

Q3

Delårsrapport

JANUARI–SEPTEMBER 2025

Kvartalet i korthet

Finansiella kommentarer IFRS

- Externa entreprenaduppdrag medförde intäkter om 184 mkr och entreprenadverksamheten bidrog med ett bruttoresultat om 11 mkr. Utvecklingsverksamheten hade inga pågående projekt eller större transaktioner i perioden som påverkade bruttoresultatet.
- Centrala kostnader uppgick till -19 (-26) mkr och avskrivningar till -3 (-4) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar avseende finansiella anläggningstillgångar uppgick till -64 (130) mkr, varav -40 mkr är hänförliga till lägre börskurs per bokslutsdagen i Besqab.
- Finansnettot uppgick till -21 (-71) mkr där räntekostnader kopplade till moderbolagets obligationsfinansiering är den väsentligaste posten om -25 (-64) mkr.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 10 september meddelade bolaget att Thomas Carlsson utsetts till ny VD för ALM Equity AB (publ) och med tillträde den 1 oktober. Thomas har en lång bakgrund inom koncernen och har sedan 2018 varit VD för dotterbolaget 2xA Entreprenad. Tidigare VD Joakim Alm valdes på den extra bolagsstämman den 29 september till arbetande styrelseordförande i ALM Equity AB. Joakim kommer fokusera på nya utvecklingsprojekt och förvärv. Tidigare styrelseordförande Maria Wideroth kvarstår som ledamot och utsågs av stämman till vice ordförande i styrelsen.
- Under kvartalet emitterade ALM Equity nya seniora icke säkerställda obligationer om 500 mkr med en löptid om 3,5 år samt återköpte och löste samtliga utestående obligationer med förfall 2026. Det innebär att det inte kvarstår några korta obligationsskulder och den totala obligationskulden minskade med 200 mkr. Därmed har bolaget två utestående obligationslån om 500 mkr vardera med slutförfall i mars 2028 respektive mars 2029.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- Den 15 oktober offentliggjorde ALM Equity ett prospekt för sina utestående seniora icke säkerställda obligationer och ansökte om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet omfattar obligationerna om totalt 1 000 mkr som emitterades i december 2024 och september 2025.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag IFRS	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	246	662	782	1 796	3 127
Periodens resultat, mkr	-131	-883	-356	-1 041	-1 100
Avkastning på EK (stamaktie), %	-8	-34	-22	-43	-43
Soliditet, %	54	43	54	43	51
Likvida medel, mkr	577	205	577	205	1 671
Eget kapital, mkr	2 265	2 865	2 265	2 865	2 766
Balansomslutning, mkr	4 171	6 629	4 171	6 629	5 475

Sammandrag Segmentsredovisning¹⁾

Nettoomsättning, mkr	292	291	927	664	1 045
Periodens resultat, mkr	-130	-387	-357	-639	-679
Soliditet, %	41	38	41	38	41
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 503	2 137	2 503	2 137	2 560
Eget kapital, mkr	2 741	3 417	2 741	3 417	3 321
Balansomslutning, mkr	6 618	8 896	6 618	8 896	8 030

Nyckeltal per aktie

Börskurs på bokslutsdagen, kr	50	197	50	197	156
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-9,05	-45,71	-25,94	-76,99	-73,66

1 I ALM Equitys segmentsredovisning klyvs andelen av intressebolaget Bridge SNBCo Holding in, mer information om vad som inkluderas i segmentsredovisningen återfinns i not 2 på sidan 19.

Ny VD med fokus på effektivisering och genomförande

ALM Equity går nu in i nästa fas av den långsiktiga planen, där fokus ligger på genomförande och effektivisering av de egna processerna. Detta steg markeras av att jag lämnar över det operativa ansvaret till Thomas Carlsson och övergår till att vara arbetande styrelseordförande med ansvar för att hitta nya affärer.

Ny ledning med operativt fokus

Efter snart två decennier lämnar jag rollen som VD i ALM Equity. Det känns naturligt att Thomas Carlsson, som jag har samarbetat nära med i många år, nu tar över det operativa ansvaret som VD medan jag kliver in som arbetande styrelseordförande. Mitt fokus kommer ligga på affärsutveckling, partnerskap och att fylla pipelinen med lönsamma projekt. Tillsammans kommer vi lägga all kraft på utveckling av våra projekt, korta ledtider från idé till färdig produkt och höja kapitalavkastningen i varje projekt. Det känns bra att vi båda kan dra nytta av varandras respektive styrkor och erfarenheter.

Thomas har under flera år byggt upp 2xA Entreprenad till en konkurrenskraftig leveransorganisation, precis den förmåga som behövs i detta läge när marknaden vänder från försiktighet till selektiv aktivitet. Han har under åren även varit en viktig spelare i utvecklingsaffärens tidiga skeden där nära samarbeten verkat för effektiva och genomförbara projekt, både internt och externt.

Våra nya roller är tydliga och avgränsade. Thomas kommer att arbeta för att effektivisera våra processer och genomförande av projekt. ALM Equity ska accelerera samarbetet mellan utveckling, entreprenad och förvaltning för att få en bättre sammankoppling, minska friktion och förkorta tiden från detaljplan till inflyttning. Genom vår flytt till ett gemensamt kontor i Sundbyberg kommer hela bolaget kunna jobba tigare samtidigt som vi sparar kostnader.

Ett finansiellt starkare utgångsläge

Vi har under kvartalet refinansierat resterande 700 mkr i utestående obligationer med ursprungligt förfall 2026 genom att emittera 500 mkr i nya icke säkerställda obligationer med förfall i mars 2029. Transaktionen medförde att obligationsvolymen minskade med 200 mkr och därmed har vi med hjälp av vår stora kassa totalt återbetalat 600 mkr i obligationer det senaste året.

Syftet är att jämna ut förfallostrukturen, reducera refinansieringsrisken och frigöra handlingsutrymme för att kunna vara offensiva när rätt affär uppstår. Sammantaget innebär den totala refinansieringen att vi minskar våra finansiella kostnader.

Generellt upplever vi att det finns mer kapital på marknaden nu, både för byggkreditiv och långsiktig förvaltning. Tillsammans med räntesänkningen nu i september bör tillgången till kapital för bostadsbyggande öka ytterligare framöver.

Byggstarter i en stabilare marknad

Vi har under kvartalet fått bygglov för 357 bostäder i Bromma och förväntar oss ytterligare bygglov på 533 bostäder under sista kvartalet. Planen är att byggstarta 533 bostäder under första kvartalet nästa år, efterföljt av de 357 bostäderna cirka ett halvår senare. Samtliga bostäder planeras idag för hyresrättsmarknaden där vår affärsmodell ger förutsättningar för lönsam utveckling.

Det visar på att vi känner oss redo att lätta på bromsen och att vi ser tecken på stabilisering i marknaden även om det inte gäller urskilningslöst för alla typer av projekt. Byggekostnaderna har planat ut och efterfrågan på yteffektiva och kommunikationsnära bostäder med attraktiva hyresnivåer står sig och vi har låg vakansgrad i förvaltningen. Det blir allt mer tydligt att läget är av större betydelse och att de mikrolokala förutsättningarna kan skilja sig mycket bara inom Stockholm.

Vårt fokus är fortfarande vår grundaffär, att hitta byggrätter med snabb konverteringstid och med möjlighet att ha flexibilitet mot slutkundsmarknaden. Med egen förvaltningsorganisation har vi alltid möjligheten att optimera avkastningen och antingen behålla bostäderna i förvaltning eller sälja på privatkundsmarknaden beroende av marknadsläge. Vi kommer samtidigt arbeta för att optimera kapitalbindningen och bara låsa projekt när alla förutsättningar är på plats.

Lämnar över stafettpippen

Detta blir mitt sista VD-ord men det känns både tryggt och inspirerande att lämna över rollen som VD och på heltid få ägna mig åt det jag är bäst på – att hitta nya affärer för att göra ALM Equity framgångsrikt.



