger i riskområden eller kräver omfattande åtgärder. Hållbara fastigheter bedöms därmed gynnas av marknadsfördelar.

Åtgärder 2025

Under 2025 genomfördes platsbesök för sårbarhetsanalyser på samtliga riskutsatta fastigheter för att verifiera och prioritera åtgärder. Klimatriskanalyser finns nu för alla riskutsatta fastigheter. Arbetet fortsätter 2026 och framåt med målet att alla fastigheter ska vara klimatanpassade senast 2030. Adaptionsplaner tas fram och investeringar i åtgärder kommer att följas upp.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Klimatrisker och fastighetsvärde

Fastigheternas marknadsvärde, per risknivå	RCP 4,5		RCP 8,5	
	Fastighetsvärde utsatt för fysisk risk	Varav isolerat förvaltningsfastigheter	Fastighetsvärde utsatt för fysisk risk	Varav isolerat förvaltningsfastigheter
Låg	36%	30%	18%	18%
Medel	21%	21%	23%	18%
Hög	43%	36%	59%	51%

Identifierade omställningsrisker

Omställningsrisk	Potentiell påverkan	Möjligheter
Införande av koldioxidskatt eller avgifter för markanvändning	Ökade operativa kostnader	Minskade operativa kostnader till följd av ett proaktivt arbete
Striktare byggregler och ökade krav på minskade utsläpp från fastigheter	Ökade projektkostnader och högre investeringsbehov	Internationella regleringar och policier som stödjer investeringar i klimatanpassningsarbetet
Användning av oprövad och icke-funktionell teknik i samband med snabb omställning	Olönsamma investeringar	Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik
Ökad vakansgrad till följd av osäker marknad som saknar betalningsvilja för de ökade kostnader som klimatanpassningen medför	Volatila eller minskade hyresintäkter	Ändrade kund- och investerarpreferenser kring ökande hållbarhetskrav
”Stranded assets” vid obsoleta fastigheter som inte möter energikrav	Intäktsbortfall	Marknadsfördelar för fastigheter med hög energiprestanda
Ökad elektrifiering och ökat energibehov i samhället	Ökad el och energibrist	Ökad egen produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi
	Volatila eller ökade energikostnader	Minskat energibehov på grund av effektivare resursanvändning
		Via ett proaktivt energiarbete minskar energikostnader på lång sikt

Identifierade fysiska risker

Fysisk risk	Potentiell påverkan	Möjligheter
Fastigheter belägna i klimatriskområden	Högre krav på klimatanpassning av områden och stadsdelar – inte enbart byggnaderna	Klimatanpassning av områden sker via aktiv uppföljning och utvärdering i både förvaltning och projekt, bland annat i det årliga arbetet med Vår Stad Index.
	Kraftigt ökade investeringar vid hantering av klimatförändringar	Ökat värde på klimatanpassade och hållbara fastigheter
	Höjda försäkringskostnader	
Inträffande av naturkatastrofer, så såsom översvämning, kraftigt skyfall, värmeböljor, storm eller brand	Skador uppstår på byggnader samt kostsamma omkostnader i samband med reparationer	Via ett proaktivt agerande kring klimatanpassning minskar drifts- och underhållskostnader på lång sikt samt ökar fastigheters och områdets resiliens för naturkatastrofer
Okända risker i samband med fastighetsförvärv	Förvärv av fastighet med höga klimatrisker	Hänsynstagande av klimatperspektivet i due diligence-processen vid nya investeringar
Volatila temperaturer	Högre krav på inomhusmiljö	Energieffektiveringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra
		Systemstöd i byggnader som klarar kraftiga förändringar av utomhustemperatur

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.6.3 Energi

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Energi	Effektiv energianvändning och ökad andel förnybar och egenproducerad energi i förvaltning och projekt.	Atrium Ljungberg är en del av en energi-krävande sektor. Fastigheternas drift står för en betydande andel av klimatpåverkan men även för möjligheten att minska utsläppen. Minskad energiförbrukning bidrar till lägre klimatpåverkan, lägre driftkostnader och ökad attraktivitet.	Kommande EU-direktiv (EPBD) kan innebära ökade kostnader för energieffektivisering och upgradering av byggnader med låg energiklass. Högre krav på energiprestanda kan påverka fastighetsvärden, finansiering och uthyrningsbarhet om åtgärder uteblir.	Energieffektiviseringar ger långsiktigt lägre driftkostnader och högre fastighetsvärden. Förbättrad energiklass ökar säljbarhet och tillgång till grön finansiering. Egen energiproduktion via solceller kan ge intäkter och stärka hållbarhetsprofilen.

Mål, utfall och åtgärder 2025

Förvaltningsorganisationen arbetar systematiskt för att minska bolagets energianvändning. Atrium Ljungbergs energimål är att reducera den köpta fastighetsenergin med 40% till år 2030 (kWh/Atemp), jämfört med 2023. Fastighetsenergin, som inkluderar köpt fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla, uppgick 2025 till 72 kWh/atemp (ej normalårskorrigerad) och motsvarar en minskning på 20% sedan 2023 i totalt bestånd.

Bolaget har höga ambitioner när det gäller energieffektivisering. Samtliga byggnader är utrustade med mätare som möjliggör kontinuerlig uppföljning av energiförbrukning och identifiering av förbättringspotential. Flera parallella projekt pågår där ny digital teknik testas för att ytterligare optimera energianvändningen. Arbetet omfattar även systematiska energikartläggningar samt långsiktig energioptimering inom det befintliga fastighetsbeståndet. Genomförda åtgärder inkluderar även

etablering av geoenergianläggningar och utbyte av ventilationssystem.

Insatserna har bidragit till en minskning av fjärrvärme- och fjärrkyleförbrukning med 13% i jämförbart bestånd (ej normalårskorrigerat) samt 11% i det totala beståndet. Den ej normalårskorrigerade energiintensiteten minskade 2025 med 9% jämfört med 2024 i jämförbart bestånd.

Fastighetselförbrukningen visar en ännu tydligare förbättring, med en minskning på 13% (-11 %) i både jämförbart och totalt bestånd. Minskningen är ett resultat av ett långsiktigt och aktivt arbete inom förvaltningen, där fokus lagts på bland annat solcellsutbyggnad, modern teknik samt driftoptimering.

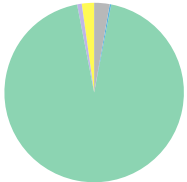
Sedan 2019 har Atrium Ljungberg genomfört en omfattande utbyggnad av solcellsanläggningar, från 667 m² till 27 388 m² vid slutet av 2025

(25 378). Solceller finns nu i Gränbystaden, Sickla, Slakthusområdet, Liljeholmen, Kista, Hagastaden och Malmö. Den årliga produktionen uppgår till ca 3 GWh, vilket motsvarar omkring 12% av fastighetselens totala behov. Målsättningen är att fortsätta öka produktionen av egen energi. Den el som köps in är ursprungsgaranterad vattenkraft certifierad enligt Gold Standard.

Atrium Ljungberg är anslutet till initiativet Fossilfritt Sverige och arbetar aktivt för en successiv utfasning av fossila bränslen. Av den köpta energin där bolaget är avtalspart för energileveransen, uppgick andelen förnybar energi till 93% och fossilfri energi till 97%.

Energianvändning och energimix (%)

- Fossil, 3%
- Kärnkraft, 0,1%
- Förnybar, 93%
- Återvunnen, 1%
- Övrigt, 2%



Energianvändning efter Energikälla (MWh)	2025	2024	Förändring (%)
Förnybar	134 106	149 166	-10%
Återvunnen	2 142	2 426	-12%
Kärnkraft	185	208	-11%
Fossil	4 634	5 456	-15%
Övrigt	2 781	3 199	-13%
Total energianvändning	143 848	160 455	-10%

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

Energiförbrukning				Faktisk förbrukning (ABS)						Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp								
Beskrivning	Enhet	Indikator	Kod	Total			Kontor			Handel			Bostäder			Total		
				2025	2024	2023	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf
Fastighetsel, uppmätt	MWh	El	Elec-Abs	25 424	29 146	35 694	13 352	16 237	–18%	8 942	9 701	–8%	1 388	1 424	–3%	23 682	27 362	–13%
Inkl. fastigheter	antal		Elec-LfL	89	90	87	46	46		25	25		5	5		76	76	
Hyresgästel, AL:s el-avtal	MWh	El	Elec-Abs	53 061	57 629	58 606	32 054	33 546	–4%	20 905	21 781	–4%	-	-	-	52 959	55 327	–4%
Inkl. fastigheter	antal		Elec-LfL	58	59	59	34	34		17	17		-	-		51	51	
Hyresgästel, Hyresgästens el-avtal	MWh	El	Elec-Abs	16 004	16 531	16 278	10341	10334	0%	3 908	3 895	0%	1 536	1 536	0%	15 785	15 765	0%
Inkl. fastigheter	antal		Elec-LfL	20	19	16	10	10		3	3		3	3		16	16	
Laddstolpar	MWh	El	Elec-Abs	1 167	1 274	1 099	616	692	–11%	326	357	–9%	19	26	–28%	961	1 075	–11%
Inkl. fastigheter	antal		Elec-LfL	28	27	26	17	17		4	4		1	1		22	22	
Använd värme & kyla	MWh	Energi	DH&C-Abs					63 263	–9%		18 387	–17%		4 262	–14%		85 912	–11%
			DH&C-LfL	78 541	87 377	90 110	57 301			15 195			3 653			76 149		
Fjärrvärme & fjärrkyla	MWh			64 155	72 406	74 780	42 951	48 326	–11%	15 159	18 353	–17%	3 653	4 262	–14%	61 763	70 941	–13%
Processkyla	MWh			14 386	14 971	15 330	14 350	14 937	–4%	36	34		0	0		14 386	14 971	–4%
Inkl. fastigheter	antal			95	92	89	47	47		25	25		5	5		77	77	
Total energianvändning	MWh	Energi		174 197	191 957	201 787	113 664	124 072	–8%	49 276	54 121	–9%	6 596	7 248	–9%	169 536	185 441	–9%
Total energianvändning*	MWh	Energi		177 081	191 102	197 418	114 928	122 857	–6%	50 897	56 774	–10%	6 858	7 248	–5%	172 684	186 878	–8%
Energiintensitet	kWh/kvm	Energiint.	Energi-Int	141	154	164	175	191	–8%	125	137	–9%	97	107	–9%	152	167	–9%
Energiintensitet*	kWh/kvm	Energiint.	Energi-Int	143	153	161	177	189	–6%	129	144	–10%	101	107	–5%	155	168	–8%

*Normalårskorrigerad

Beräkningsmetod och avgränsning

Energianvändningen rapporteras uppdelat på fastighetsel, hyresgästel, laddstolpar, fjärrvärme och fjärrkyla. Både faktisk förbrukning och förbrukning i jämförbart bestånd (lika-för-lika) redovisas för att visa prestanda oberoende av portföljförändringar. Definitioner följer Boverkets Byggregler (Atemp).

Förbrukningen av hyresgästel där Atrium Ljungberg är avtalspart är uppmätt via mätare. Hyresgästelen där hyresgästen är avtalspart estimeras vid avsaknad av data med schabloner baserade på verksamhetskategori eller Energimyndighetens nyckeltal för bostäder. Värme och kyla inkluderar hyresgästers användning. Fjärrvärme normalkorrigeras per ort.

Fjärrkyla normalårskorrigeras ej. Energiintensitet beräknas som värme, kyla och el per kvadratmeter Atemp.

Dotterbolaget TL Bygg och projektfastigheter ingår inte i energistatistiken men inkluderas i beräkningen av koldioxidutsläpp (Not H.6.1). Skillnaden mellan årsredovisningens och kvartalsrapportens energinyckeltal beror på definitionen av jämförbart bestånd: årsredovisningen använder lika-för-lika, medan kvartalsrapporten inkluderar alla fastigheter från driftstart. Denna metod säkerställer både jämförbarhet med branschen och transparens i rapporteringen.

I rapporteringen av energianvändning per energikälla inkluderas den energi som bolaget har rådighet över, det vill säga där bolaget har tecknat avtalet. Detta motsvarar den energianvändning som redovisas inom Scope 2 i klimatredovisningen (not H.6.1) och omfattar fastighetsel, hyresgästel där Atrium Ljungberg är avtalspart, el för laddstolpar samt fjärrvärme och fjärrkyla. Redovisningen av energiintensitet baseras på total energianvändning och omfattar fastighetsel, hyresgästel där Atrium Ljungberg är avtalspart, hyresgästel där hyresgästen har eget avtal, laddstolpar, samt fjärrvärme, fjärrkyla och processkyla.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.6.4 Vatten

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Vatten och marina resurser	Användning av vatten i förvaltning och byggprojekt samt indirekt vattenanvändning i material (embodied water). Omfattar även dagvattenhantering, vattenkvalitet och risk för utsläpp till vatten.	Vattenförbrukning och potentiella föroreningar innebär en negativ påverkan på miljö och resurser. Positiv påverkan uppstår genom effektivisering, rening och fördröjning av dagvatten.	Risk för ökade kostnader vid vattenbrist, bristande kontroll i leverantörsled, samt incidenter kopplade till vattenkvalitet och dagvattenhantering.	Effektivare vattenanvändning genom tekniska lösningar och undermätning, kravställning i upphandling och certifiering (Breeam/EPD), samt naturbaserade lösningar för dagvatten och minskad indirekt vattenanvändning, genom material.

Notera: Även om vatten inte bedömts som ett väsentligt område i den dubbla väsentlighetsanalysen, rapporterar Atrium Ljungberg fortsatt inom området. Det görs för att upprätthålla transparens, möjliggöra jämförelser över tid och bidra till branschens gemensamma arbete med ansvarsfull vattenanvändning i linje med FN:s hållbarhetsmål.