Joakim Alm, vd

” Ett tydligt steg mot effektivare genomförande och starkare affärer. ”

Marknadskommentar

Makroindikatorer

Efter en period av fallande inflation vände utvecklingen under sommaren, då inflationen återigen steg. KPI har legat över 3 procent sedan juli, klart över Riksbankens mål på 2,0 procent, men dämpades något i september till 3,1 procent från 3,2 i augusti. Den högre inflationen har framför allt drivits av ökade elpriser, dyrare kläder och stigande logipriser. Mot denna bakgrund valde Riksbanken ändå att i september sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75 procent, efter att i juli ha lämnat den oförändrad. Beslutet signalerar en tilltro till att inflationen fortsätter nedåt enligt prognosen, även om riskerna för nya avvikelser är betydande. Förväntan är nu att räntan ska ligga kvar på den här nivån under en längre tid.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden visar 2025 tydliga tecken på återhämtning efter flera år av osäkerhet. Transaktionsvolymen för årets tre första kvartal var knappt 103 mdkr, varav 29,3 mdkr i tredje kvartalet. Aktiviteten är högre än 2023 och 2024 men fortsatt lägre än rekordåren 2021–2022. Återhämtningen drivs av förbättrade finansieringsvillkor och minskat gap mellan köpare och säljare, vilket lett till viss yieldkompression. Investeringsviljan stärks av lägre räntor och ökat förtroende för prissättningen. Utsikterna för resten av 2025 är försiktigt positiva med potential för ökad efterfrågan och likviditet.

Bostadssegmentet är dock tudelat; äldre bestånd pressas av tidigare högre räntor medan nyproduktionen har återfått fart, särskilt i storstäder. Regeringens planerade reform av presumtionshyror 2026 kan ytterligare stärka marknaden genom större flexibilitet och snabbare tvistlösning.

Bostadsmarknaden

Under 2025 har byggkostnader och demografiska trender fortsatt påverka bostadsproduktionen. I augusti steg byggkostnaderna med 0,4 procent jämfört med juli, bland annat till följd av högre elpriser.

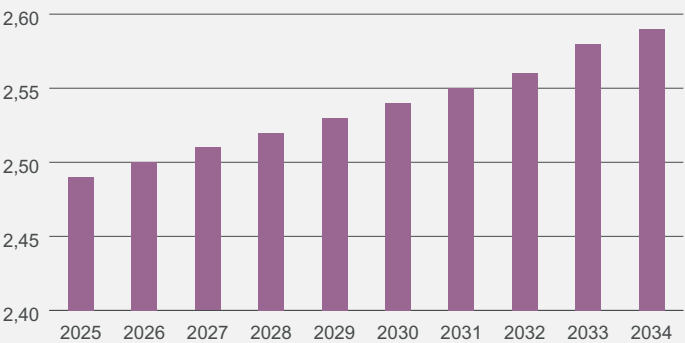
Enligt preliminär statistik påbörjades byggnation av cirka 15 400 bostadslägenheter under det första halvåret 2025, en ökning med tre procent jämfört med samma period 2024. Av dessa var cirka 12 100 lägenheter i flerbostadshus, varav 3 724 i Stockholms län. Trots förväntad befolkningstillväxt i länet fram till 2035 råder bostadsbrist i 24 av länets 26 kommuner enligt Boverket, och bristen väntas kvarstå även om tre år. Nya projekt behöver därför mer selektiv planering med fokus på rätt lägen, rätt målgrupper och bostäder som svarar mot faktiska lokala behov – särskilt med hänsyn till kollektivtrafik, samhällsservice och trygghet i bostadsområden.

Vakanser i hyresbeståndet är fortsatt mycket låga, vilket innebär långa kötider för de som söker bostad. I Stockholms stad är den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt över tio år, och även i kranskommunerna är kötider på fem till sju år vanliga. Detta gör det svårt för unga och resurs-svaga hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden, då efterfrågan är stor och tillgången på prisvärda bostäder mycket begränsad.

Enligt Svensk Mäklarstatistik minskade priserna på bostadslägenheter i landet med 2,3 procent under tredje kvartalet 2025, jämfört med föregående kvartal. I Storstockholm var nedgången tydligare, 4,8 procent, men sett över rullande tolv månader har priserna stigit med 0,2 procent. Samtidigt har antalet bostadsförsäljningar minskat något. Under 2024 ökade hyrorna med i genomsnitt 5,0 procent enligt SCB, och enligt Newsec bedöms hyreshöjningen 2026 sannolikt överstiga den låga inflation som präglat 2025.

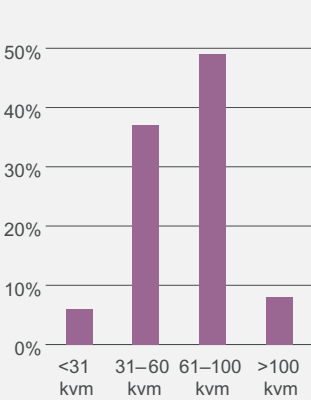
Enligt en undersökning från Hyresgästföreningen vill rekordmånga unga flytta hemifrån men saknar ekonomiska möjligheter. 265 000 unga mellan 20 och 27 år bor kvar hemma och 68 procent av dem anger att ekonomin är det främsta hindret för att kunna flytta. Detta understryker behovet av fler prisvärda och mindre bostäder, särskilt i storstadsregioner som Stockholm där trycket är som störst.

Befolkningsprognos, Stockholms län 2025 – 2034, miljoner



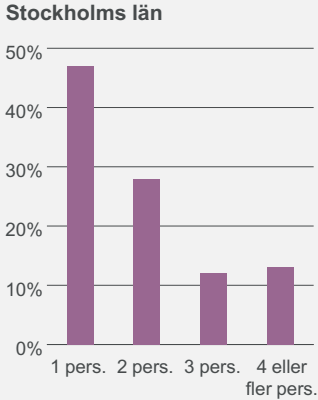
Källa: Region Stockholm

Fördelning boyta per bostad, flerbostadshus, Stockholms län



Källa: SCB oktober 2025

Fördelning antal boende per bostad, flerbostadshus, Stockholms län



Källa: SCB oktober 2025

Om ALM Equity

ALM Equity utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende i urbana miljöer där människor vill leva, arbeta och umgås. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre verksamheter; utveckling, entreprenad och förvaltning. Då verksamheten täcker in fastigheternas alla huvudprocesser från förvärv till förvaltning, kan vi vara med och påverka värdeskapandet i varje steg.