Mål, utfall och åtgärder 2025
Atrium Ljungberg arbetar för att effektivisera vattenanvändningen och har mål om att minska vattenförbrukningen per kvadratmeter med 20% till år 2030, jämfört med 2023. Mellan 2024 och 2025 minskade vattenförbrukningen per kvadratmeter med 5% i absolut förbrukning och 7% i jämförbart bestånd. Den faktiska vattenförbrukningen minskade under året och uppgick till 432 190 (445 756) kubikmeter. Anledningar till minskningen är minskad vattenförbrukning samt förbättrad datakvalitet. Sedan basår 2023 har

vattenförbrukningen per kvadratmeter minskat med 16%, Atrium Ljungberg ser därmed positivt på möjligheten med att uppnå målet.

Atrium Ljungbergs fastigheter är anslutna till de kommunala vattensystemen som ansvarar för vattenkvalitén. Ingen av fastigheterna är belägna i områden med vattenstress.

Beräkningsmetod och avgränsning
Atrium Ljungberg rapporterar vattenanvändning och intensitet för samtliga fastigheter och inom

jämförbart bestånd, baserat på faktisk förbrukning eller schabloner. Schabloner används när mätdata saknas eller fastigheten inte är digitalt uppkopplad och bygger på historisk vattenstatistik. Det totala antalet fastigheter med vattenleverans uppgick till 85 (76). Vattenförbrukning från byggarbetsplatser eller pågående projekt ingår inte i rapporteringen, som enbart omfattar förvaltningsfastigheter. Med vatten avses köpt vatten från kommunalt ägda vattenverk, vilka ansvarar för kvalitet och dricks-vattenförsörjning enligt gällande föreskrifter.

Vattenförbrukning			Faktisk förbrukning (ABS)			Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp											
			Total			Kontor			Handel			Bostäder			Total		
			2025	2024	2023	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf	2025	2024	Jmf
Vattenförbrukning	m³	Water-Abs Water-LfL	432 190	445 756	514 351	221 688	257 946	–14%	117 130	116 983	0%	61 910	56 807	9%	400 728	431 735	–7%
Vattenintensitet	m³/ m²	Water-Intensitet	0,36	0,38	0,44	0,31	0,36	–14%	0,36	0,36	0%	0,98	0,90	9%	0,36	0,39	–7%
Inkluderade fastigheter	st		85	76	73	46	46		21	21		5	5		72	72	

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.6.5 Biologisk mångfald

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Direkta påverkansfaktorer på biologisk mångfald	Påverkan på biologisk mångfald och ekosystem vid exploatering, förändrad markanvändning och materialproduktion.	Negativ påverkan sker främst vid nybyggnation och markexploatering genom att gröna samband bryts och arter trängs undan. Viss påverkan uppstår även via skogsbruk kopplat till trämaterial. Påverkan kan delvis återställas men inte till ursprungligt tillstånd.	Risk för ökade kostnader, förseningar eller förlorad legitimitet vid projekt i känsliga miljöer. Bristande kravställning på leverantörer och material kan öka negativ påverkan.	Möjlighet att stärka urban biologisk mångfald genom grönytor, hållbart materialval och krav på certifierat skogsbruk. Bidrar till attraktivare miljöer, ökad trivsel och klimatnytta.
Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster	Beroende av naturens förmåga att tillhandahålla tjänster som ren luft, svalka, vattenreglering och trivsel i stadsmiljöer.	Negativ påverkan uppstår vid utvinning av jungfruligt material, särskilt trä. Ekosystemtjänster påverkas indirekt av markanvändning och föroreningar.	Förlust av ekosystemtjänster kan på sikt påverka attraktionskraft, hälsa och trivsel i företagets aktuella områden, vilket innebär en indirekt finansiell risk.	Stora möjligheter att stärka ekosystemtjänster genom naturbaserade lösningar, återbruk av material och förvaltning som gynnar gröna och blå strukturer. Bidrar till långsiktigt värde och lägre driftkostnader.

Mål
Atrium Ljungbergs mål är att minska sin negativa påverkan på biologisk mångfald. Genom att integrera analys av och åtgärder kring biologisk mångfald i stadsutveckling, projektutveckling, byggnation och förvaltning ska bolaget bidra till långsiktigt hållbara och resilienta platser.

Företaget arbetar med att utveckla arbetssätt, mål och uppföljning som ligger i linje med internationella ramverk såsom Kunming–Montreal Global Biodiversity Framework, EU:s regelverk samt Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD).

Under 2025 tog Atrium Ljungberg ett första strukturerat steg i arbetet med biologisk mångfald genom en LEAP-analys enligt TNFD-ramverket. Analysen omfattade uppströms påverkan i värdekedjan och direkt påverkan från den egna fastighetsverksamheten.

Åtgärder och utfall 2025
Analysen visar att den största påverkan på biologisk mångfald sker i uppströmsledet, kopplat till utvinning och produktion av byggmaterial. Trä, betong, gips,

glas och stål utgör de största inköpskategorierna och därmed bedömdes vara mest väsentliga ur ett biodiversitetsperspektiv. Samtliga material bedöms ha påverkan på biologisk mångfald genom faktorer som förändrad markanvändning, resursutvinning, vattenanvändning och utsläpp.

För den direkta verksamheten analyserades ekologisk status inom en radie om en kilometer runt bolagets fastigheter. Fastigheterna sorterades i 13 områden i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Resultatet visar att majoriteten av områdena har måttlig ekologisk status, med variation mellan olika geografier. Samtliga områden har närhet till rapporterade skyddade arter, vilket understryker vikten av varsam markanvändning och platsanpassade åtgärder.

2025 utgör det första året för systematisk kartläggning av påverkan på biologisk mångfald, och resultatet fungerar därmed som en nulägesbild och förberedelsen till att skapa en baslinje för fortsatt uppföljning. Det fortsatta arbetet med biologisk mångfald kommer att inkludera en utökad digital studie baserad på LEAP-analysen för att bedöma fastigheternas nuvarande naturvärden och deras

potential för att stärka biologisk mångfald, utifrån tillgängliga datakällor. Arbetet omfattar även fysiska platsbesök med framtagnings och platspecifika åtgärder som kan bidra till att höja biodiversiteten, samt en kartläggning av relevanta och branschspecifika frågor som i framtiden möjliggör bedömning av leverantörer ur ett biodiversitetsperspektiv.

Beräkningar och avgränsning
Analysen som gjorts 2025 baseras på TNFD:s LEAP-metod och omfattar Atrium Ljungbergs uppströms värdekedja för prioriterade byggmaterial samt direkt verksamhet i form av ägda och förvaltade fastigheter. Bedömningen utgör en övergripande nulägesanalys och ersätter inte detaljerade naturvärdesinventeringar på platsnivå. Fördjupade analyser och uppföljning kommer att utvecklas successivt i takt med att arbetet mognar.

Atrium Ljungberg bedriver ingen verksamhet som omfattar nyttjande av genetiska resurser eller traditionell kunskap kopplat till biologisk mångfald. Kravet i GRI 101-3 bedöms därför inte vara tillämpligt för bolagets verksamhet.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.6.6 Cirkulära materialinflöden och avfall

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Resursinflöden	Användning av jungfruliga material vid ny- och ombyggnation samt transporter kopplade till materialinköp.	Negativ påverkan genom hög resursförbrukning och utsläpp kopplat till materialproduktion och transporter. Stor faktisk påverkan i byggfasen.	Risk för ökade kostnader och tillgångsbrist på råmaterial, samt krav från kunder och lagstiftning på spårbarhet och återbruk.	Minskad klimatpåverkan och kostnadsbesparingar genom återbruk, resurseffektiva materialval och ökad användning av sekundära resurser. Bidrar även till taxonomi linjerade investeringar.
Avfall	Mängd och hantering av avfall från byggnation, drift och hyresgäster.	Faktisk påverkan genom avfallsgenerering i projekt och förvaltning. Datakvaliteten varierar mellan leverantörer.	Risk för ökade kostnader vid skärpta lagkrav och standarder för avfallsrapportering.	Effektivare hantering, minskat avfall och bättre uppföljning genom gemensamma krav, digitala lösningar och ökad transparens i leverantörskedjan.

Mål
Atrium Ljungberg arbetar med att minska användningen av jungfruliga material och reducera mängden avfall, i en sektor som står för ca 35% av EU:s totala avfall. I linje med avfallstrappan är ambitionen att successivt öka bevarande, återanvändning och återvinning samt prioritera minskning av mängden som går till deponi och förbränning.

Avfall genereras både i förvaltningen, genom Atrium Ljungbergs egen och hyresgästers verksamhet, samt i projekt vid ny- och ombyggnation. Bolaget har som mål att minska mängden avfall som går till deponi och energiåtervinning med 20% till 2030 (basår 2024), samt att uppnå 20% cirkulär materialanvändning i hyresgästanpassningar (HGA), renoveringsprojekt (ROT) och nyproduktion (NYP) samma år. Cirkulära material definieras som återbrukade, återvunna och förnybara.

Åtgärder och utfall 2025
Den totala avfallsmängden uppgick under 2025 till 10 336 ton (6 991), varav 62% (68) hanterades genom cirkulära avfallsflöden. Ökningen i avfallsmängd jämfört med föregående år kan främst hänföras till pågående projekt, där avfallsmängden 2025 uppgick till 6 523 ton (3 487). Ökningen här beror på att dotterbolaget TL Byggs avfallsstatistik har inkluderats i rapporteringen 2025.

TL Byggs totala avfallsmängd uppgick till 2 265 ton, varav 14% härrör från externa projekt där Atrium Ljungberg inte är beställare. En betydande del av projektavfallet är kopplat till rivningen av Söderhallarna, som under 2025 genererade 2 924 ton avfall. Rivningsarbetet påbörjades under 2024 och genererade då 2 392 ton avfall.

Avfallet från förvaltning uppgick 2025 totalt 3 814 ton avfall (3 504). Ökningen är ett resultat av förbättrad datainsamling. Atrium Ljungberg har under året fått tillgång till avfallsstatistik från ett större antal fastigheter, vilket har bidragit till ett mer heläckande och korrekt utfall.

Avfall (ton)	2025			2024			
	Projekt	Förvaltning	Koncern	Projekt	Förvaltning	Koncern	Avfallskod
Farligt avfall	68	24	92	52	38	90	
Cirkulär avfallshantering	64	18	81	51	20	71	
Materialåtervinning	64	18	81	51	20	71	R2-R9
Förberedelse för återanvändning	-	-	-	-	-	-	R11
Andra återvinningsförfaranden	-	-	-	-	-	-	R2-R9
Avsedd för bortskaffning	4	7	11	1	18	20	
Energiutnyttjande	3	7	10	1	17	18	R1
Deponi	0	-	0	0	-	0	D1
Andra bortskaffningsmetoder	0	-	0	0	1	1	R12-R13
Icke-farligt avfall	6 455	3 796	10 252	3 434	3 486	6 920	
Cirkulär avfallshantering	4 205	2 140	6 345	2 788	1 928	4 716	
Materialåtervinning	1 324	893	2 217	837	972	1 809	R2-R9
Förberedelse för återanvändning	1	36	36	33	48,9	82	R11
Andra återvinningsförfaranden	2 880	1 212	4 091	1 918	908	2 826	R2-R9
Avsedd för bortskaffning	2 250	1 656	3 907	646	1 558	2 204	
Energiutnyttjande	1 434	1 571	3 005	47	1 441	1 488	R1
Deponi	146	5	151	73	-	73	D1
Andra bortskaffningsmetoder	671	80	751	527	117	644	R12-R13
Total avfallsmängd, alla flöden	6 523	3 821	10 344	3 487	3 524	7 010	

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Under året har Atrium Ljungberg utvecklat struktur och processer för återbruk, samt tagit fram ramverk och mätbara mål för både förvaltning- och projektverksamheten. Arbetet med ökad cirkularitet har varit ett stort fokusområde under året, där implementeringen av bevarande i lokaler, lokala återbrukslager och insamling av klimatberäkningar i hyresgästpassningar prioriterats.

Arbetet för att minska avfallet fokuserar på att förebygga uppkomst av avfall och öka återvinningen på byggarbetsplatser, hos hyresgäster och på handelsplatser. Källsortering erbjuds i majoriteten av de lokaler som förvaltas, och arbetet pågår för att effektivisera och förbättra avfallshantering.

Framgång kräver nära samverkan med avfallsentreprenörer. Under 2025 har insamlingen för avfallsdata fortsatt förbättrats, där strukturen kring redovisning blivit mer tydlig.

Beräkningsmetod och avgränsning

Totala avfallsmängder och respektive användningsområde redovisas uppdelat på farligt och icke-farligt avfall och Naturvårdsverkets avfallskoder. Avfallsmängderna särredovisas för förvaltning och projekt för att möjliggöra jämförelser mellan organisationernas respektive avfallsflöden. Projektavfallet omfattar avfall som genereras vid nybyggnadsprojekt, ombyggnation, hyresgästpassningar samt byggavfall från dotterbolaget TL Bygg. Förvaltningsavfallet omfattar hyresgästavfall. Inom

förvaltningen redovisas absoluta avfallsmängder för 80 (62) fastigheter och inom projekt för 9 (4) projekt. Avfallsintensiteten avser avfall per kvadratmeter uppvärmd yta (kvm Atemp) för de förvaltningsfastigheter som kunnat redovisa statistik. Samtliga projektfastigheter, även de som inte lämnat underlag till denna tabell, redovisar avfall i enlighet med Breeam-se.

Avfallsstatistik samlas in från Atrium Ljungbergs avfallsleverantörer och sammanställs därefter i systemstödet Collecct.

Avfallsintensity Förvaltning	Enhet	2025	2024
Avfall till bortskaffning	kg/kvm	1,45	1,51
Avfall cirkulär behandling	kg/kvm	1,87	1,87
Total avfallsmängd	kg/kvm	3,32	3,38
Inkluderade fastigheter	antal	80	65

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.6.7 Gröna hyresavtal

De gröna hyresavtalen är ett verktyg i samarbetet med hyresgäster för att minska energianvändning, främja cirkulära materialflöden och gemensamt minska klimatpåverkan. Genom avtalen skapas förutsättningar för konkreta åtgärder, uppföljning och gemensam utveckling mot klimatmålen.

Även om gröna hyresavtal specifikt inte bedömts som ett väsentligt område i den dubbla väsentlighetsanalysen, rapporterar Atrium Ljungberg fortsatt på detta då det är en etablerad branschstandard, ett prioriterat område för kunder och en metod för att driva hållbarhetsarbetet i projekt och förvaltning.

Mål, utfall och åtgärder 2025

Vid utgången av 2025 var 82% (79%) av Atrium Ljungbergs kontrakterade årshyra tecknad med grönt hyresavtal. Ökningen förklaras av ett fortsatt högt intresse från kunder och ett målmedvetet arbete i förvaltningen vid både nyteckning och omförhandling av avtal. Ambitionen kvarstår att 100% av alla avtal ska vara gröna.

Beräkningsmetod och avgränsning

Med gröna hyresavtal avses avtal som har Fastighetsägarnas gröna standardbilaga, som bifogas hyresavtalet. I uppföljningen av nyckeltalet ingår hyresvärdet för de avtal som har en grön bilaga per sista december, delat med det totala hyresvärdet. Alla typer av lokaler, förutom bostäder och garage, omfattas av den gröna bilagan.

H.6.8 Certifierade byggnader

Atrium Ljungberg ser miljöcertifiering av eget bestånd som en naturlig del i arbetet och som ett verktyg för kvalitetsuppföljning – samt en viktig del i dialog med kunder.

Certifierade byggnader har inte identifierats som ett väsentligt område i den dubbla väsentlighetsanalysen. Atrium Ljungberg väljer ändå att redovisa området, då certifieringar utgör en vedertagen branschpraxis, efterfrågas av kunder och fungerar som ett centralt verktyg för att systematiskt utveckla hållbarhetsarbetet i både projekt och förvaltning.

Mål, utfall och åtgärder 2025

Atrium Ljungberg har som ambition att 100% av fastighetsbeståndet ska vara certifierat. Under året ökade andelen certifierad yta från 71% till 79%. Ökningen förklaras av ett fortsatt och successivt arbete med omcertifiering av byggnader, i takt med att tidigare certifikat löper ut.

Beräkningsmetod och avgränsning

Med certifierade byggnader avses fastigheter som är hållbarhetscertifierade av ett oberoende certifieringsorgan. Atrium Ljungberg certifierar nybyggda kommersiella lokaler enligt BREEAM, befintliga byggnader enligt BREEAM In-Use samt bostäder enligt Miljöbyggnad. Certifierade byggnader inkluderar även preliminärt certifierade projektfastigheter.

Samtliga certifieringar styrks genom tredjepartscertifikat.

Som nyckeltal mäter bolaget andelen certifierad area av det totala beståndet. Detta beräknas som area som är certifierad, dividerat med beståndets totala area, exklusive icke-certifierade projektfastigheter. Uppvärmad yta (Atemp) används som areamått för förvaltningsfastigheter, och bruttoarea (BTA) för projektfastigheter.

Certifierade fastigheter			Totalt antal certifierade objekt			Miljöbyggnad			Breeam In-Use			Breeam		
			2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Indikator	Enhet	Kod												
Certifierade objekt	st	Cert-tot	55	48	39	9	9	7	27	21	26	19	18	6
Certifierad area	kvm	Atemp	854 154	732 877	672 206	43 231	43 394	28 385	594 389	474 913	489 168	216 534	214 570	154 653
Certifierad area, andel av totala beståndet	%		79%	72%	76%	4%	4%	3%	55%	46%	52%	20%	21%	16%

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.7 Social hållbarhet

Övergripande åtagande: Social hållbarhet
Atrium Ljungberg arbetar aktivt för att skapa socialt hållbara och inkluderande stadsdelar, värdekedjor och arbetsplatser. Fokus ligger på social delaktighet, trygghet, likabehandling och goda arbetsvillkor. Bolaget arbetar både med egna medarbetare och med kravställning mot leverantörer, samt genom stadsutvecklingsprojekt som stärker inkludering och tillgänglighet. Åtagandet innebär att följa arbetsrättsliga regelverk, internationella konventioner och branschinitiativ samt att bedriva ett strukturerat arbete för att förebygga risker och främja möjligheter.

H.7.1 Medarbetare

Mål
Atrium Ljungbergs mål är att bidra till hållbara medarbetare som mår bra, känner sig inkluderade och kan prestera över tid. Arbetet utgår från bolagets värderingar – långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovation – och omfattar hela koncernen, där alla medarbetare täcks av kollektivavtal och uppförandekod.

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Arbetsvillkor	Trygga anställningar, arbetstid, lönesättning, arbetsmiljö och dialog.	Påverkar engagemang, hälsa och leveransförmåga; omsättning påverkar kontinuitet och kostnader.	Högre omsättning efter organisationsförändringar; kompetensbrist; sjukfrånvaro och produktionsbortfall.	Attraktiv arbetsgivare, lägre sjukfrånvaro och högre NMI; effektiv kompetensförsörjning och lägre rekryteringskostnader.
Likabehandling och lika möjligheter	Jämställdhet, lika lön, kompetensbaserad rekrytering, mångfald och inkludering.	Påverkar kultur, innovation och besluts-kvalitet; stärker varumärket.	Homogena team ger sämre resultat och lägre attraktionskraft; risk för diskrimineringstvister.	Bredare talangbas, bättre affärsbeslut och högre trivsel; ökad kund- och investerarförtroende.
Andra arbetsrelaterade rättigheter	Integritet, skydd mot trakasserier, föreningsfrihet, barns/tvångsarbete (ej relevant i Sverige som egen risk).	Låg direkt negativ påverkan i Sverige; styrning och kultur avgör efterlevnad.	Enstaka incidenter kan skada förtroendet; bristande hantering av personuppgifter.	Stark internkultur, tydliga rutiner och incident-processer ger förtroende och stabilitet.

De långsiktiga målen är att medarbetarsamman-sättningen ska spegla samhället till 2030, att det ska finnas en jämn könsfördelning på 60/40 i led-ningsgrupp, bland chefer och medarbetare, samt att årliga lönekartläggningar ska säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer. Därutöver finns mål för engagemang, där index i medarbetarundersökningen AL Perspektiv ska uppgå till 80 av 100, samt en nollvision för stressrelaterad ohälsa och arbetsplatsolyckor.

Utfall och åtgärder 2025
Personalstyrka och mångfald
Vid utgången av 2025 hade Atrium Ljungberg totalt 301 (292) medarbetare, varav 108 (108) inom TL Bygg, samtliga heltidsanställda. Medelantalet anställda uppgick till 286 (273), och personalstyrkan var stabil över året, med förstärkning under sommaren inom förvaltningsorganisationen.

Andelen kvinnor uppgick till 33% (31), med en jämn könsfördelning i administrativa stödfunktioner men fortsatt mansdominans inom tekniska roller och byggverksamhet. Detta speglar branschen i stort. Årets lönekartläggning visade inga osakliga skillnader mellan kvinnor och män. Under 2025 har inga fall av diskriminering rapporterats eller registrerats inom Atrium Ljungbergs verksamhet.

Engagemang och kultur
Atrium Ljungberg lanserade 2025 en ny medarbe-tarundersökning, AL Perspektiv. 2025 blev resul-tatet 80 av 100, vilket var målet att nå till 2030. Svarsfrekvensen i undersökningen var 96% och resultaten visar fortsatt hög trivsel, engagemang och gott organisatoriskt stöd. Inom TL Bygg upp-nåddes ett NPS-värde på 41 och STARS 86, vilket indikerar goda relationer, stark trygghet och en stabil arbetsmiljö. Under året har Atrium Ljungberg följt upp den större undersökningen med två mindre omfattande så kallade pulsmätningar – AL Puls – där index uppgått till 81 resp 83.

Arbetet med kultur och engagemang har fortsatt genom en strukturerad Performance Management-process där samtliga medarbetare tagit fram indi-viduella mål och utvecklingsplaner. Samtal kring dessa har fokuserat på prestation, ansvar, lärande, hållbarhetsmål och hur varje medarbetare bidrar till bolagets övergripande strategi.

Hälsa, säkerhet och arbetsmiljö
Sjukfrånvaron låg 2025 på 4,0% (3,8), en fortsatt låg nivå. Inga allvarliga olyckor eller dödsolyckor rapporterades under året. Bolagets systematiska arbetsmiljöarbete bedrivs i enlighet med arbetsmiljölagen, arbetstidslagen, arbetsmiljö-förordningen, arbetsmiljöverkets föreskrifter, lag om allmän försäkring, diskrimineringslagen samt

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

kollektivavtalen. Arbetet utförts i nära samverkan mellan HR, chefer och skyddsombud.

Hälsofrämjande insatser har gjorts genom friskvårdsbidrag, hälsokontroller, gemensamma träningsaktiviteter, deltagande i olika lopp samt föreläsningar inom området hållbara medarbetare, vilket engagerat stora delar av organisationen. TL Bygg har fortsatt sitt förebyggande säkerhetsarbete enligt BKMA med återkommande skyddsronder, utbildningar i ergonomi och säkra arbetsmetoder samt systematiska riskbedömningar.

Hälsouppgifter hanteras strikt konfidentiellt av företagshälsovård och HR i enlighet med data-skyddslagstiftning. Uppgifterna används aldrig för förmåns-, anställnings- eller prestationsrelaterade beslut, och medarbetarnas deltagande i hälsoprogram eller rehabiliteringsinsatser kan inte påverka deras anställningsvillkor.

Identifiering och hantering av arbetsmiljörisker

Arbetsrelaterade faror identifieras genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete som omfattar återkommande och icke-rutinmässiga arbetsmoment. Risker fångas upp via skyddsronder, riskbedömningar, arbetsberedningar och incidentrapporter, och kategoriseras samt prioriteras utifrån sannolikhet och konsekvens i dialog med medarbetare. Kvaliteten i dessa processer säkerställs genom att de utförs av utbildade chefer, skyddsombud och arbetsmiljöspecialister som genomgår obligatoriska arbetsmiljöutbildningar, certifieringsprogram (ex. BAS-U/BAS-P) och återkommande kompetensuppdateringar.

Bolaget rapporterar arbetsrelaterade incidenter och tillbud via interna system och följer upp samtliga händelser.

Alla medarbetare har rätt att omedelbart avbryta ett arbete som de bedömer som farligt eller riskfyllt utan risk för repressalier. Detta är reglerat i arbetsmiljöinstruktioner, introduktionsutbildningar och bolagets incidenthanteringsprocess, och kommuniceras vid såväl onboarding som löpande i arbetsmiljödialoger. Medarbetare som avbryter arbete av säkerhetsskäl skyddas enligt bolagets rutiner och kan aldrig bli föremål för negativ behandling.

Lärande, kompetens och ledarskap

Kompetensutveckling har fortsatt att prioriteras under året. Alla nyanställda har genomgått en utbildning inom effektiv arbetsteknik för att få en metod att prioritera sitt arbete och använda digitala verktyg som ett stöd i detta. Samtliga övriga medarbetare har erbjudits en kortare repetition/fördjupning. Även Al-utbildning har genomförts för vissa grupper. Inom förvaltningen har FAVAL använts för validering av yrkesroller och styrning av kompetensnivåer i driftorganisationen. TL

Personalomsättning	2025			2024			2023		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
(Kod: Emp-Turnover)									
Ärets förändring i antal anställda									
Antal anställda vid årets början	201	91	292	185	90	275	210	106	316
Nyanställningar	23	12	35	31	14	45	17	5	22
Anställda som slutat	22	4	26	15	13	28	42	21	63
Antal anställda vid årets slut	202	99	301	201	91	292	185	90	275
Ny personal									
under 30	7	1	8	1	0	1	1	0	1
30–49	13	10	23	20	12	32	9	4	13
50 och över	3	1	4	10	2	12	7	1	8
Totalt	23	12	35	31	14	45	17	5	22
Avslutade anställningar									
<30 år	0	0	0	2	0	2	6	4	10
30–49 år	14	3	17	7	7	14	25	14	39
>49 år	8	1	9	6	6	12	11	3	14
Totalt	22	4	26	15	13	28	42	21	63

Bygg har genomfört riktade arbetsmiljöutbildningar och kompetensutvecklingsinsatser för yrkesarbetare och tjänstepersoner, samt fortsatt arbetet med tydliga rollbeskrivningar och kompetenskrav.

Ledarskapsutvecklingen har drivits tillsammans med bolaget Wisory där cheferna fått individuell coaching utifrån behov samt deltagit i regelbundna ledardagar med fokus på strategiska frågor främst inom förändringsarbete och innovation i nya arbetssätt med AI:s intåg i arbetslivet. Arbetet syftar till att stärka organisationens förmåga att möta framtida utvecklingsbehov och att säkerställa en hög kvalitet i ledarskapet.