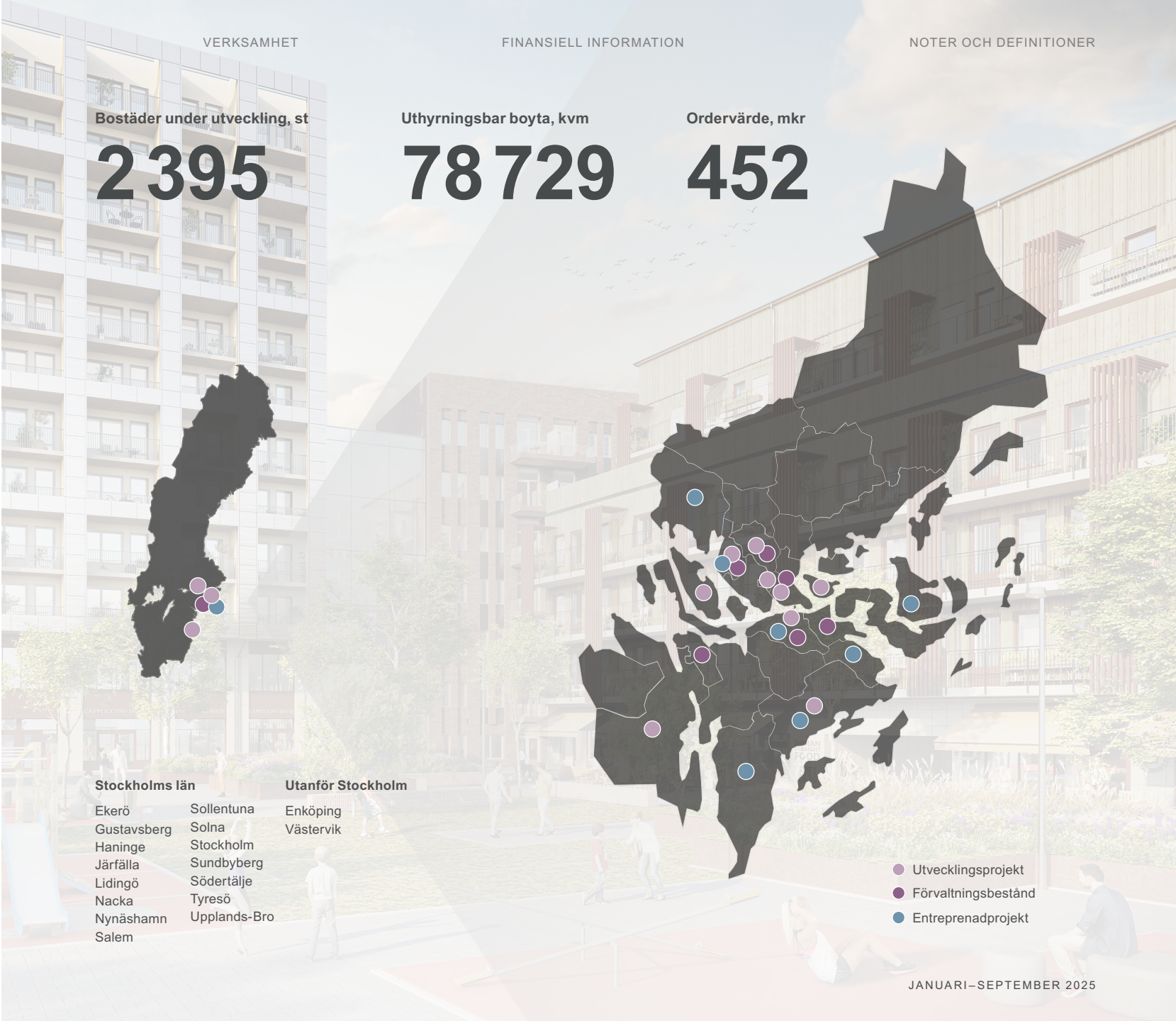
Vår styrka är att identifiera affärsmöjligheter med hög tillväxtpotential där större värde kan tillföras genom att paketera, finansiera och omstrukturera tillgångar som sedan utvecklas för egen förvaltning eller avyttring. Exitstrategin utvärderas med hänsyn till marknadsläget och den avkastning på investeringen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

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

Finansiella tillgångar består av kvarvarande innehav från tidigare strategiska transaktioner, dessa kvarstår så länge ALM Equity bedömer att den riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden.

Bridge – På kartan intill och på kommande sidor presenteras byggrätts- och entreprenadprojekt samt förvaltningsbestånd som ägs av koncernbolag och av det intressebolag som ägs tillsammans med fonden förvaltat av Aermont Capital, benämnda "Bridge". ALM Equity har inget bestämmande inflytande över de projekten men inkluderar dem i portföljerna då vi har det operativa helhetsansvaret för dem.

I not 4 andelar i intressebolag på sida 24 redovisas bolaget separat.



Utveckling

Utveckling av projekt drivs av ALM Equitys koncernbolag ALM Småa Bostad som ansvarar för mark- och fastighetsförvärv, detaljplane-processer, framtagande av koncept samt försäljning. Byggnationen utförs av antingen ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad eller en extern totalentreprenör. Inom verksamhetsområdet finns både byggrättsprojekt och konverteringsprojekt.

Byggrättsprojekten består av bostadsprojekt i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen, där bostäderna primärt säljs som bostadsrätter eller kvarstår i förvaltningsbeståndet.

Konverteringsprojekten omfattar fastigheter som ursprungligen varit avsedda för förvaltningsmarknaden men som ska konverteras och säljas som bostadsrätter. Det är en del av affärsplanen att avyttra cirka 950 bostäder som bostadsrätter. Samtliga byggrätts- och konverteringsprojekt presenteras på nästa sida.

Projekten drivs antingen i egen regi eller i samarbete med kapitalpartners.

Utgångspunkten är att varje projekt anpassas efter sina specifika förutsättningar och att de, genom egen bolagsstruktur och finansiering, är självständiga. Grundprincipen frångås om gemensamma finansieringslösningar bedöms vara fördelaktiga. Målet för varje projekt är att, genom utveckling och optimering av fastighetens byggrätt, innehåll och upplåtelseform, maximera dess marknadsvärde.

Händelser under kvartalet

Totalt har det under kvartalet sålts 14 bostäder från konverteringsprojekten, därmed har totalt 188 av bostäderna sålts. Det har även sålts 2 bostäder från lagret i tidigare frånträdde utvecklingsprojekt inom ALM Småa Bostad.

Konvertering och säljstart av 92 av 228 bostäder i Poeten i Solna har färdigställts och därmed omklassificerats till lagertillgång i kvartalet.

Under kvartalet har bygglov erhållits för 357 bostäder i delprojekten Archimedes A,B,C och bygglov för ytterligare 533 bostäder förväntas inom kort. Byggstarter planeras till början av nästa år.

Projektrelaterade nyckeltal	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Byggrätter, exkl pågående projekt, bostäder	2 395	2 344	2 395	2 344	2 344
Sålda bostäder ¹	16	25	53	67	85
Färdigställda bostäder	–	224	–	659	1 056

¹ Inkluderar även sålda bostäder i färdigställda bostadsrättsprojekt som inte sålts ännu.



Poeten, Solna

Bild: ALM Equity

Byggrättsprojekt per 2025-09-30

Nedan presenteras hel- och delägda fastighetsprojekt som är under utvecklingsskedet. Byggrättsprojekt där planprocessen inte påbörjats, färdigställda bostadsrättsprojekt och byggrättsprojekt sålda till Besqab som ännu inte frånträtts, inkluderas inte. Antal enheter, storlek och planerad marknad är preliminära och kan komma att ändras.

Projektnamn	Kommun	Partner ^{1/} Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Ljus BTA, kvm	Projekt- fas ²	Marknad
Archimedes A	Stockholm	Partner Bridge	40%	116	5 266	F2	Förvaltning
Archimedes B	Stockholm	Partner Bridge	40%	106	4 903	F2	Förvaltning
Archimedes C	Stockholm	Partner Bridge	40%	135	4 925	F2	Förvaltning
Archimedes D	Stockholm	Partner Bridge	40%	48	3 699	F2	Bostadsrätt
Archimedes E	Stockholm	Partner Bridge	40%	58	4 212	F2	Bostadsrätt
Archimedes F1	Stockholm	Partner Bridge	40%	253	10 656	F2	Förvaltning
Archimedes F2	Stockholm	Partner Bridge	40%	280	11 737	F2	Förvaltning
Archimedes S	Stockholm	Partner Bridge	40%	20	2 677	F2	Bostadsrätt
Häggvik Entré	Sollentuna	Partner Bridge	40%	Lokaler	22 546	F2	Kommersiell
Häggvik View	Sollentuna	Partner Bridge	40%	177	12 713	F2	Blandad
Häggvik Luna	Sollentuna	Partner Bridge	40%	184	12 679	F2	Blandad
Häggvik Sky	Sollentuna	Partner Bridge	40%	261	17 623	F2	Blandad
Kajhusen	Sollentuna	Partner Bridge	40%	190	13 280	F2	Bostadsrätt
Kalksilos	Södertälje	Partner Övriga	70%	39	2 730	F2	Bostadsrätt
Barkarby Kv. 5	Järfälla	Egen regi	100%	Lokaler	13 000	F2	Kommersiell
Elverket	Sundbyberg	Egen regi	100%	13	2 177	F2	Bostadsrätt
Skå Eneby	Ekerö	Egen regi	100%	27	3 812	F3	Bostadsrätt
Pausgallerian	Enköping	Partner Övriga	50%	173	16 323	F3	Ej beslutat
Hammars småbruk	Haninge	Egen regi	100%	20	2 353	F3	Bostadsrätt
Ålsta Tungelsta	Haninge	Egen regi	100%	26	3 059	F3	Bostadsrätt
Notviksparken	Västervik	Egen regi	100%	218	15 650	F3	Blandad
Tändstickan	Västervik	Partner Övriga	67%	51	5 460	F3	Bostadsrätt
Summa				2 395	191 480		

1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent och/eller saknar bestämmande inflytande, konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS men i segmentsredovisningen har minoriteten återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.
2 Projektfaser F1: Under produktion. F2: Färdiga byggrätter men ej produktionstartade. F3: Under planprocessen.