Kompetenskrav kopplade till arbetsmiljö ingår i rollbeskrivningar för såväl chefer som skyddsombud och driftpersonal. Regelbundna utbildningar säkerställer att alla som arbetar med arbetsmiljöfrågor har de kvalifikationer som krävs enligt lag och interna standarder.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Anställda vid årets slut	2025			2024			2023		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Anställningsform									
Yrkesarbetande	77	2	79	75	2	77	76	2	78
Tjänstemän	125	97	222	126	89	215	109	88	197
Totalt	202	99	301	201	91	292	185	90	275
Anställningstyp									
Heltid	202	99	301	200	91	291	183	90	273
Deltid	0	0	0	1	0	1	2	0	2
Totalt	202	99	301	201	91	292	185	90	275

Löneskillnader, medellön	2025			
(Kod: Diverserty Pay)	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Koncernledning exkl. vd	215 333	199 167	215 333	199 167
Chefer	84 696	85 596	84 696	85 596
Anställda	55 706	48 888	55 706	48 888

Löneskillnader, medianlön	2025			
(Kod: Diverserty Pay)	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Koncernledning exkl. vd	207 000	199 500	207 000	199 500
Chefer	83 250	81 710	83 250	81 710
Anställda	53 000	42 162	53 000	42 162

Löneskillnader högst betalda relativt median		
(Kod: Diversity-Pay)	Enhet	2025
Total ersättning till vd (högst betalda)	mkr	7,67
Median årlig total ersättning, samtliga anställda ¹⁾	mkr	0,62
Förhållande mellan högst betald och median ¹⁾	%	8%
Median löneökning samtliga anställda ¹⁾	%	3,1
Löneökning vd 2024-2025	%	3,3

¹⁾ exkl. högsta årliga ersättning

Medelantal anställda, fördelat per kön	Koncern			Moderbolag		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Kvinnor	93	89	96	81	81	88
Män	193	184	189	106	103	105
Totalt	286	273	285	187	184	193

Medarbetarsamtal, koncern		2025		
(Kod: Emp-Dev)		Kvinnor	Män	Total
Andel som genomfört medarbetarsamtal		100%	100%	100%

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Ålders- och könsfördelning	2025				2024			2023		
	Män	Kvinnor	Totalt i åldersgruppen	Andel per åldersgrupp	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
(Kod: Diversity-Emp)										
Samtliga anställda										
<30 år	8	3	11	4%	3	3	6	6	4	10
30–49 år	96	66	162	54%	104	62	166	93	58	151
>49 år	98	30	128	43%	94	26	120	86	28	114
Totalt	202	99	301		201	91	292	185	90	275
Könsfördelning, samtliga anställda	67%	33%			69%	31%		67%	33%	
Bolagsledning										
<30 år	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0
30–49 år	0	1	1	14%	1	2	3	0	1	1
>49 år	3	3	6	86%	2	2	4	2	3	5
Totalt	3	4	7		3	4	7	2	4	6
Könsfördelning, bolagsledning	43%	57%			43%	57%		33%	67%	
Övriga chefer och anställda										
<30 år	8	3	11	4%	3	3	6	6	4	10
30–49 år	96	65	161	55%	103	60	163	93	57	150
>49 år	95	27	122	41%	92	24	116	84	25	109
Totalt	199	95	294		198	87	285	183	86	269
Könsfördelning, övriga chefer och anställda	68%	32%			69%	31%		68%	32%	
Styrelse										
<30 år	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0
30–49 år	0	0	0	0%	0	0	0	0	0	0
>49 år	4	2	6	100%	4	2	6	4	2	6
Totalt	4	2	6		4	2	6	4	2	6
Könsfördelning, styrelse	67%	33%			67%	33%		67%	33%	
Könsfördelning										
Styrelse	4	2	6		4	2	6	4	2	6
Bolagsledning	3	4	7		3	4	7	2	4	6
Mellanchefer	17	13	30		31	13	44	25	12	37
Övriga anställda	88	68	156		167	74	241	158	74	232
Totalt	112	87	199		205	93	298	189	92	281

Sjukfrånvaro fördelad på ålder och kön (%)	2025			2024			2023		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
(Kod: H&S-Emp)									
<30 år	3,5	1,2	2,4	0,7	0,4	0,5	6,2	1,8	4,3
30–49 år	3,4	2,6	3,1	2,8	2,8	2,8	2,9	3,2	3,0
>49 år	5,9	2,2	5,0	5,8	3,9	5,4	2,7	7,2	4,2
Totalt	4,7	2,5	4,0	4,2	3,0	3,8	2,3	4,3	3,6

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Olycksfall och relaterad frånvaro	2025			2024			2023		
	Män	Kvinnor	Frånvarodagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Frånvarodagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Frånvarodagar, absoluta tal
Antal incidenter									
Olycka med sjukfrånvaro	5	0	228	2	0	12	14	0	169
Sjukdom eller annan ohälsa	0	0	0	2	0	60	60	0	0
Nollolycka, olycka utan sjukfrånvaro	9	0	0	10	0	0	0	0	0
Tillbud	6	0	0	10	0	0	0	0	0
Färdolycka	1	0	0	4	1	3	4	0	13
Totalt	21	0	228	28	1	75	78	0	182

Arbetsrelaterade olyckor & olycksfalls-frekvens (LTIR)	2025		2024		2023	
	Antal incidenter	Frekvens	Antal incidenter	Frekvens	Antal incidenter	Frekvens
Atrium Ljungberg (Moderbolag)	3	8,1	0	0,0	1	2,6
TL Bygg	2	9,4	11	55,9	4	19,8
Totalt Koncern	5	8,6	11	19,8	5	8,6
Män	5	12,6	11	29,2	5	12,7
Kvinnor	0	0	0	0,0	0	0,0
Totalt Koncern	5	8,6	11	19,8	5	8,6

Förlorad arbetstid & Allvarlighets-grad (Severity Rate)	2025		2024		2023	
	Antal förlorade dagar	Frekvens	Antal förlorade dagar	Frekvens	Antal förlorade dagar	Frekvens
Atrium Ljungberg	76	207	0	0	56	147
TL Bygg	152	715	12	61	126	624
Totalt	228	393	12	22	182	312
Män	228	575	12	32	169	430
Kvinnor	0	0	0	0	0	0
Totalt	228	393	12	22	169	290

Beräkningsmetod och avgränsning

Antal anställda: Atrium Ljungberg redovisar koncernens egna anställda samlat. Endast tillsvi-dare- och heltidsanställningar ingår i redovisningen; visstidsanställningar används i mycket begränsad omfattning. 2025 omfattades 3 (1) personer av visstidsavtal. Inhyrda konsulter och leverantörspersonal som verkar under egen arbets-ledning inkluderas inte, eftersom arbetsgivaransvaret ligger hos respektive leverantör och uppgifter om hälsa och säkerhet därmed inte är tillgängliga. Redovisningen avser antal personer vid årets slut om inget annat anges.

Sjuk- och olycksfall: Statistiken omfattar enbart Atrium Ljungbergs och TL Byggs egna anställda, ej konsulter. Beräkningarna baseras på totalt 581 462 (566 304) arbetstimmar under 2025, beräknad utifrån avtalad arbetstid. Av dessa avser 368 794 (359 620) timmar Atrium Ljungberg och 212 688 (196 684) timmar TL Bygg. Olycksfallsfrekvensen (LTIR) samt Allvarlighetsgrad (Severity Rate) redovisas per en miljon arbets-timmar och beräknas för de olyckor som orsakar sjukfrånvaro minst en arbetsdag eller arbetsskift. De händelser som lett till frånvaro rapporteras som arbetsrelaterade skador, även om de inte uppfyller kriteriet ”allvarlig skada” enligt lagstiftningen. Färdolyckor redovisas i de fall de omfattar resor i arbetet eller till och från arbetsplatsen.

Diskriminering: Vid redovisning av diskrimineringsärenden omfattas alla incidenter relaterade till diskrimineringsgrunderna enligt ILO och svensk lagstiftning, såsom kön, könsidentitet, etnicitet, religion, funktionsnedsättning, sexuell läggning, politisk uppfattning, ålder och socialt ursprung.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.7.2 Arbetstagare i värdekedjan

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Arbetsvillkor	Anställningstrygghet, arbetstid, löner, social dialog, kollektivavtal, arbetsmiljö och säkerhet hos leverantörer/ underentreprenörer.	Bygg- och fastighetsbranschen är risksatt. Atrium Ljungberg använder uppförandekod för leverantörer, Rättvist Byggande i större projekt och Byggarubedömningen som del av projektstyrning.	Begränsad direkt kontroll, särskilt vid delentreprenad och med externa projektledare. Bristande ramavtal/tillsyn i vissa projekt kan ge otydliga villkor och HSE-brister. Varumärkesrisk vid överträdelser.	Skärpta krav i upphandling och avtal, systematiska arbetsplatskontroller och uppföljning höjer nivåerna i kedjan. Förbättrad arbetsmiljö hos leverantörer minskar avbrott, ökar kvalitet och stärker finansieringsmöjligheter.
Andra arbetsrelaterade rättigheter	Barn- och tvångsarbete, boendevillkor, personlig integritet och skydd mot arbetslivskriminalitet i kedjan.	Verksamheten sker främst i Sverige med starkt regelverk; arbetet kompletteras med leverantörsgranskningar, inskrivningskontroller och avvikelshantering.	Arbetslivskriminalitet kan vara svår att upptäcka i traditionella revisioner. Decentraliserade inköp ökar exponeringsytan. Regelefterlevnadsbrister kan påverka affärer och finansiering.	Fördjudad due diligence, stickprov, digital hållbarhetsbedömning och tydliga sanktionsklausuler reducerar risk. Ett gott track record differentierar bolaget i anbud och stärker banken/finansiärs förtroende.

Mål

Atrium Ljungberg strävar efter att vara en långsiktig och pålitlig partner i alla affärsrelationer och att alltid visa omsorg om människor och miljö. Eftersom en betydande del av bolagets sociala och miljömässiga påverkan uppstår i komplexa leverantörsled, är ett ansvarsfullt och transparent samarbete med betydande leverantörer centralt för vårt hållbarhetsarbete.

Tydliga krav och ett systematiskt arbete är avgörande för att säkerställa ansvarstagande i leverantörsleden. Detta styrs genom Riktlinjer för inköp och sker i tre nivåer:

1. Uppförandekod för Leverantörer

Koden bygger på bolagets kärnvärden, Långsiktighet, Samverkan, Pålitlighet och Innovativt tänkande samt på internationella principer från ILO och FN:s Global Compact. Alla leverantörer ska intyga att de respekterar och upprätthåller de förväntningar och etiska, sociala och miljömässiga krav som framgår av Uppförandekoden. Leverantörerna ska också vidta aktiva åtgärder för att främja och

implementera efterlevnad av dessa i sina egna leverantörskedjor.

2. Hållbarhetsbedömning

För att identifiera och bedöma geografiska, branschövergripande samt bolagsspecifika hållbarhetsrisker förväntas alla leverantörer genomföra en digital självskattning baserad på ett omfattande frågeformulär med tillhörande stödande dokumentation. Denna är framtagen gemensamt med fler branschaktörer via nätverket FIHL – Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled.

3. Hållbarhetsrevision

För att ytterligare synliggöra risker och förbättringsmöjligheter som inte framgår av självskattning genomförs årligen ett antal fördjupande granskningar av extern part.

Målsättningen är att 100% av betydande leverantörer ska ha signerat Uppförandekoden senast 2030, att 100% av betydande leverantörer ska vara hållbarhetsbedömda 2025 samt att 60% av

inköpsvolymen från betydande leverantörer ska ha genomgått en hållbarhetsrevision 2030. Leverantörer som underlåter att medverka i något av ovanstående steg eller inte vidtar nödvändiga identifierade åtgärder riskerar att deras avtal sägs upp.

Utfall och aktiviteter 2025

Under 2025 hade Atrium Ljungberg 613 (1 220) betydande leverantörer, varav 93 (118) med ramavtal. Under 2025 tillkom 99 (455) nya leverantörer, varav 2 (1) med ramavtal.

Andelen betydande leverantörer som undertecknat uppförandekoden uppgick till 85% (12).

100% (33) av leverantörerna, motsvarande 95% av den adresserbara inköpsvolymen, har genomfört Atrium Ljungbergs hållbarhetsbedömning. 72% (76) av dessa hade inga anmärkningar, och inga väsentliga avvikelser har identifierats.

Två (3) hållbarhetsrevisioner genom tredjepartsgranskning har genomförts hos nyckelleverantörer,

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

vilka båda resulterat i proaktiva och risk-reducerande åtgärder.

Under året har Atrium Ljungberg haft ett fortsatt samarbete med Rättvist byggande. Detta omfattar kontroller av hela kedjan av underentreprenörer inklusive oannonserade platsbesök. Insatserna har stärkt rutinerna för inskrivning och förebyggande av arbetslivskriminalitet.

Atrium Ljungberg initierade också ett strategiskt samarbete med leverantören Strängbetong för att minska koldioxidutsläpp i byggprojekt genom utveckling av stommar med lägre klimatpåverkan.

Utöver arbetet ovan har bolaget även fördjupat analysen av viktiga mänskliga rättigheter och tagit fram en handlingsplan för att utveckla och förtydliga processen för Human rights due diligence (HRDD).

I dotterbolaget TL Bygg tillämpas moderbolagets uppförandekod i sin helhet. TL Bygg är dessutom certifierat enligt lednings- och produktcertifieringssystemet BKMA.

Beräkningsmetod och avgränsning

Upplysningarna omfattar Atrium Ljungberg som fastighetsbolag, medan dotterbolaget TL Bygg redovisas separat. Definitionen av betydande leverantör avser aktörer som under året fakturerat 500 000 kronor eller mer, har ramavtal eller bedömts tillhöra en högriskkategori. Vid årsskiftet 2024/2025 höjdes tröskelvärdet för betydande leverantör från årsutgifter på 100 tkr till 500 tkr. Kommuner, myndigheter, medlems- och intresseorganisationer samt bostadsrätts- och samfällighetsföreningar ingår inte i redovisningen.

Med nya leverantörer avses de som under året gjort betydande leveranser till Atrium Ljungberg men inte fakturerat året dessförinnan. Leverantörsutvärderingarna genomförs via självskattningsenkäter enligt metodiken i Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled (FIHL). Utvärderingen är baserad på Atrium Ljungbergs uppförandekod för leverantörer, lednings- och produktcertifieringssystemet BKMA.