Konverteringsprojekt per 2025-09-30

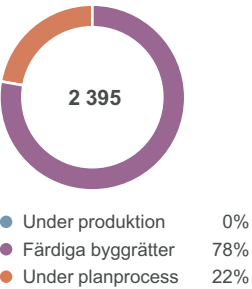
Nedan presenteras fastigheter från förvaltningsbeståndet som har eller planeras att konverteras till bostadsrättsmarknaden. Fastigheter som inte paketerats och säljstartats redovisas som förvaltningsfastigheter tills de lagerförs och säljstartar.

Projektnamn	Kommun	Partner ^{1/} Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Tillgångslag ²	Planerad säljstart
Skalden	Solna	Partner Bridge	40%	266	Förvaltning	Q2-26
Poeten ³	Solna	Partner Bridge	40%	228	Lager/Förvaltning	Säljstartad
Fyrlotsen	Lidingö	Partner Bridge	40%	221	Lager	Säljstartad
Lignum	Stockholm	Partner Bridge	40%	204	Lager	Säljstartad
Rubigo	Stockholm	Partner Bridge	40%	70	Lager	Säljstartad
Summa				989		

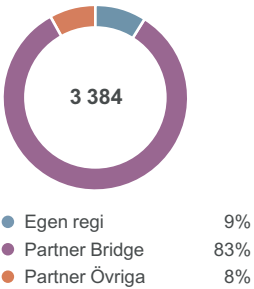
1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har andelarna i intressebolag återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.
2 Tillgångsslag visar hur fastigheten redovisas. Förvaltning: Förvaltningsfastighet och Lager: Lagerandelar i bostads- och äganderätter.
3 Två tredjedelar har säljstartats och cirka 40 procent har konverterats färdigt och omklassificerats till lagertillgång.

Fördelning antal bostäder per 2025-09-30

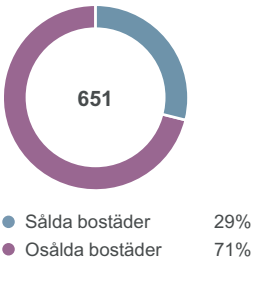
Projektfas byggrättsprojekt



Ägandeform¹



Försäljning konverteringsprojekt²



1 Inkluderar konverteringsprojekt som presenteras ovan.
2 Försäljningsstatus i säljstartade konverteringsprojekt

Entreprenad

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

Affären med Aermont Capital innebär även att 2xA Entreprenad kommer att utföra entreprenader för intressebolaget Bridges räkning motsvarande ett bedömt ordervärde om cirka 1,5 mdkr.

Händelser under kvartalet
Inga väsentliga händelser.

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

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

	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Projektrelaterade nyckeltal					
Byggstartade, enheter	–	–	223	635	635
Färdigställda, enheter	–	620	–	867	1 473
Orderstock,mkr	452	775	452	775	563
Orderingång, mkr	–	–	325	–	–



Entreprenadprojekt per 2025-09-30
Nedan presenteras en sammanställning över entreprenadprojekt under produktion mot externa kunder där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör.

Projektnamn	Kommun	Kund	Hustyp	Antal bostäder	Planerat färdigställande
Tallbohovshöjden	Järfälla	Extern	Flerbostadshus	223	Q1 2027
Modellören	Gustavsberg	Extern	Flerbostadshus	76	Q1 2026
Atlantis	Haninge	Extern	Flerbostadshus	125	Q1 2026
Panorama	Nynäshamn	Extern	Flerbostadshus	78	Q4 2025
Bjurbäcken	Stockholm	Extern	Flerbostadshus	206	Q4 2025
Södergården	Tyresö	Extern	Flerbostadshus	205	Q4 2025
Köpmanvägen	Upplands-Bro	Extern	Småhus	16	Q4 2025
Summa				929	

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten bedrivs av ALM Equitys organisation. Det befintliga fastighetsbeståndet ägs via intressebolaget Bridge. ALM Equity ansvarar för förvaltning, uthyrning och den operativa driften för dessa fastigheter mot ett managementarvode. Beståndet består av nyproducerade bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen med närhet till service och faciliteter.

Förvaltningsbeståndets portfölj inkluderar även de fastigheter som är konverteringsprojekt som ännu inte har paketerats eller säljstartat.

ALM Equity har sedan tidigare lokaler för egen förvaltning som främst utgörs av lokaler i färdigställda bostadsrättsfastigheter. Syftet med dessa är inte ett långsiktigt ägande och de redovisas därmed inte i portföljen över förvaltningsbeståndet.

Fastighetsrelaterade nyckeltal ¹	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Hyresvärde, mkr	84	73	252	218	345
Fastighetsvärde, mkr	6 056	5 096	6 056	5 096	6 191
Driftnetto, mkr	67	37	191	131	211
Överskottsgrad, %	84	81	78	74	74
Uthyrningsgrad bostäder, %	94	90	94	90	86

1 Observera att resultat från intressebolaget endast redovisas utifrån kapitalandelsmetoden i IFRS på raden resultat från intressebolag och att ovan tabell avser det totala beståndet i Bridge. I segmentsredovisningen har ALM Equitys andel av resultatet klyvts in med 40 procent, mer information i not 2. Driftnetto och överskottsgrad för perioden januari till december 2024 är beräknad inkluderat historiska siffror från Svenska Nyttobostäder.

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

Händelser under kvartalet

Omställningen från blockhyresavtal till direkta hyresavtal med hyresgäster är i princip slutförd, endast ett fåtal avtal kvarstår. Total uthyrningsgrad i beståndet uppgick under kvartalet till 94 procent.

Konvertering och säljstart av 92 av 228 bostäder i Poeten i Solna har färdigställts och därmed omklassificerats till lagertillgång i kvartalet.

Arbetet med att miljöcertifiera återstoden av förvaltningsbeståndet som inte är certifierat idag har påbörjats. Fastigheterna certifieras enligt BREEAM In-Use med målsättningen att uppnå betyget BREEAM Very Good.



Förvaltningsbestånd per 2025-09-30

Objektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, BOA	Uthyrningsbar yta, LOA
Alba	Stockholm	Partner Bridge	40%	396	11 564	3 139
Kronan	Järfälla	Partner Bridge	40%	276	7 097	676
Skogshusen	Nacka	Partner Bridge	40%	182	4 608	536
Flådern	Salem	Partner Bridge	40%	93	3 029	20
Torghuset	Salem	Partner Bridge	40%	62	2 053	343
Bryggshusen	Sollentuna	Partner Bridge	40%	45	3 465	0
Kastellet	Sollentuna	Partner Bridge	40%	154	3 684	0
Nova 7	Sollentuna	Partner Bridge	40%	324	7 402	26
Nova 8	Sollentuna	Partner Bridge	40%	125	2 966	157
Stella 9	Sollentuna	Partner Bridge	40%	271	7 236	80
Stella 10	Sollentuna	Partner Bridge	40%	153	3 542	0
Esplanaden	Stockholm	Partner Bridge	40%	52	1 429	0
Mälarterrassen	Stockholm	Partner Bridge	40%	161	4 263	258
Ängshuset	Stockholm	Partner Bridge	40%	78	1 914	0
Skalden	Solna	Partner Bridge	40%	266	8 756	1 166
Poeten	Solna	Partner Bridge	40%	136	5 721	446
Summa				2 774	78 729	6 847

1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har minoriteten återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.

Finansiella tillgångar

ALM Equity har aktieinnehav i Klöver respktive Besqab (tidigare Aros Bostad) som klassificeras som Finansiella anläggningstillgångar. Innehaven kvarstår så länge den bedömda riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden.

Klöver är ett onoterat bostadsbolag som utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning. Portföljen är främst fokuserad i Stockholmsområdet.

Besqab är ett noterat bolag som utvecklar bostäder i Storstockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar även utveckling av samhällsservice för andras ägande eller egen förvaltning.

Händelser under kvartalet

Klöver har förvärvat en utvecklingsportfölj från Wästbygg Gruppen omfattande 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö. I affären ingår även ett samarbete avseende fem projekt med ett samlat värde om cirka 760 mkr. Klöver har även emitterat gröna obligationer om 600 mkr för att finansiera energieffektiva byggnader och energi-effektiviserande investeringar.