Leverantörskontroller	2025	2024	2023	2022
Andel nya leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs uppförandekod för leverantörer	81%	4%	1%	24%
Andel leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs uppförandekod för leverantörer	85%	12%	29%	40%
Andel nya leverantörer som har utvärderats	100%	10%	3%	-
Andel befintliga leverantörer som har utvärderats totalt	100%	32%	20%	10%
Andel inköpsvolym från hållbarhetsutvärderade leverantörer	95%	78%	54%	-
Antal revisioner på plats hos leverantör	2	3	2	-
Andel uppföljningskontroller TL Bygg 3	83%	18%	46%	24%

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

H.7.3 Konsumenter och slutanvändare

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Personlig säkerhet	Hälsa och säkerhet i och omkring fastigheter, inkl. skydd av barn och säker byggproduktion i tätbebyggda miljöer.	Bygg- och driftskeden kan påverka boende, besökare och hyresgäster; enskilda incidenter kan ge stora konsekvenser för individer och förtroende.	Varumärkes- och intäktsbortfall vid säkerhetsbrister eller olyckor; juridiska och operativa konsekvenser vid bristande efterlevnad.	Trygga, välskötta miljöer stärker attraktivitet och uthyrningsgrad; systematiska kontroller, servicecenter-dialog och tydliga skydds- och incidentrutiner höjer kvalitet och förtroende.
Social inkludering	Icke-diskriminering, tillgång till platsens utbud och ansvarfull kommunikation; platsutveckling som balanserar olika användargrupper och behov.	Utformning, prisnivåer och utbud kan antingen exkludera eller stärka delaktighet; aktiv förvaltning och platsprogram kan förbättra upplevelse och trygghet.	Lägre attraktivitet, högre driftkostnader och minskad efterfrågan om områden upplevs exkluderande eller eftersatta.	Starkare varumärke, stabilare intäkter och långsiktig värdetillväxt genom index för social hållbarhet, öppna dialoger och konkreta åtgärder för tillgänglighet, skötsel och aktivitet per område.

Mål
Atrium Ljungberg utvecklar hållbara platser i staden där människor vill leva, arbeta och vistas. Genom en variation av innehåll och funktion skapas levande stadsmiljöer som präglas av trygghet, tillgänglighet och aktivitet under stora delar av dygnet. Bolagets långsiktiga framgång är beroende av förmågan att skapa attraktiva och resilienta miljöer där människor trivs och mår bra – nu och i framtiden.

För att mäta och följa upp hur arbetet bidrar till socialt hållbar stadsutveckling har ett eget verktyg utvecklats – Vår Stad Index. Mätningarna omfattar fem fokusområden – trygghet, tillgänglighet, urbana ekosystem, platsutveckling och delaktighet – och fungerar som ett processstöd för hållbar stadsutveckling på samma sätt som miljöcertifieringar som BREEAM och Miljöbyggnad. Målet är att uppnå 50% till 2025 och 90% till 2030 för de sammanhängande områden där Atrium Ljungberg bedriver stadsutveckling.

Utfall och åtgärder 2025
Under 2025 uppgick resultatet i Vår Stad Index till 65% (61), vilket innebär att delmålet som var satt till 2025, om 50%, har överträffats. Resultatet baseras på sju prioriterade stadsdelar: Sickla, Slakthusområdet, Slussen, Hagastaden, Gränbystaden i Uppsala, Lindholmen i Göteborg och Mobilia i Malmö. Dessa områden motsvarar ca 75% av antalet fastigheter och 72% av bolagets förvaltade yta.

Under året fortsatte utvecklingen av Vår Stad Index som ett strategiskt verktyg för social hållbarhet och platsutveckling. Fokus ligger på att ytterligare integrera arbetet i planering, projekt och förvaltning samt att fördjupa samarbetet mellan bolagets olika avdelningar, andra fastighetsägare och kommuner. Genom löpande dialoger med boende, arbetande och besökare identifieras förbättringsområden och nya möjligheter för innovation.

Som en del av dialogarbetet säkerställer Atrium Ljungberg att även grupper med särskilda behov eller i mer utsatta livssituationer inkluderas. Detta sker exempelvis genom riktade samarbeten med skolor, föreningar och ideella organisationer samt genom platsundersökningar som fångar upp

perspektiv från olika samhällsgrupper. Initiativ som kostnadsfria sommaraktiviteter och sociala program i samarbete med Stadsmissionen bidrar till att stärka delaktigheten för barn, unga och hushåll i socioekonomiskt utsatta områden.

Två fortsatt prioriterade områden, utifrån att öka stadsdelarnas poäng, är klimatanpassning och grön infrastruktur. Arbetet utgår från fastighets-specifika risk- och sårbarhetsanalyser och syftar till att skapa robusta och hälsosamma miljöer över tid. Fokus ligger också på att stärka platsidentiteten, skapa fler trygga och inkluderande miljöer samt främja hållbara transportlösningar.

Atrium Ljungberg har etablerade kanaler för att ta emot synpunkter och klagomål från allmänheten och lokalsamhället. Synpunkter kan lämnas via kundservice, digitala formulär på al.se, öppna samrådsmöten och dialogaktiviteter i samband med projekt- och stadsutveckling. Ärenden registreras, bedöms och hanteras av ansvarig projektledare eller förvaltare och återkoppling ges till avsändaren. Dessa processer säkerställer att lokalsamhällets behov och eventuella frågor tas om hand på ett transparent och strukturerat sätt.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Beräkningsmetod och avgränsning

Vår Stad Index används för att följa upp arbetet med att skapa hållbara platser. Indexet består av fem aspekter: Trygghet, Tillgänglighet, Urbana ekosystem, Platsutveckling och Delaktighet, med totalt 21 underliggande indikatorer. Bedömningen görs årligen av ansvariga för respektive plats, ofta i samarbete mellan fastighetschef och affärsutvecklingsansvarig, vilket gör att arbetet med social hållbarhet är integrerat i hela organisationen. Varje indikator poängsätts från 0 till 3, och den totala poängen redovisas som en procentuell andel för bolaget.

Vår Stad Index omfattar de sammanhängande områdena där Atrium Ljungberg har rådighet över platsen. Även förvaltningsområdet “Övriga Stockholm”, som består av geografiskt spridda enskilda fastigheter, följer arbetsmetodiken, men ingår inte i det redovisade nyckeltalet. Bedömningen föregås av en nulägeskartläggning av varje plats, följt av en utvecklings- och handlingsplan som utgår från platsens specifika förutsättningar och behov. Uppföljningen sker genom att respektive plats årligen bedöms utifrån indikatorerna. Resultatet redovisas som ett sammanvägt snitt för hela bolaget.

Vår Stad Index

0–100%

Område	2025	2024	2023
Sickla, Stockholm	71%	64%	40%
Slakthusområdet, Stockholm	46%	46%	32%
Slussen, Stockholm	67%	60%	41%
Hagastaden, Stockholm	70%	67%	46%
Gränbystaden, Uppsala	71%	68%	64%
Lindholmen, Göteborg	57%	52%	22%
Mobilia, Malmö	75%	67%	56%
Totalt	65%	61%	43%
Inkluderade fastigheter (st)	62/75	62/75	60/75

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

H.8 Hållbar bolagsstyrning

Övergripande åtagande: Styrning

Atrium Ljungberg bedriver sin verksamhet med höga krav på etik, transparens och regelefterlevnad. Bolaget har fastställda policier och processer för affärsetik, visselblåsarskydd och anti-korruption, och ställer motsvarande krav på sina leverantörer och samarbetspartners. Arbetet är integrerat i styrning och uppföljning och syftar till att säkerställa långsiktigt förtroende från kunder, medarbetare, investerare och övriga intressenter.

8.1 Affärsetik

Påverkan, risker och möjligheter

Väsentligt delområde	Kort beskrivning	Påverkan	Risker	Möjligheter
Företagskultur	Styrning genom värderingar, ledarskap och styrdokument. Fokus på kulturutveckling efter organisationsförändringar och integrering av gemensamma arbetssätt.	En stark och inkluderande kultur påverkar kvalitet, etik och regelefterlevnad i hela värdekedjan. Den bidrar till engagemang, ansvarstagande och attraktionskraft som arbetsgivare.	Otillräcklig förankring av värderingar och ledarskaps-principer kan leda till splittrad kultur, lägre engagemang och bristande ansvarstagande. På sikt kan det påverka både varumärke och effektivitet negativt.	En tydligt förankrad kultur stärker samarbete, innovationsförmåga och riskmedvetenhet. Den skapar förtroende internt och externt, vilket ökar attraktiviteten för både medarbetare, kunder och samarbetspartners.
Skydd för visselblåsare	Etablerad visselblåsarfunktion som möjliggör anonym rapportering till oberoende mottagare. Rutiner finns för utredning, hantering och återkoppling av ärenden.	Styrning genom värderingar, ledarskap och styrdokument. Fokus på kulturutveckling efter organisationsförändringar och integrering av gemensamma arbetssätt.	Låg kännedom eller förtroendenivå för funktionen kan leda till under-rapportering, vilket ökar risken att missförhållanden inte identifieras i tid.	Tydlig kommunikation och tillgängliga rutiner ökar rapporteringsbenägenheten och stärker förtroendet för bolagets interna kontrollsystem. En aktiv funktion bidrar till lärande och förbättrad styrning.
Korruption och mutor	Förebyggande arbete med fokus på utbildning, uppförandekod, leverantörskrav och kontroller i inköp och upphandling. Samverkan genom branschinitiativ som Rättvist byggande.	Bygg- och fastighetsbranschen är särskilt exponerad för risker kopplade till mutor och otillbörliga förmåner. Ett systematiskt arbete med kontroller och utbildning minskar risken för incidenter och stärker förtroendet.	Bristande kontroll i upphandlingar och leverantörskedjor kan leda till rättsliga påföljder, skadat anseende och försärad tillgång till finansiering.	Tydliga processer, regelbundna utbildningar och tredjepartsrevisioner skapar förtroende hos kunder, investerare och myndigheter. Ett aktivt antikorrupsionsarbete ger konkurrensfördelar och stärker bolagets finansiella stabilitet.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

Mål, utfall och åtgärder 2025

Atrium Ljungberg har en nollvision för konstaterade fall av brottslighet, inklusive korruption, mutor och andra oegentligheter. Arbetet med affärsetik och ansvarsfull bolagsstyrning är en integrerad del av hållbarhetsstrategin och omfattar både den egna verksamheten och samarbetspartners i värdekedjan. Under 2025 har inga fall av korruption, penningtvätt eller andra hållbarhetsrelaterade brott eller viten konstaterats. Bolagets visselblåsarfunktion, som möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter, har mottagit 0 (0) kvalificerade anmälningar under året.

100% av verksamheten har omfattats av riskbedömning avseende korruption, där de största riskerna identifierats inom leverantörsrelationer, uthyrning och transaktioner. Arbetet följer bolagets uppförandekod och riktlinjer för god affärsetik, som även omfattar krav på leverantörer och samarbetspartners.

Fokus under året har varit att ytterligare stärka bolagets styrning, transparens och uppföljning inom områden som rör affärsetik och leverantörsansvar. Atrium Ljungbergs visselblåsarfunktion, som tillhandahålls av en extern aktör, är tillgänglig för både medarbetare och samarbetspartners. Alla inkomna anmälningar hanteras av en styrgrupp bestående av bolagets HR-chef, chefsjurist och revisionsutskottets ordförande.

Under 2025 har arbetet med att utbilda medarbetare i bolagets uppförandekod och etiska riktlinjer fortsatt, liksom revisioner av leverantörer. Bolaget har även fortsatt sitt engagemang i branschinitiativet Rättvist byggande, som genomför oberoende kontroller för att motverka arbetslivskriminalitet och oetiska affärsmetoder i byggsektorn.

Beräkningsmetod och avgränsning

Med korruption avses missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning. Redovisningen omfattar hela Atrium Ljungbergs verksamhet, inklusive dotterbolaget TL Bygg. Rapporteringen avser bekräftade fall av korruption som rör medarbetare, tillfälligt anställda och samarbetspartners.

Riskbedömningen avseende korruption baseras på genomförda interna kontroller, leverantörsgranskningar och självskattningsenkäter enligt Fastighetsbranschens initiativ för hållbara leverantörsled (FIHL). Inga incidenter av korruption, uppsägningar eller avslutade samarbeten till följd av oegentligheter har rapporterats under året.

Fall av korruption	2025	2024	2023
Antal bekräftade fall av korruption	-	-	-
Antal anställda som fått sluta p.g.a. korruption	-	-	-
Antal samarbetsavtal som avslutats p.g.a. korruption	-	-	-
Rättsliga ärenden rörande korruption, mot org. eller anställda	-	-	-

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.8.2 Direkt ekonomiskt värde och skatt

Ekonomiskt värdeskapande

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter i Sverige. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter.

Det skapade ekonomiska värdet fördelas sedan på leverantörer, medarbetare, långgivare, samhället och ägare. Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde. Den största andelen av det fördelade ekonomiska värdet avser betalningar till leverantörer för produkter och tjänster.

Skatt

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms och stämpelskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av den kommersiella erbjudan det med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Inom ramen för detta åtar sig Atrium Ljungberg i sin skattepolicy att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses upplägg som enbart syftar till att minska skatten utan koppling till den egna affärsverksamheten. Skattepolicyen finns tillgänglig i sin helhet på Atrium Ljungbergs webbplats.

Direkt skapat ekonomiskt värde	2025	2024	2023
Intäkter	3 688	4 038	3 440
Fördelat ekonomiskt värde ¹⁾			
Operativa kostnader	1 082	1 353	947
Löner och ersättningar till anställda	273	272	265
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	41	38	36
Betalningar till finansiärer, netto	804	648	612
Skatt till samhället	399	349	437
Samhällsinvesteringar	2	4	1
Utdelning till aktieägarna	454	441	668
Totalt fördelat ekonomiskt värde	3 055	3 105	2 966
Ekonomiskt värde – kvar i företaget	633	934	474

¹⁾ Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde.

Skatt	2025	2024	2023
Aktuell skatt	29	44	59
Fastighetsskatt	221	205	213
Ej avdragsgill moms	88	53	93
Stämpelskatt	12	0	29
Totala skatter	350	302	394
Tomträttsavgäld	49	47	43
Totalt till samhället	399	349	437

H.9. Taxonomirapport

Atrium Ljungberg rapporterar 2025 frivilligt på EU:s taxonomi för omsättning, capex och opex. Resultaten visar att 20% av omsättningen och 52% av investeringarna var taxonomiförenliga.