Besqab har genom tre bolagsförvärv utökat byggrättspportföljen med cirka 345 bostäder i Stockholm. Som ett led i att stärka tillväxten har bolaget också rekryterat en affärsutvecklingschef till koncernledningen med ansvar för investeringar i nya projekt- och affärsmöjligheter.



KLÖVERN

Nominell ägarandel: 14 procent

Röstandel: 14 procent

Redovisat aktievärde: 1 284 mkr

Bedömt bolagsvärde: 9 078 mkr, varav ALM Equitys del 1 284 mkr

Enheter i fastighetsportföljen per 2025-06-30¹



¹ Bolaget offentliggör resultatet för kvartal 3 2025 efter ALM Equity, därav är enheterna i fastighetsportföljen hämtade från bolagets föregående rapport.

BESQAB

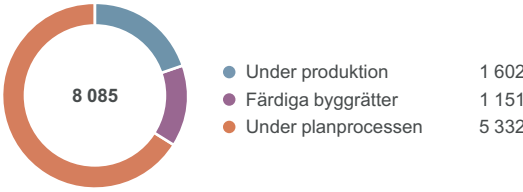
Nominell ägarandel: 14¹ procent

Röstandel: 16¹ procent

Redovisat aktievärde: 348 mkr

Börsvärde total: 3 262 mkr, varav ALM Equitys del 348 mkr

Enheter i byggrättspportföljen per 2025-06-30²



¹ Efter fullständigt frånträde där betalning erhålls med stamaktier, kommer ALM Equitys andel uppgå till cirka 17 procent motsvarande ett värde utifrån aktuellt börsvärde per kvartalsskiftet om 465 mkr.

² Bolaget offentliggör resultatet för kvartal 3 2025 efter ALM Equity, därav är enheterna i byggrättspportföljen hämtade från bolagets föregående rapport.

Finansiell information

Kommentar till förändrad rapportering

I rapporteringen enligt IFRS redovisas intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB utifrån kapitalandelsmetoden medan det i segments-redovisningen i not 2 har klyvts in för att spegla ALM Equity och dess verksamhet. I not 4 för andelar i intressebolag återfinns information om intressebolagets resultat- och balansräkning. Nedan kommentarer hänförs till rapporteringen enligt IFRS medan det i not 2 finns kompletterande kommentarer kopplat till segmentsrapporteringen.

Resultaträkning

Kvartalets rörelseresultat uppgick till -44 (-715) mkr medan totalresultatet för kvartalet uppgick till -131 (-883) mkr.

Det negativa resultatet beror framför allt på att koncernen inte har några pågående utvecklingsprojekt och inte genomfört några större transaktioner. Bara utvecklingsverksamheten har till följd av att de för närvarande inte har några pågående bostadsprojekt en negativ påverkan på kvartalets rörelseresultat om 9 mkr. Entreprenadverksamheten bidrar med positiva effekter på rörelseresultatet om 6 mkr för kvartalet, i huvudsak hänförligt till externa entreprenadprojekt.

ALM Equitys resultat från intressebolag för kvartalet uppgick till -1 mkr.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar uppgår till -64 (130) mkr. Innehavet i Besqab värderades ned med 40 mkr utifrån senaste stängningskurs per bokslutsdagen vilken uppgick till 21,10 kr per stamaktie att jämföra med stängningskurs per förra kvartalet om 25,30 kr per stamaktie. Innehavet i Klövern har för kvartalet en värdeminskning om 24 mkr.

Finansnettot för kvartalet uppgår till -21 (-71) mkr varav -25 (-64) mkr är hänförligt till obligationsräntekostnader för moderbolaget.

Balansräkning

Tillgångar

Per 30 september 2025 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 4 171 (6 629) mkr, där andelar i intressebolag står för 689 (700) mkr hänförliga Bridge, som ägs till 40 procent.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 1 632 (1 855) mkr varav Besqab är bokfört till 348 (466) mkr och innehavet i Klövern till ett värde om 1 284 (1 389) mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 151 (191) mkr där minskningen främst beror på att två fastigheter har avyttrats under året. Pågående bostadsprojekt uppgick till 33 (953) mkr, förändringen beror på att ett projekt färdigställts och inga projekt startats sedan jämförelseperioden.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter uppgick till 86 (93) mkr, minskningen kommer av att bostäder har sålts.

Övriga kortfristiga tillgångar som tidigare avsåg aktier i Svenska Nyttobostäder ersattes av aktier i ALM Equity vid fusionen givet att de fortsatt är hänförliga till delägare i projekt som ska erhålla dem när projektbolagen kan dela ut dem. Då de numera består av aktier i ALM Equity har de redovisats som återköp av egna aktier, vilket minskar minoritetens andel av eget kapital.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 265 (2 865) mkr med en soliditet om 54 (43) procent.

Delar av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 451 (907) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 297 (992) mkr och obligationslån upptagna i moderbolaget till 1 000 (1 600) mkr. I förhållande till jämförelseperioden är största förändringen att två projekt har färdigställts och levererats samt att den totala obligationsskulden minskat med 600 mkr. Finansiering specifikt kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av projektfinansiering av fastigheter under uppförande.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 577 (205) mkr. Kassaflödet för kvartalet var -284 (-62) mkr och hänför sig till största del till inlösen av obligationslån om -200 mkr. Totalt har bolaget utestående fordringar på intressebolag om 394 mkr varav majoriteten förväntas återbetalas under fjärde kvartalet.

Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa tillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler. Likviditetsflödet kan variera avsevärt mellan kvartal beroende av transaktioner.

Räntor på skulder till kreditinstitut var per den 30 september 2025 i spannet 5,17–8,00 procent med en genomsnittsränta på 6,81 procent. Vid utgången av kvartalet fanns två utestående obligationslån om totalt 1 000 mkr. Det första obligationslånet uppgår till 500 mkr med en ränta om STIBOR 3m + 5,50 procent och med slutförfall 2028-03-20. Det andra obligationslånet uppgår till 500 mkr med en ränta om STIBOR 3m + 3,50 procent och med slutförfall 2029-03-03.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -35 (-888) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 492 (67) mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 300 (1 513) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 411 (4 231) mkr. Soliditeten var på balansdagen 76 (71) procent.

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equity strävar efter att ha en begränsad finansiell risk. De mest betydande finansiella riskerna är finansiering, räntor och likviditet.

Finansiering och likviditet

Återställningen av det finansiella läget tar tid men på sikt kommer det medföra positiva effekter. ALM Equity arbetar löpande med kapitalstrukturen för att anpassa den utifrån rådande finansmarknad.

ALM Equity stärkte sin finansiella position väsentligt till följd av samarbetet med ny kapitalpartner i slutet av 2024. Det möjliggör både accelerering av kommunicerad affärsplan för tillgångarna från Svenska Nyttobostäder och att vara aktiva på transaktionsmarknaden. Det innebär även att kassaflöden från dessa hamnar i intressebolaget samtidigt som ALM Equity erhåller ett årligt positivt löpande kassaflöde om cirka 25 mkr i managementarvoden.

Utveckling och Entreprenad

Entreprenad- och utvecklingsverksamheterna möts fortfarande av högre entreprenad- och byggherrekostnader även om trenden sakta vänt. Samtidigt påverkar ett oroligt omvärldsläge både kunder, leverantörer och finansiärer där risken är att de positiva trenderna åter stannar av. Det arbetas för att hitta balans utifrån skede i varje projekt genom löpande översyn av avtalsformer, målgrupp, tidplan och produkt.

Utvecklingsverksamheten arbetar för att hålla en god balans mellan kundens betalningsvilja, utformning och kostnader för att komma till byggstart i projekten. I arbetet med byggrättsprojekten har verksamheten möjlighet att påverka både utformning, tidplan, val av slutkund och kostnadsmassan utifrån strategiska beslut.

Entreprenad arbetar för smarta upphandlingar, landa kostnadsökningsförhandlingar samt bredda sin kund- och leverantörsbas.

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten känner fortfarande av högre finansieringskostnader även om räntesänkningarna har börjat slå igenom. Drift- och underhållskostnaderna håller fortsatt en högre nivå där verksamheten arbetar löpande med kostnadsmassan.

Förvaltningsbestånd med i huvudsak nyproducerade bostäder med låg energiförbrukning har bättre förutsättningar att föra vidare högre kostnader till slutkund i hyressättningen, än äldre hyresbestånd. Risken är att hyresgäster saknar betalningsvilja eller förmåga att klara högre hyra på nyproducerade bostäder oavsett vad hyreslagstiftningen tillåter.

Bestånden inom ALM Equity och dess intressebolag är till allra största del yteffektiva bostäder i goda kommunikationslägen i Stockholmsområdet vilket minskar risken.

Utöver att ränteläget fortfarande innebär dyrare finansiering, är klimatet på finansmarknaden fortsatt mer restriktivt. Även om ränteläget sakta vände nedåt i början av året så har nya osäkerhetsfaktorer i omvärlden bromsat in utvecklingen något och riskerar att göra det än mer. För att minska risken utvärderar bolagen kontinuerligt olika finansieringskällor och affärsmöjligheter.

Värden på intressebolag

Det bokförda värdet på ALM Equitys innehav i Bridge SNBCo Holding AB uppgår vid utgången av september till 689 mkr vilket har nedskrivningsprövats utifrån en kassaflödesmodell där nyttjanderättsvärdet bedömts. Inget nedskrivningsbehov identifierades.

Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde

Innehavet i Klövern har ett bokfört värde om 1 284 mkr utifrån en diskonterad kassaflödesmodell baserad på information delägarna får ta del av. Under första halvåret genomförde Klövern nyemission där ALM Equity valde att inte delta och därmed minskade sin ägarandel. ALM Equity kommer även vid kommande nyemissioner erbjudas att försvara sin ägarandel.

Innehavet i Besqab har ett bokfört värde om 348 mkr efter att det värderats om till verkligt värde utifrån senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag. Innehavet omklassificerades till finansiell anläggningstillgång i samband med att ägarandelen späddes ut vid samgåendet av Besqab och Aros Bostad i första kvartalet 2024. Bedömningen är att det är en långsiktigt värdeskapande tillgång med en attraktiv portfölj och som fått en starkare position vid samgåendet. Därmed finns potential att återhämta värden på längre sikt.

Samtliga innehav och deras tillgångar anses ha goda förutsättningar till ökade värden i ett stabilare läge på ränte- och kapitalmarknaden. Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer finns i ALM Equitys årsredovisning 2024, på sidorna 61–65 och i not 30.

Transaktioner med närstående

Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2024, not 37 på sidan 104.

Entreprenadavtal Klövern

2xA Entreprenad har sedan tidigare tecknat totalentreprenadavtal med Klövern till marknadsmässiga villkor. Under tredje kvartalet 2025 har det fakturerats entreprenadtjänster för 39 mkr.

Andra väsentliga transaktioner

Obligationsfinansiering och återköp av befintliga obligationer

I december 2024 emitterade ALM Equity nya seniora icke säkerställda obligationer om 500 mkr inom ett ramverk om 800 mkr. Emissionslikviden användes för ett frivilligt återköpserbjudande i januari 2025, där totalt 159 mkr av 2025-obligationerna och 300 mkr av 2026-obligationerna återköptes. De kvarvarande 2025-obligationerna löstes in i förtid den 15 januari 2025. Under tredje kvartalet 2025 emitterades ytterligare 500 mkr i seniora icke säkerställda obligationer för att refinansiera återstående 2026-obligationer. Efter att villkoren för emissionen uppfyllts har samtliga utestående 2026-obligationer lösts in i förtid.

Den 17 oktober offentliggjorde ALM Equity ett prospekt för sina utestående seniora icke säkerställda obligationer och ansökte om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet omfattar obligationer som emitterades i december 2024 och september 2025. Efter genomförda transaktioner uppgår den utestående obligationsskulden till 1 000 mkr.

Nytt incitamentsprogram

Extra bolagsstämman den 29 september 2025 beslutade om ett femårigt incitamentsprogram baserat på teckningsoptioner. Programmet omfattar högst 800 000 teckningsoptioner som ger rätt till teckning av lika många stamaktier. Vid fullt nyttjande uppgår utspädningen till cirka 2,3 procent.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
	1, 2					
Nettoomsättning		246	662	782	1 796	3 127
Produktions- och driftskostnader		-264	-723	-811	-1 659	-2 854
Bruttoresultat		-18	-61	-29	137	273
Försäljnings- och administrationskostnader		-22	-30	-66	-85	-118
Resultat från andelar i koncernföretag		–	1 023	-2	1 023	994
Resultat från andelar i intresseföretag		-1	-1 647	3	-1 659	-1 712
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		-41	-715	-94	-584	-563
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	-3	–	-3	1	-5
Rörelseresultat		-44	-715	-97	-583	-568
Finansiella intäkter		9	4	26	13	31
Finansiella kostnader		-30	-75	-109	-178	-227
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar ¹		–	-210	–	-210	-210
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3	-64	130	-170	-70	-120
Resultat efter finansiella poster		-129	-866	-350	-1 028	-1 094
Skatt		-2	-17	-6	-13	-6
Periodens resultat		-131	-883	-356	-1 041	-1 100
Periodens övriga totalresultat						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		-131	-883	-356	-1 041	-1 100

Belopp i mkr	Not	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-125	-760	-351	-963	-950
Innehav utan bestämmande inflytande		-6	-123	-5	-78	-150
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-125	-760	-351	-963	-950
Innehav utan bestämmande inflytande		-6	-123	-5	-78	-150
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-9,05	-45,71	-25,94	-76,99	-73,66
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-9,05	-45,71	-25,94	-76,99	-73,66
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	6,30	6,30	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		17 359	17 359	17 359	17 359	17 359
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		15 909	15 909	15 909	15 909	15 909
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		17 359	17 359	17 359	13 717	14 628
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		17 359	17 359	17 359	13 717	14 628

1 Aktier i Svenska Nyttobostäder avsedda för investerare i projektbolag har tidigare kvartal redovisats som Övriga kortfristiga tillgångar i balansräkningen och i resultatet redovisats som Resultat från övriga kortfristiga tillgångar, när tillgångar nu konverterats till ALM Equity aktier har de omförs mot minoritetens andel av eget kapital dock har konverteringseffekten redovisats på raden Resultat från övriga kortfristiga tillgångar.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		14	17	15
Maskiner och inventarier		1	3	2
Förvaltningsfastigheter		81	84	84
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		40	44	40
Nyttjanderättstillgångar		12	17	14
Andelar i intressebolag	4,8	689	700	686
Finansiella anläggningstillgångar	5	1 632	1 855	1 802
Uppskjuten skattefordran		31	3	30
Summa anläggningstillgångar		2 500	2 723	2 673
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	6	151	191	200
Pågående bostadsprojekt	7	33	953	31
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		86	93	102
Pågående arbeten för annans räkning		87	5	77
Övriga kortfristiga fordringar		737	2 459	721
Likvida medel		577	205	1 671
Summa omsättningstillgångar		1 671	3 906	2 802
SUMMA TILLGÅNGAR		4 171	6 629	5 475

Belopp i mkr	Not	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		2 265	2 865	2 766
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	8	1 000	1 000	1 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	9	34	296	292
Leasingskuld		8	5	9
Uppskjuten skatteskuld		24	14	24
Övriga avsättningar		10	15	18
Summa långfristiga skulder		1 076	1 330	1 543
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	9	–	600	441
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	9	263	696	47
Efterställda räntebärande reverslån	9	12	18	19
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande		555	1 120	659
Summa kortfristiga skulder		830	2 434	1 166
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 171	6 629	5 475
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		77	80	1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Rörelseresultat		-44	-715	-97	-583	-568
Justering ej kassaflödespåverkande poster	10	15	615	26	505	492
Erhållen ränta		0	3	2	7	23
Erlagd ränta		-30	-69	-111	-174	-222
Betald skatt		0	-28	-10	-28	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-59	-194	-190	-273	-313
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>						
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		20	-5	37	-8	-29
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		0	-15	-1	-7	-49
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		10	27	23	-41	-38
Ökning/minskning rörelsefordringar		-113	-42	-32	-162	1 484
Ökning/minskning rörelseskulder		107	81	-116	119	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-35	-148	-279	-372	1 117
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3	–	-3	0	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		–	–	3	–	–
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1	-2	-3	-3
Utdelningar från finansiella innehav		–	–	–	8	8
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-1	58	-1	58	58
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		0	109	0	109	109
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4	166	-3	172	172