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs rapportering på EU taxonomin (2020) är frivillig då bolaget inte omfattas av lagkraven. Bolaget rapporterar endast på miljömål 1: begränsningar av klimatförändringar.

Tillämpligheten

Taxonomin är tillämpbar på hela Atrium Ljungbergs omsättning, d.v.s. Hyresintäkter och Projekt- och entreprenadomsättning i koncernens resultaträkning, då den har kunnat hänföras till någon av de ekonomiska aktiviteter som EU-taxonomin har tagit fram för bygg- och fastighetsbranschen.

Dessa aktiviteter är: 7.1 "Konstruktion av nya byggnader", 7.2 "Renovering av befintliga fastigheter" och 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader". Investeringar och förvärv samt driftutgifter har bedömts omfattas till 100% av taxonomin då de går att härleda till någon av de ekonomiska aktiviteterna 7.1, 7.2 eller 7.7, med undantag för investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar som inte omfattas. I totala investeringar och förvärv inkluderar förvärv och investeringar i egna fastigheter, se tabellen förändring av förvaltningsfastigheter, not T.1, samt investering i övriga materiella anläggningstillgångar, not T.2. I totala driftutgifter omfattas kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion och syfte. Därmed inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll, vilka finns redovisade inom fastighetskostnader i koncernens resultaträkning.

Allokering

- Omsättning: Hyresintäkter allokeras till 7.7, Brf-intäkter allokeras till 7.1 och TL Byggs omsättning fördelas mellan 7.1 och 7.2 beroende på om den avser nybyggnation eller ombyggnation.
- Driftutgifter: Driftutgifterna är endast hänförliga till fastighetsförvaltningen vilket innebär att dessa allokeras till 7.7.
- Investeringar och förvärv: Förvaltningsfastigheterna i balansräkningen inkluderar så kallade projektfastigheter, när investeringar i dessa avser nyproduktion allokeras de till 7.1 och när de avser ombyggnation allokeras de till 7.2. Investeringar i övriga förvaltningsfastigheter samt förvärv allokeras till 7.7.

Förenlighet

För att en byggnad ska anses vara förenlig med taxonomin behöver byggnaden uppfylla kriterierna för att väsentligt bidra till något av miljömålen, inte orsaka betydande skada för något av de övriga miljömålen samt klara de sociala minimumkraven.

Kriterier för väsentligt bidrag

De fastigheter som har bedömts förenliga med taxonomins krav enligt aktivitet 7.1 har ett primärenergital som är 10% bättre än rådande BBR. Detta bekräftas med en energiberäkning eller en energideklaration om byggnaden är färdigställd. Byggnader över vissa storlekar ska genomföra tester för att garantera såväl lufttäthet som termisk integritet. Under året har Atrium Ljungbergs livcykelanalys-instruktion reviderats för att förtydliga kravställningen.

De fastigheter som har bedömts förenliga med taxonomins krav enligt 7.2 uppnår antingen en energiprestanda enligt BBR-krav alternativt har en energibesparing på minst 30% enligt

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

energiberäkning eller energideklaration om byggnaden är färdigställd.

De fastigheter som har bedömts förenliga med taxonomins krav enligt 7.7 har en energideklaration som klarar kravet om EPC A eller topp 15% gällande primärenergianvändning i Sverige (enligt Fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader).

Kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

För att uppfylla kraven att inte orsaka någon betydande skada (DNSF) har vissa antaganden gjorts för att bedöma dem som förenliga eller ej. För 7.1 och 7.2 har antagits att följande aktiviteter innebär att vi uppfyller kraven:

- En fastighetsspecifik klimatrisk- och sårbarhetsanalys har genomförts. Denna har gjorts enligt taxonomins krav med två olika klimatscenarioer och utifrån definierade klimatrisker, se not H.6.2 för full definition. Där risker har framkommit pågår det ett arbete med att ta fram åtgärdsplaner som beskriver vilka anpassningslösningar som ska implementeras inom fem år.
- Byggnaden uppförs och byggs om enligt krav i miljöcertifieringar som linjeras med EU Taxonomin och uppfyller kravställning på vattenförbrukande komponenter.
- Miljöprogram finns för att hantera vattenrelaterade frågor på byggarbetsplatsen.
- För avfall säkerställs att minst 70% förbereds för återvinning eller återanvändning och arbetet sker enligt miljöprogram för att undvika att avfall uppstår. Design tar hänsyn till flexibilitet enligt krav i miljöprogram.
- Hantering av kemikalier sker enligt Byggarubedömningen, där det pågår ett arbete

med att utveckla uppföljningen. Markutredningar genomförs och miljöprogrammet hanterar frågor kopplat till förorening under byggtiden.

För 7.1 gäller även att en miljökonsekvensbeskrivning ska finnas och att åtgärder genomförs om det finns känslig biologisk mångfald i området.

Avseende 7.7 har en tredjepartsinventering genomförts för klimatrisker. Denna har gjorts enligt taxonomins krav med två olika klimatscenarier. Där risker har framkommit pågår det ett arbete med att ta fram anpassningslösningar som ska implementeras inom fem år.

Utvärdering sociala minimiskyddsåtgärder

Vi arbetar för att säkerställa de sociala minimikraven genom Atrium Ljungbergs arbete med affäsetik och leverantörsuppföljning. Verksamheten bedrivs i enlighet med internationella konventioner som FN Global Compacts 10 principer, ILO:s kärnkonvention samt arbetar för att bidra till FN:s globala mål till 2030.

Vi har en årlig riskgenomgång för att identifiera och hantera risker. Styrelsen beslutar även om en hållbarhetspolicy och en uppförandekod för leverantörer och medarbetare som omfattar sociala krav. Dessa ses över årligen. Vi följer även upp antikorruption och visseblåsning som redovisas årligen.

Utveckling 2025

För 2025 hade Atrium Ljungberg 19% (18) förenlig omsättning, 52% (22) förenliga kapitalutgifter och 15% (14) förenliga driftutgifter. Under året ökade andelen förenliga kapitalutgifter som ett resultat av att fler nybyggnadsprojekt uppnått EU taxonominskrav för förenlighet. Resultatet innebär att Atrium Ljungberg ej uppnått mål om 50% taxonomiförenligt omsättning till 2025.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

2025 – Omsättning	2025			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)										
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättning, 2025 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
Text		mkr	%	J; N; N/EL; (b)(c)						J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	N	N	N	N	N	N	J	J	J	J	J	J	J	0%	E		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0	N	N	N	N	N	N	J	J	J	J	J	J	J	0%		T	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	703	19%	J	N	N	N	N	N	J	J	J	J	J	J	J	18%			
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		703	19%	19%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	18%			
Varav möjliggörande verksamheter		0	%	%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	0%	E		
Varav omställningsverksamheter		0	%	%						J	J	J	J	J	J	J	0%		T	
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																				
				EL; N/EL (f)																
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	566	15%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											56%
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	165	4%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											23%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2236	61%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											3%
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 967	81%	81%	%	%	%	%	%											82%
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		3 670	100%	100%	-	-	-	-	-											100%
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	%																	
TOTALT		3 670	100%																	

Andel av omsättningen/total omsättning		
Taxonomiförenlighet per mål		Mål som omfattas av taxonomin
CCM	20%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

2025 – Kapitalutgifter		2025			Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)													
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna, 2025 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) kapitalutgifter, år 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)				
	Text	mkr	%	J; N; N/EL; (b)(c)					J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T				
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																							
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	390	19%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	12%	E					
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	313	15%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	6%		T				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	343	17%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	4%						
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1046	52%	52%	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	22%						
Varav möjliggörande verksamheter		390	35%	35%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	0%	E					
Varav omställningsverksamheter		313	15%	15%						J	J	J	J	J	J	J	6%		T				
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																							
				EL; N/EL (f)																			
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											5%			
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	388	19%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											31%			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	587	29%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											41%			
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		975	48%	%	%	%	%	%	%											77%			
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 021	100%	%	%	%	%	%	%											99%			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		3	0,1%																				
TOTAL		2 023	100%																				
										Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter													

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter		
Taxonomiförenlighet per mål		Mål som omfattas av taxonomin
CCM	52%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

2025 – Driftutgifter		2025			Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)										
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Driftutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, 2025(4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) driftsutgifter, 2024 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)	
		mkr	%	J; N; N/EL; (b)(c)						J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0%	E		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0%		T	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	23	15%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	14%			
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		23	15%	15%	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	14%			
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	0%	E		
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						J	J	J	J	J	J	J	0%		T	
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																				
				EL; N/EL (f)																
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0%		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	130	85%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									86%		
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		130	85%	%	%	%	%	%	%									86%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxono_x0002_min (A.1 + A.2)		153	100%	%	%	%	%	%	%									100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	%																	
TOTALT		153	100%																	

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter		
Taxonomiförenlighet per mål		Mål som omfattas av taxonomin
CCM	15%	100%
CCA	%	%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

H.10. GRI-index

Redovisning av användning: Denna redovisning avser bolaget Atrium Ljungberg AB (publ) med verksamhet i Sverige och säte i Stockholm. Redovisningen sker i enlighet med GRI Standards 2021 och rapporteringsperioden är 1 januari 2025 till och med 31 december 2025. GRI-indexet har strukturerats tematiskt för ökad läsbarhet.

GRI-riktlinje	Upplysning	Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Allmänna upplysningar					
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1 Detaljer om organisationen	4-12, 15, 22, 88-89	En grå cell indikerar att orsaker till utelämnande inte tillåts för upplysningen eller att ett referensnummer för sektorstandarden i GRI inte är tillgängligt.		
	2-2 Områden som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	88, 93-94, 128, 132			
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	88-89			
	2-4 Omarbetning av information	89, 101			
	2-5 Extern granskning	26, 88, 136			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	6, 10-12, 91-92			
	2-7 Anställda	111-115	a,ii och v – temporära anställningar	Information ej tillgänglig/ofullständig	Redovisningen omfattar bolagets egna anställda, tillfälligt anställda ingår ej.
	2-8 Arbetare som inte är anställda	116-117	Hela upplysningen	Information ej tillgänglig/ofullständig	Redovisningen omfattar endast bolagets egna anställda. Inhyrd personal, konsulter och entreprenörer omfattas av sina respektive arbetsgivares ansvar, och Atrium Ljungberg har inte tillgång till fullständig data om deras arbetsvillkor, hälsa och säkerhet.
	2-9 Ledningsstruktur och -sammansättning	24-25, 29-32, 90	vi. Underrepresenterade sociala grupper	Lagkrav	Behandling av uppgifter om underrepresenterade sociala grupper kan innebära hantering av känsliga personuppgifter. Mot bakgrund av gällande dataskyddslagstiftning samlas sådan information inte in.
	2-10 Nominering och val av högsta ledningsorgan	23-24			
	2-11 Ordförande i högsta ledningsorgan	24-25, 29-32			
	2-12 Det högsta ledningsorganets roll i tillsynen av påverkanshantering	24-25, 90	b, c – styrelsens tillsyn av due diligence och uppföljning av effektivitet	Information ej tillgänglig/ofullständig	Arbetet med att ytterligare tydliggöra styrelsens roll i tillsynen av organisationens processer för due diligence och hantering av hållbarhets-påverkan pågår.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

GRI-riktlinje	Upplysning	Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-13 Delegering av ansvar vid påverkanshantering	24-25, 90			
	2-14 Det högsta ledningsorganets roll i hållbarhetsrapporteringen	88-90			
	2-15 Intressekonflikter	25, 28			
	2-16 Kommunikation av kritiska frågor	28, 90, 121			
	2-17 Högsta ledningsorganets samlade kunskap	25, 90			
	2-18 Utvärdering av det högsta ledningsorganets arbete	24-25			
	2-19 Lönepolicyer	25-26, 111, 113			
	2-20 Process för att fastställa lön	25, 113			
	2-21 Total årlig ersättningskvot (löneskillnad)	113			
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5-7, 87, 90			
	2-23 Policyåtaganden	25, 28, 90, 95, 116			
	2-24 Integrering av policyåtaganden	90-91, 116			
	2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	90, 116, 118, 121	d-e - intressenters deltagande och uppföljning av effektivitet	Information ej tillgänglig/ofullständig	Processer för klagomål och åtgärder finns, men arbetet med att systematiskt beskriva intressenters involvering samt hur effektiviteten i dessa processer följs upp pågår.
	2-26 Mekanismer för rådgivning och anmälan	28, 118, 121			
	2-27 Överensstämmelse med lagar och förordningar	22, 27, 121			
	2-28 Medlemsorganisationer	88-89			
	2-29 Tillvägagångssätt för involvering av intressenter	92			
	2-30 Kollektivavtal	111			

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

		Utelämnande		
Upplysning	Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Väsentliga frågor				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	93	En grå cell indikerar att orsaker till utelämnande inte tillåts för upplysningen eller att ett referensnummer för sektorstandarden i GRI inte är tillgängligt.	
	3-2 Lista över väsentliga frågor	93-94		
Utsläpp				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentliga frågor – Utsläpp	94-98, 102-103		
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Tillämpningsområde 1)	97-101		
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (Tillämpningsområde 2)	97-101		
	305-3 Andra indirekta växthusgas-utsläpp (Tillämpningsområde 3)	97-101		
	305-4 Utsläppsintensitet	97-98		
Energi				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentliga frågor – Energi	94-96, 104		
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	104-105		
	302-3 Energiintensitet	104-105		
Avfall				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentliga frågor – Avfall	94-96, 108-109		
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	108-109		
	306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan	108-109		
	306-3 Avfall som genereras	108		
	306-4 Avfall som avleds från bortskaffande	108		
	306-5 Avfall som går till bortskaffande	108		

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

		Utelämnande			
Upplysning	Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring	
Biologisk mångfald					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Biologisk mångfald	94–95, 107			
GRI 101: Biologisk mångfald 2024	101–1 Policyer för att stoppa och återställa förlusten av biologisk mångfald	107	Delar av upplysningen	Information ej tillgänglig/ofullständig	Atrium Ljungberg bedriver ingen verksamhet som omfattar nyttjande av genetiska resurser eller traditionell kunskap kopplad till biologisk mångfald. Kravet i GRI 101-3 avseende access and benefit-sharing bedöms därför inte vara tillämpligt för bolagets verksamhet.
	101–2 Hantering av påverkan på biologisk mångfald	107	Delar av upplysningen	Information ej tillgänglig/ofullständig	Arbetet med att hantera påverkan på biologisk mångfald bedrivs inom projekt och förvaltning, men rapporteringen omfattar ännu inte fullständig kvantifiering enligt GRI 101.
	101–3 Tillträde till och rättvis fördelning av fördelar (Access and benefit-sharing)	107	Hela upplysningen	Ej tillämplig	Atrium Ljungberg bedriver ingen verksamhet som omfattar nyttjande av genetiska resurser eller traditionell kunskap kopplad till biologisk mångfald. Kravet i GRI 101-3 bedöms därför inte vara tillämpligt för bolagets verksamhet.
	101–4 Identifiering av påverkan på biologisk mångfald	107	Delar av upplysningen	Information ej tillgänglig/ofullständig	Identifiering av påverkan sker inom ramen för projektutveckling, men rapporteringen omfattar ännu inte samtliga detaljerade datapunkter enligt GRI 101.
	101–5 Platser med påverkan på biologisk mångfald	107	Delar av upplysningen	Information ej tillgänglig/ofullständig	Bolaget redovisar inte i nuläget en fullständig sammanställning av platser med påverkan på biologisk mångfald enligt GRI:s specifikationer.
	101–6 Direkta drivkrafter bakom förlust av biologisk mångfald	107	Delar av upplysningen	Information ej tillgänglig/ofullständig	Drivkrafter beaktas i planering och projektering, men rapporteras ännu inte strukturerat enligt GRI 101.
	101–7 Förändringar i statusen för biologisk mångfald	107	Delar av upplysningen	Informationen ej tillgänglig/ofullständig	Bolaget följer i nuläget inte upp förändringar i biologisk mångfaldsstatus på det sätt som specificeras i GRI 101.
	101–8 Ekosystemtjänster	107	Delar av upplysningen	Information ej tillgänglig/ofullständig	Ekosystemtjänster beaktas i delar av verksamheten, men rapporteras ännu inte kvantitativt eller systematiskt enligt GRI 101.
Miljöutvärdering av leverantör					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Miljöutvärdering	28, 90, 94–95, 116			
GRI 308: Miljöutvärdering av leverantör 2016	308–1 Nya leverantörer som granskats med miljökriterier	116–117			
Anställning					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Anställning	90, 94–95, 111–115			
GRI 401: Anställning 2016	401–1 Nya anställningar och personalomsättning	111–115			

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

		Utelämnande			
Uppllysning	Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring	
Arbetssäkerhet					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Arbetssäkerhet	94–95, 111, 116			
GRI 403: Arbetssäkerhet 2018	403–1 Hanteringssystem för arbets-säkerhet	111–112	Atrium Ljungberg redovisar endast bolagets egna anställda	Information ej till-gänglig/ofullständig	Redovisningen av arbetssäkerhet omfattar bolagets egna anställda. Inhyrda konsulter och leverantörer omfattas av sina respektive arbetsgivares ansvar.
	403–2 Faroidentifiering, riskbedömning och utredning vid olycka	111–112, 115			
	403–3 Tjänster för arbetssäkerhet	111–112, 115			
	403–4 Anställdas deltagande, konsul-tation och kommunikation kring arbetssäkerhet	111–112, 115			
	403–5 Arbetssäkerhetsutbildning av anställd	111–112			
	403–6 Hälsofrämjande för anställda	111–112, 115			
	403–7 Förebyggande och begränsan-de åtgärder rörande påverkan från arbetssäkerhet med direkt koppling till affärsrelationer	111–112, 115			
	403–9 Arbetsrelaterade skador	111–112, 115			
Mångfald och lika möjligheter					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Mångfald	90, 94–95, 111–115			
GRI 405: Mångfald och lika möjlighe-ter 2016	405–1 Mångfald hos ledningsorgan och anställda	111–115	Delar av upplysningen	Information ej till-gänglig/ofullständig	Uppgifter som möjliggör rapportering enligt GRI 405-1 samlas inte in, med hänsyn till dataskydd och integritet.
Icke-diskriminering					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Icke-diskriminering	28, 94–95, 115–116, 118			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406–1 Fall av diskriminering och korrigerande åtgärder som har vidtagits	111			

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
	Hållbarhetsnoter	86
	– H.1. Allmänna upplysningar	88
	– H.2. Styrning	90
	– H.3. Värdekedja	91
	– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
	– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
	– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
	– H.7. Social hållbarhet	111
	– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
	– H.9. Taxonomirapport	123
	– H.10. GRI-index	128
	– H.11. TCFD	134
	– H.12. Styrelsens underskrifter	135
	– H.13. Revisorns rapport	136
05.	Övrigt	

		Utelämnande				
Upplysning		Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring	
Lokala samhällen						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Lokala samhällen	28, 91–92, 94–95, 118–119				
GRI 413-1 verksamhet med lokalt samhälls-engagemang, konsekvensanalys och utvecklings-program		118–119				
Social utvärdering av leverantör						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Social utvärdering	28, 90, 94–95, 116–117				
GRI 414: Social analys av leverantör 2016	414–1 Nya leverantörer som har granskats med sociala kriterier	116–117				
Korruptionsbekämpande						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	27–28, 94–95, 116, 120–121				
GRI 205: Korruptions-bekämpande 2016	205–1 Verksamheter som bedöms utsatta för korruptionsrisk	120–121				
	205–3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	121				
Ekonomiska resultat						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Ekonomiska resultat	16–20, 22				
GRI 201: Ekonomiska resultat 2016	201–1 Direkt ekonomiskt värde som har genererats eller distribuerats	122	ii–iii – ekonomiskt värde distribuerat och kvarhållet	Presentation i annan form	Ekonomiska resultat redovisas i årsredovisningens finansiella rapporter. Informationen presenteras inte fullt ut i den struktur som anges i GRI 201-1, men motsvarande information återfinns i resultaträkning, kassaflödesanalys och noter.	
	201–2 Ekonomiska följder och andra risker och möjligheter som beror på klimäförändringar	96, 102–103	v – kostnader för åtgärder	Information ej särredovisad	Kostnader för klimatrelaterade åtgärder ingår i bolagets ordinarie investerings- och förvaltningsbudgetar och särredovisas inte specifikt per åtgärd.	
Företagsspecifika upplysningar						
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor – Företagsspecifikt	94–96				
AL-1	Vattenförbrukning	106				
AL-2	Antal certifierade byggnader	110				
AL-3	Andel gröna hyresavtal	110				
AL-4	Redovisning enligt EU:s taxonomi	123–127				

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

H.11. TCFD

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. <i>Se sida: 22–25, 27–28, 90</i>	A. Beskrivning av de klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. <i>Se sida: 17–20, 94–98, 102–103</i>	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. <i>Se sida: 17–20, 27–28</i>	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. <i>Se sida: 94–98, 102–104</i>
B. Beskrivning av ledningens roll till avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. <i>Se sida: 25, 27–28, 90</i>	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. <i>Se sida: 16–20, 23–25, 102–103</i>	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. <i>Se sida: 17–20, 27–28, 90</i>	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. <i>Se sida: 97–101</i>
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. <i>Se sida: 17–20, 102–103</i>	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. <i>Se sida: 17–20, 27–28</i>	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. <i>Se sida: 94–98, 102–104</i>

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
Hållbarhetsnoter	86
– H.1. Allmänna upplysningar	88
– H.2. Styrning	90
– H.3. Värdekedja	91
– H.4. Intressenter och intressentdialog	92
– H.5. Dubbel väsentlighetsanalys	93
– H.6. Miljömässig hållbarhet	96
– H.7. Social hållbarhet	111
– H.8. Hållbar bolagsstyrning	120
– H.9. Taxonomirapport	123
– H.10. GRI-index	128
– H.11. TCFD	134
– H.12. Styrelsens underskrifter	135
– H.13. Revisorns rapport	136
05. Övrigt	

H.12. Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och den frivilliga hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med GRI standards.

Nacka. Datering enligt elektronisk signatur.

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Annica Anäs
Verkställande direktör

H.13. Revisorns rapport över översiktlig granskning av Atrium Ljungberg ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Atrium Ljungberg, org.nr 556175-7047

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Atrium Ljungberg AB att översiktligt granska Atrium Ljungberg ABs hållbarhetsredovisning för år 2025. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattning på sidan 88 i detta dokument.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 128 i hållbarhetsredovisningen och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm. Datering enligt elektronisk signatur.

Deloitte AB

Hans Warén

Auktoriserad revisor

Övrigt

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	
	Flerårsöversikt	138
	Definitioner	140
	Information	144

När världsstjärnor möter stadsutveckling
I juni gjorde Swedish House Mafia en exklusiv spelning i Förbindelsehallen i Slakthusområdet – deras första i Sverige på sex år och den enda planerade konserten i landet under 2025. Den intima pop up-spelningen sändes live på Times Square i New York, vilket satte både Slakthusområdet och svensk musikexport i strålkastarljuset.



01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	
	Flerårsöversikt	138
	Definitioner	140
	Information	144

Ö.1 Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNINGAR					
Hyresintäkter	2 957	2 988	2 821	2 550	2 292
Projekt- och entreprenadsättning	488	528	412	256	413
Nettoomsättning	3 446	3 516	3 233	2 806	2 705
Kostnader fastighetsförvaltning	-833	-838	-805	-843	-732
Projekt- och entreprenadverksamhet-ens kostnader	-486	-527	-410	-282	-396
Bruttoresultat	2 126	2 151	2 019	1 681	1 576
- fastighetsförvaltning	2 124	2 150	2 016	1 707	1 560
- projekt- och entreprenad-verksamheten	2	1	2	-26	17
Central administration	-102	-94	-88	-91	-97
- fastighetsförvaltning	-92	-86	-80	-76	-82
- projekt- och entreprenad-verksamheten	-10	-8	-8	-15	-15
Resultat från intresseföretag	-10	-12	-1	-	-
Finansiella intäkter	148	17	12	2	1
Finansiella kostnader	-806	-590	-534	-425	-292
Tomträttsavgälder	-49	-47	-43	-39	-28
Förvaltningsresultat	1 307	1 425	1 365	1 127	1 159
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-89	-272	-1 658	2 671	3 040
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	0	-32	-9	18	-22
Nedskrivning av goodwill	-	-	-24	-	-
Intäkt försäljning exploaterings-fastighet	242	522	207	329	379
Kostnad försäljning exploaterings-fastighet	-209	-421	-172	-278	-289
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-138	-194	-907	1 526	388
Resultat före skatt	1 114	1 027	-1 199	5 393	4 656
Aktuell skatt	-29	-44	-59	-3	0
Uppskjuten skatt	-262	-134	304	-1 102	-899
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	823	850	-954	4 288	3 757

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	59 385	56 749	56 813	58 596	50 335
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 629	1 480	1 296	1 277	1 025
Goodwill	140	140	140	165	165
Övriga anläggningstillgångar	454	375	506	106	90
Långfristiga derivat	316	494	733	1 572	138
Exploateringsfastigheter	1 580	1 613	1 692	1 409	1 254
Omsättningstillgångar	638	600	480	391	501
Likvida medel	262	129	119	380	719
Summa tillgångar	64 405	61 581	61 779	63 898	54 227
Eget kapital	28 297	27 927	27 519	29 141	25 541
Uppskjuten skatteskuld	6 368	6 106	6 064	6 661	5 563
Långfristiga räntebärande skulder	20 450	19 756	21 188	22 988	17 151
Långfristig skuld finansiell leasing	1 629	1 480	1 296	1 277	1 025
Långfristiga derivat	401	304	344	59	238
Övriga långfristiga skulder	348	334	329	295	267
Kortfristig räntebärande skulder	5 729	4 561	3 778	2 401	3 410
Övriga kortfristiga skulder	1 183	1 113	1 261	1 074	1 032
Summa eget kapital och skulder	64 405	61 581	61 779	63 898	54 227
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 190	1 279	1 086	1 289	1 249
Kassaflöde från investerings-verksamheten	-2 599	-243	-494	-5 705	-1 423
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	1 542	-1 026	-853	4 076	614
Årets kassaflöde	133	10	-261	-339	440

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	
	Flerårsöversikt	138
	Definitioner	140
	Information	144

	2025	2024	2023	2022	2021
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde, kr/kvm	3 876	3 803	3 636	3 445	3 093
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,0	91,5	93,6	92,9	90,8
Överskottsgrad, %	71,8	71,9	71,5	66,9	68,0
Fastighetsvärde, kr/kvm	60 446	59 151	56 186	58 931	54 167
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,4	4,2
Uthyrbar yta årets utgång(exkl. garage, inkl. expl. fast), tkvm	901	882	945	956	893
Investeringar i fastigheter inkl. förvärv, mkr	2 895	2 692	2 151	6 072	2 304
Antal fastigheter årets slut	88	86	75	76	67
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	42,5	41,4	42,5	41,7	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,7	3,7	3,8	5,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,9	11,5	12,9	15,6	12,9
Avkastning på eget kapital, %	2,9	3,1	−3,4	15,7	15,6
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	2,9	0,4	7,3	8,8
Genomsnittlig utgående ränta %	3,0	2,9	2,3	2,2	1,7
Räntebindning, år	2,7	3,0	3,5	4,0	4,7
Kapitalbindning, år	3,6	3,6	3,8	4,3	4,8
Data per aktie					
Förvaltningsresultat, kr	2,07	2,26	2,16	1,79	1,83
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	2,04	2,17	2,10	1,72	1,82
Resultat per aktie, kr	1,31	1,35	−1,51	6,79	5,93
Utdelning (2025 föreslagen), kr	0,74	0,72	0,70	1,06	1,04
Utdelningsandel, %	36,0	32,0	32,0	59,0	57,0
Aktiens direktavkastning, %	2,2	1,8	1,5	3,1	2,6
Eget kapital, kr	44,88	44,29	43,64	46,22	40,44
Långsiktigt substansvärde, kr	54,89	53,45	52,42	54,12	49,15
Aktuellt substansvärde, kr	51,59	50,23	49,12	50,36	47,20
Avyttringsvärde, kr	44,60	44,04	43,90	47,55	39,75
Börskurs 31 december, kr	33,22	39,64	46,24	34,18	39,94
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	631 076	633 440
Antal utestående aktier årets slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	631 567
Medarbetare					
Medelantal anställda	287	271	285	316	321

¹⁾ Härledning av alternativa nyckeltal återfinns i ett särskilt avsnitt i delårsrapporterna.