Belopp i mkr	Not	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Obligationer, upptagna		500	–	500	–	500
Obligationer, amorterade		-700	-400	-1 141	-400	-878
Upptagna lån		–	369	–	567	571
Amorterade lån		-3	-4	-36	-155	-157
Amortering leasingskuld		-1	-3	-6	-9	-11
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		–	-1	–	141	141
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-33	-30	-100	-90	-123
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-8	-11	-29	-93	-105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-245	-80	-812	-39	-62
PERIODENS KASSAFLÖDE						
Likvida medel vid periodens början		861	267	1 671	444	444
Likvida medel vid periodens slut		577	205	577	205	1 671

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eget kapital vid periodens början	2 766	2 972	2 972
Resultat för perioden	-356	-1 041	-1 100
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	-356	-1 041	-1 100
Transaktioner med ägare:			
Lämnad utdelning	-100	-94	-127
Nyemissioner	–	1 432	1 432
Emissionskostnader	–	-8	-8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-45	-396	-403
Summa transaktioner med ägare	-145	934	894
Eget kapital vid periodens slut	2 265	2 865	2 766

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-19	-113	-38	-129	-180
Rörelseresultat	-19	-113	-38	-129	-180
Resultat från koncernbolag	–	-154	-2	-154	-643
Resultat från intressebolag	–	-557	–	-557	-557
Övriga rörelsekostnader	–	–	27	–	-36
Finansnetto	-16	-64	-67	-150	-180
Resultat efter finansiella poster	-35	-888	-80	-990	-1 596
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	-35	-888	-80	-990	-1 596
Skatt	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-35	-888	-80	-990	-1 596

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	816	848	796
Andelar i intressebolag	730	700	730
Summa anläggningstillgångar	1 546	1 548	1 526
Kortfristiga fordringar m.m.	2 446	4 352	2 300
Likvida medel	492	67	1 515
Summa omsättningstillgångar	2 938	4 419	3 815
SUMMA TILLGÅNGAR	4 484	5 967	5 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 411	4 231	3 592
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 000	1 000	1 200
Summa långfristiga skulder	1 000	1 000	1 200
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	600	441
Övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder	73	136	108
Summa kortfristiga skulder	73	736	549
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 484	5 967	5 341

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter. De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de i ALM Equitys årsredovisning för räkenskapsåret 2024, med tillägg för nedan.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde utifrån en diskonterad kassaflödesmodell eller baserat på aktuell börskurs per bokslutsdagen om innehavet är noterat. Tillgångarna består av aktier i Klövern AB samt aktier i Besqab AB (tidigare Aros Bostadsutveckling AB), se vidare i not 5.

Övriga kortfristiga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde och har tidigare omfattat aktier i Svenska Nyttobostäder som har erhållits i förskott för pågående projekt och som ska sakutdelas till de externa investerarna i projektbolagen vid färdigställande. Då ALM Equity inte står risk i upp- eller nedgång utav dessa aktier har ingen värdeförändring redovisats på dessa. I samband med att dessa aktier konverterades till aktier i ALM Equity vid fusionen i tredje kvartalet 2024 har de redovisats som ett återköp av egna aktier och mot minoritetens andel av eget kapital.

Nya standarder från och med 2025

Inga nya eller ändringar av IFRS Redovisningsstandarder med tillämpning från och med 1 januari 2025 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Not 2. Segmentsredovisning

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

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

För mer information om bolagets verksamhet se sidorna 5–10.

Justeringar i segmentsredovisningen

ALM Equity tog under tredje kvartalet 2024 in en ny kapitalpartner, Aermont Capital som ett led i att finansiera affärsplanen för tillgångarna från fusionen med Svenska Nyttobostäder. Tillgångarna placerades under ett bolag som idag ägs tillsammans med en internationell fond förvaltd av Aermont Capital, där ALM Equity äger 40 procent. För att illustrera ALM Equitys andel av detta gemensamma bolag så återläggs andelen i intressebolaget och istället klyvs bolagets 40 procent in i segmentsredovisningen fördelad under respektive område. Det gemensamma bolagets totala balans- och resultaträkning återfinns i not 4 Andelar i intressebolag.

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

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

Information om presenterade tabeller

Efterföljande tabeller för 2024 har uppdaterats utifrån ALM Equitys omställning av verksamheten. Förändringarna innebär för kolumnerna:

- Utveckling innefattar verksamheten som tidigare redovisades som ALM Småa Bostad plus 40 procent av intressebolaget som avser utveckling.
- Entreprenad innefattar numera hela entreprenadverksamheten inkluderat koncernens avslutade entreprenader där det inte finns löpande verksamhet, men som kan innehålla garantiåtaganden m.m.
- Förvaltning innefattar 40 procent av intressebolaget som avser förvaltning.
- Intresseinnehav innefattar noterade intresseinnehav och de finansiella tillgångarna, Besqab och Klövern.
- Övrig verksam innefattar moderbolaget, koncernstab, ekonomifunktion, digitala tjänster, ev koncernelimineringar på moderbolagsnivå. Här redovisas de 60 procent av erhållna arvoden från intressebolaget som inte elimineras mot inklyvningen av 40 procent.

Kommentarer till segmentsrapporterna för tredje kvartalet

- I segmentet uppstår ytterligare driftresultat till följd av att det onoterade intressebolaget Bridge klyvs in. Driftresultatet uppgår till 26 mkr för kvartalet och totalt 75 mkr för det totala resultatet.
- Till följd av inklyvningen av intressebolaget ökar också finansnettot väsentligt med -22 mkr för kvartalet och -72 mkr för det totala resultatet.
- Till följd av inklyvningen av intressebolaget ökar orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Kvartalets värdeförändringar uppgick till 0 mkr medan årets totala förändring uppgick till 22 mkr.
- Balansomslutningen ökar till följd av inklyvningen med 2 440 mkr, där tillgångsposterna förvaltningsfastigheter, exploateringsfastigheter och lagerandelar bostads- & äganderätter står för huvudsakliga värdet. Eget kapital ökar i segmentet med 469 mkr och skulderna till kreditinstitut med 1 527 mkr.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning juli – september 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	71	–	–	–	–	71	-17	54
Avtalsintäkter entreprenad	–	183	–	–	0	183	–	183
Leasingintäkter	1	–	32	–	0	33	-31	2
Övriga intäkter	2	1	0	–	2	5	2	7
Koncerninterna intäkter	0	0	–	–	0	–	–	–
Total nettoomsättning	74	184	32	–	2	292	-46	246
Kostnader utveckling	-68	–	–	–	0	-68	17	-51
Kostnader entreprenad	–	-173	–	–	–	-173	–	-173
Drift- och förvaltningskostnader	-3	–	-6	–	–	-9	5	-4
Övriga produktions- och driftkostnader	-4	–	-3	0	-32	-39	3	-36
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-75	-173	-9	–	-32	-289	25	-264
Försäljnings- och admin. kostnader	-6	-4	-1	-1	-7	-19	–	-19
Avskrivningar	0	-1	0	–	-2	-3	–	-3
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-3	–	0	–	–	-3	–	-3
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	-1	-1
Rörelseresultat	-10	6	22	-1	-39	-22	-22	-44
Finansiella intäkter	0	0	0	0	6	6	3	9
Finansiella kostnader	-6	0	-16	-4	-23	-49	19	-30
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-5	-64	–	-69	5	-64
Bokslutsdispositioner och skatt	1	-3	6	0	–	4	-6	-2
PERIODENS RESULTAT	-15	3	7	-69	-56	-130	-1	-131
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-5	–	–	–	-1	-6	–	-6