Ö.2 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 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.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i % av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på totalt kapital, %
Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i % av genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar påverkat av koncernens finansiering.

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring, %
Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, i % av genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöden på koncernens tillgångar påverkat av koncernens finansiering.

Avyttringsvärde per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av 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 avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

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

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen
Hyresintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

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

Deltajusterad löptid
Löptiden justeras med hänsyn till optionselement i det finansiella instrumentet. Justeringen baseras på marknadens värdering av sannolikheten att stängnings- eller förlängningsoptioner kommer att utnyttjas. Den deltajusterade löptiden utgör därmed den bästa uppskattningen av instrumentets framtida faktiska löptid.

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.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie, kr
Förvaltningsresultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr
Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

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

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

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

Kassaflöde per aktie, kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier. Kassaflöde per aktie, kr, används för att belysa Atrium Ljungbergs kassaflöde, och särskilt dess utdelningsförmåga.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av 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
Vägt 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.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	
	Flerårsöversikt	138
	Definitioner	140
	Information	144

Utdelningsandel, %
Utdelning per aktie i % av förvaltningsresultat.
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.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd
Avser hyresintäkter för jämförbart bestånd vilket är hyresintäkter för de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exkl. engångseffekter för förtida avflyttningar opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

Hyresvärde
Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (t. ex. för fastighets-skatt, 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 exkl. engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LOA, kvm
Lokalarea avser byggnadens uthyrbara area för lokaler.

Nettouthyrning
Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avlytt. Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet
Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning planeras eller pågår i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs i samband med färdigställande.

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

Betydande leverantörer
Leverantörer som bedöms ha särskild betydelse utifrån inköpsvolym, avtal, risknivå eller strategisk vikt, och som därmed omfattas av fördjupad uppföljning avseende hållbarhet och affärsetik.

Biologisk mångfald
Biologisk mångfald, eller biodiversitet, omfattar variationen av arter, gener och ekosystem. Den är avgörande för fungerande ekosystem som ger viktiga tjänster som pollinering, vattenrening och klimatreglering. Minskad mångfald utgör en risk för både samhälle och näringsliv.

Breeam
Är ett europeiskt miljöcertifieringssystem byggda miljöer. Certifieringen tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda inklusive kategorierna: energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management). Certifieringen finns i två varianter, en som avser nyproduktion och en för befintliga fastigheter (BREEAM in-use). BREEAM betyget återspeglar den prestation som ett projekt har uppnått, mätt mot standarden och dess krav. Betygsnivåerna är: Outstanding ≥ 85%, motsvarar bästa 1% av de certifierade byggnaderna. Excellent ≥ 70%, motsvarar topp 10% av de certifierade byggnaderna. Very good ≥ 55%, motsvarar topp 25% av de certifierade byggnaderna.

Certifierad area
Andel av fastighetsbeståndet som uppfyller fastställda miljö- eller kvalitetskrav, t.ex. enligt Breeam eller Miljöbyggnad.

Cirkulär ekonomi
Ett system som syftar till att minimera avfall och maximera användningen av resurser genom att skapa kretslopp där produkter, material och resurser återanvänds, återvinns och repareras i så stor utsträckning som möjligt.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	
	Flerårsöversikt	138
	Definitioner	140
	Information	144

Dubbel väsentlighet

Analys både hur hållbarhetsfrågor påverkar verksamheten (finansiell väsentlighet) och hur verksamheten påverkar människor och miljö (påverkansväsentlighet).

Ekosystemtjänster

De nyttor som naturen bidrar med till människor, exempelvis ren luft, dricksvatten, matproduktion, klimatreglering och rekreationsmöjligheter.

Energiintensitet, kWh per kvm

Total energianvändning från värme, kyla, hyresgästel och fastighetsel i förhållande till genomsnittlig beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

Ersättningsindikatorer för löneskillnader

Mått som visar skillnader i lön mellan olika grupper, exempelvis kön eller befattning.

Fysiska klimatrisker

Risker som uppstår till följd av direkta effekter av klimatförändringar, såsom extremväder (t.ex. skyfall, värmeböljor, översvämningar) eller långsiktiga förändringar i klimatmönster. Kan påverka fastigheter, drift, hälsa och säkerhet.

Grön- och blåstruktur

Sammanhängande stråk med växtlighet och vatten som bidrar till ekosystemtjänster, biologisk mångfald, rekreation och kulturmiljöer.

Gröna hyresavtal, %

Andel kommersiella hyresavtal som omfattar grön hyresbilaga (energi, avfall, transporter m.m.), exklusive garage/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.

Human Rights Due Diligence (HRDD)

Process för att identifiera, förebygga, begränsa och redovisa hur verksamheten hanterar faktiska och potentiella negativa konsekvenser för mänskliga rättigheter i den egna verksamheten och i värdekedjan.

Intensitetsmått, utsläpp kgCO₂e

Totala utsläpp, fördelat på yta. Antingen BTA eller kvm.

Intressentdialog

Strukturerad process för att identifiera och förstå förväntningar från viktiga intressenter såsom kunder, medarbetare, investerare, leverantörer och samhälle. Används för att prioritera hållbarhetsfrågor.

Jämförbart bestånd

För energistatistik: endast fastigheter som ägts i minst två hela rapporteringsår inkluderas för jämförbarhet mellan år.

Klimatanpassning

Åtgärder som syftar till att minska sårbarhet och öka motståndskraft mot klimatförändringarnas effekter, exempelvis genom tekniska lösningar, planering och anpassning av byggnader, platser och infrastruktur.

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.

Klimatrisker

Samlingsbegrepp för risker kopplade till klimatförändringar som kan påverka verksamhetens finansiella ställning, resultat eller framtida värdeskapande. Omfattar både fysiska klimatrisker och omställningsrisker.

Klimatscenarier (RCP)

Klimatscenarier baserade på IPCC:s Representative Concentration Pathways (RCP) som används för att analysera hur olika nivåer av framtida växthusgasutsläpp kan påverka klimatet. I Atrium Ljungbergs klimatriskanalyser används RCP 4.5 (stabiliseringsscenario) och RCP 8.5 (høgt utsläppsscenario) i enlighet med TCFD:s rekommendationer.

Koldioxidekvivalenter (CO₂e)

Mättenhet som används för att jämföra utsläpp av olika växthusgaser genom att omvandla dem till motsvarande mängd koldioxid baserat på deras globala uppvärmningspotential.

Lost Time Injury Rate (LTIR)

Olycksfallsfrekvens. Visar frekvensen av arbetsolyckor som leder till sjukfrånvaro (mer än en dags frånvaro) per en miljon arbetade timmar.

LEAP-analys

Metodik inom TNFD-ramverket (se egen definition) för att strukturera analys av naturrelaterade frågor genom stegen Locate, Evaluate, Assess och Prepare. Används för att identifiera påverkan, beroenden, risker och möjligheter kopplade till natur.

Leverantörsutvärdering

Vid val av leverantörer beaktas kraven i Uppförandekoden. Utvärdering sker i digitalt system och genom branschsamarbetet FIHL (Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled).

Livscykelanalys (LCA)

Metod för att beräkna miljö- och klimatpåverkan under en produkts eller byggnads hela livscykel, från råmaterialutvinning och produktion till användning och slutskede.

Marknadsbaserad metod

Metod för beräkning av indirekta utsläpp från inköpt energi baserad på specifika avtal, ursprungsgarantier eller leverantörsspecifika utsläppsfaktorer.

Miljöbyggnad

Svenskt certifieringssystem för byggnader, baserat på energi, inomhusmiljö och material. Ges i nivåerna Brons, Silver eller Guld och bygger på svenska regler och miljömål. Används för både nya och befintliga byggnader.

Netto noll

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 vådrets effekt, att korrigera bort avvikande vådereffekter som varmare eller kallare jämfört med det normala under en period. Därmed erhålls ett mer jämförbart nyckeltal mellan perioder och år.

Omställningsrisker

Risker som uppstår i samband med övergången till ett mer hållbart samhälle, exempelvis till följd av förändrad lagstiftning, teknikutveckling, marknadspreferenser eller ökade krav från investerare och kunder.

Operationell kontroll

Princip för avgränsning av utsläpp där verksamheten rapporterar utsläpp från de aktiviteter och tillgångar som bolaget har faktisk möjlighet att styra och påverka, oavsett ägarförhållanden.

Platsbaserad metod

Metod för beräkning av indirekta utsläpp från inköpt energi baserad på genomsnittliga utsläppsfaktorer för det geografiska område där energin produceras.

Resursanvändning

Utnyttjande av naturresurser såsom vatten, energi, råmaterial och mark.

Rättvist Byggande

Branschinitiativ för att motverka arbetslivskriminalitet och oegentligheter i byggbranschen genom kontroller, samverkan och uppföljning i leverantörsledet.

01.	Förvaltningsberättelse	
02.	Bolagsstyrning	
03.	Finansiella rapporter	
04.	Hållbarhetsredovisning	
05.	Övrigt	
	Flerårsöversikt	138
	Definitioner	140
	Information	144

Science Based Targets (SBTi)

Klimatmål som är i linje med vad vetenskapen bedömer krävs för att begränsa den globala uppvärmningen enligt Parisavtalet, dvs. till 1,5 °C.

Scope 1,2 och 3

Klassificering av växthusgasutsläpp enligt GHG Protocol:

- Scope 1: Direkta utsläpp från egna källor.
- Scope 2: Indirekta utsläpp från inköpt energi.
- Scope 3: Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.

Taxonomi (EU-taxonomin)

EU:s klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter. Syftar till att styra investeringar mot verksamheter som bidrar till EU:s klimat- och miljömål.

TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)

Ramverk för att rapportera klimatrelaterade risker och möjligheter kopplat till strategi, styrning, riskhantering och mål. Vanligt i års- och hållbarhetsrapporter. Klimatrisikanalysen baseras på relevanta klimatscenarier i enlighet med internationell klimatforskning. Se separata definitioner.

TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)

Internationellt ramverk för att identifiera, analysera och rapportera naturrelaterade risker, möjligheter, påverkan och beroenden kopplade till biologisk mångfald och ekosystem.

Vår Stad Index

Egenutvecklat index för att följa upp arbetet med att skapa socialt hållbara platser. Består av fem aspekter: Trygghet, Tillgänglighet, Urbana ekosystem, Platsutveckling och Delaktighet, med totalt 21 indikatorer som mäts minst årligen.

Direkt genererat och fördelat ekonomiskt värde

Genererat värde

Atrium Ljungbergs nettoomsättning och värdeförändringar.

Fördelat värde

Atrium Ljungbergs betalningar till leverantörer, löner och ersättningar till anställda, arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare, nettobetalningar till finansiärer, skatt och avgifter till samhället, samt utdelning till aktieägarna.

Betalningar till leverantörer

Operativa kostnader för inköp av material, produkter, lokaler och tjänster från leverantörer.

Löner och ersättningar till medarbetarna

Periodens totala löne- och pensionskostnader inklusive förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

Arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare

Utgörs av arvoden till styrelseledamöter samt fast lön, övriga ersättningar och pensionskostnader för vd och övriga ledande befattningshavare.

Nettobetalningar till finansiärer

Periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta och beskriver Atrium Ljungbergs totala ersättning till långivare.

Skatt och avgifter till samhället

Total ersättning till staten under perioden i form av tomrättsavgälder samt sammanlagda skatter och avgifter till svenska staten. Uppskjuten skatt ingår ej.

Utdelning till aktieägarna

Periodens utbetalda utdelning.

Ekonomiskt värde – kvar i företaget

Genererat värde minus fördelat värde.

01. Förvaltningsberättelse	
02. Bolagsstyrning	
03. Finansiella rapporter	
04. Hållbarhetsredovisning	
05. Övrigt	
Flerårsöversikt	138
Definitioner	140
Information	144

Ö.3 Information

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som börsnoterat bolag lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns tillgängliga på vår webbplats al.se.

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga 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.

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2026	2026-04-10
Delårsrapport januari–juni 2026	2026-07-03
Delårsrapport januari–september 2026	2026-10-09
Bokslutskommuniké 2026	februari 2027
Årsredovisning 2026	februari 2027

Årsstämma

Årsstämma genomförs genom fysisk närvaro eller via ombud men också möjlighet till poströstning, onsdag 19 mars 2026. Utövande av rösträtt kommer att ske genom poströstning eller i anslutning till årsstämman. Mer information finns på vår webbplats al.se.

Atrium Ljungberg
Box 4200
131 04 Nacka
Sverige

Besök: Smedjegatan 2C
Tel: 08-615 89 00
info@al.se

Styrelsens säte: Nacka
Org.nr: 556175-7047



[linkedin.com/company/atrium-ljungberg](https://www.linkedin.com/company/atrium-ljungberg)



[facebook.com/atriumljungberg](https://www.facebook.com/atriumljungberg)



[instagram.com/atriumljungberg/](https://www.instagram.com/atriumljungberg/)

Produktion: Atrium Ljungberg i samarbete med
Narva Communications.
Foto: Foster + Partner/Dbox, Måns Berg, Gatun
Arkitekter, ON Arkitekter, White Arkitekter,
Mattias Bardå, Sanam Ebadnejad, Nils Pettersson