Resultatuppföljning juli – september 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	88	–	–	–	–	88	374	462
Avtalsintäkter entreprenad	–	168	–	–	–	168	–	168
Leasingintäkter	4	–	27	–	0	31	-3	28
Övriga intäkter	3	1	–	–	–	4	–	4
Koncerninterna intäkter	0	17	–	–	-17	–	–	–
Total nettoomsättning	95	186	27	–	-17	291	371	662
Kostnader utveckling	-179	–	–	–	3	-176	-411	-587
Kostnader entreprenad	–	-161	–	–	31	-130	–	-130
Drift- och förvaltningskostnader	-4	–	-4	–	3	-5	2	-3
Övriga produktions- och driftkostnader	5	–	–	-1	-7	-3	–	-3
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-178	-161	-4	-1	30	-314	-409	-723
Försäljnings- och admin. kostnader	-9	-6	7	-2	-17	-27	1	-26
Avskrivningar	-1	-1	–	–	-2	-4	–	-4
Oreal. värdeförändringar fastigheter	0	–	–	–	–	0	–	0
Resultat från andelar i koncernbolag	-25	-12	-81	–	1 049	931	92	1 023
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 090	–	-1 090	-557	-1 647
Rörelseresultat	-118	6	-51	-1 093	1 043	-213	-502	-715
Finansiella intäkter	0	–	–	1	3	4	–	4
Finansiella kostnader	-4	0	-3	-10	-64	-81	6	-75
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-210	–	–	–	–	-210	–	-210
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-2	132	–	130	–	130
Bokslutsdispositioner och skatt	4	–	-21	–	–	-17	–	-17
PERIODENS RESULTAT	-328	6	-77	-970	982	-387	-496	-883
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-127	1	–	–	8	-118	-5	-123

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – september 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	153	–	–	–	–	153	-56	97
Avtalsintäkter entreprenad	–	659	–	–	0	659	–	659
Leasingintäkter	7	–	96	–	0	103	-95	8
Övriga intäkter	2	1	0	–	9	12	6	18
Koncerninterna intäkter	0	1	–	–	-1	–	–	–
Total nettoomsättning	162	661	96	–	8	927	-145	782
Kostnader utveckling	-159	–	–	–	0	-159	56	-103
Kostnader entreprenad	–	-624	–	–	1	-623	–	-623
Drift- och förvaltningskostnader	-13	–	-20	–	0	-33	20	-13
Övriga produktions- och driftkostnader	-13	0	-6	-1	-56	-76	4	-72
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-185	-624	-26	-1	-55	-891	80	-811
Försäljnings- och admin. kostnader	-19	-14	-4	-4	-18	-59	3	-56
Avskrivningar	0	-3	-1	–	-7	-11	1	-10
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-3	–	22	–	–	19	-22	-3
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	–	–	-2	-2	–	-2
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	3	3
Rörelseresultat	-45	20	87	-5	-74	-17	-80	-97
Finansiella intäkter	0	1	0	0	20	21	5	26
Finansiella kostnader	-16	0	-60	-13	-87	-176	67	-109
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-5	-170	–	-175	5	-170
Bokslutsdispositioner och skatt	1	-8	-3	0	–	-10	4	-6
PERIODENS RESULTAT	-60	13	19	-188	-141	-357	1	-356
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-3	–	–	–	-2	-5	–	-5

Utdrag balansräkning per 2025-09-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	81	–	2 422	–	–	2 503	-2 422	81
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	689	689
Finansiella anläggningstillgångar	–	0	–	1 632	0	1 632	–	1 632
Andra anläggningstillgångar	73	12	20	–	13	118	-20	98
Exploateringsfastigheter	661	–	–	–	-1	660	-509	151
Pågående Bostadsprojekt	33	–	–	–	–	33	–	33
Lagerandelar bostads- & äganderätter	346	–	–	–	–	346	-260	86
Andra omsättningstillgångar	3 717	2 026	39	741	-5 837	686	138	824
Likvida medel	45	22	54	5	514	640	-63	577
SUMMA TILLGÅNGAR	4 956	2 060	2 535	2 378	-5 311	6 618	-2 447	4 171
Eget kapital	3 616	1 370	548	-2 355	-438	2 741	-476	2 265
Långfristiga skulder kreditinstitut	34	–	992	–	1 000	2 026	-992	1 034
Långfristiga skulder	28	17	65	0	0	110	-68	42
Kortfristiga skulder kreditinstitut	197	–	351	250	–	798	-535	263
Kortfristiga skulder	1 081	673	579	4 483	-5 873	943	-376	567
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 956	2 060	2 535	2 378	-5 311	6 618	-2 447	4 171
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	244	–	1	–	-167	78	-1	77

Nyckeltal	Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)	-1,72	-10,68	-12,40
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-26,02	0,08	-25,94
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-26,02	0,08	-25,94
Eget kapital per stamaktie (kr)	39,49	-27,27	12,22
Avkastning på eget kapital (%)	-14,95	-6,88	-21,83
Soliditet (%)	41	13	54

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – september 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	311	–	–	–	–	311	1 136	1 447
Avtalsintäkter entreprenad	–	303	–	–	–	303	–	303
Leasingintäkter	9	–	27	–	1	37	-4	33
Övriga intäkter	8	2	–	–	3	13	–	13
Koncerninterna intäkter	–	98	–	–	-98	–	–	–
Total nettoomsättning	328	403	27	–	-94	664	1 132	1 796
Kostnader utveckling	-343	–	–	–	21	-322	-1 087	-1 409
Kostnader entreprenad	–	-371	–	–	159	-212	–	-212
Drift- och förvaltningskostnader	-13	–	-4	–	3	-14	2	-12
Övriga produktions- och driftkostnader	-13	–	–	-1	-12	-26	–	-26
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-369	-371	-4	-1	171	-574	-1 085	-1 659
Försäljnings- och admin. kostnader	-26	-20	7	-5	-29	-73	–	-73
Avskrivningar	-1	-3	–	–	-8	-12	–	-12
Oreal. värdeförändringar fastigheter	1	–	–	–	–	1	–	1
Resultat från andelar i koncernbolag	-25	-12	-81	–	1 049	931	92	1 023
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 102	–	-1 102	-557	-1 659
Rörelseresultat	-92	-3	-51	-1 108	1 089	-165	-418	-583
Finansiella intäkter				6	7	13	–	13
Finansiella kostnader	-8	0	-3	-21	-152	-184	6	-178
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-210	–	–	–	–	-210	–	-210
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-2	-78	–	-80	10	-70
Bokslutsdispositioner och skatt	8	–	-21	–	–	-13	–	-13
PERIODENS RESULTAT	-302	-3	-77	-1201	944	-639	-402	-1 041
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-136	2	–	–	20	-114	36	-78

Utdrag balansräkning per 2024-09-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	84	–	2 053	–	–	2 137	-2 053	84
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	0	700	700
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 855	–	1 855	–	1 855
Andra anläggningstillgångar	62	7	9	–	26	104	-20	84
Exploateringsfastigheter	692	–	–	–	–	692	-501	191
Pågående Bostadsprojekt	1 086	–	–	–	-39	1 047	-94	953
Lagerandelar bostads- & äganderätter	342	–	–	–	–	342	-249	93
Andra omsättningstillgångar	3 385	2 001	224	1 816	-4 935	2 491	-27	2 464
Likvida medel	43	53	18	5	109	228	-23	205
SUMMA TILLGÅNGAR	5 694	2 061	2 304	3 676	-4 839	8 896	-2 267	6 629
Eget kapital	3 263	1 348	675	-2 116	247	3 417	-552	2 865
Långfristiga skulder kreditinstitut	242		595	249	1 000	2 086	-790	1 296
Långfristiga skulder	19	16	157		3	195	-161	34
Kortfristiga skulder kreditinstitut	748		825		600	2 173	-877	1 296
Kortfristiga skulder	1 422	697	52	5 543	-6 689	1 025	113	1 138
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 694	2 061	2 304	3 676	-4 839	8 896	-2 267	6 629
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	452	17	–	–	-357	112	-32	80

Nyckeltal	Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)	-24,85	-7,61	-32,46
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-45,12	-31,87	-76,99
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-45,12	-31,87	-76,99
Eget kapital per stamaktie (kr)	87,02	-40,41	46,61
Avkastning på eget kapital (%)	-19,34	-23,78	-43,12
Soliditet (%)	38	5	43

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – december 2024

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

Utdrag balansräkning per 2024-12-31

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

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

Not 3. Orealiserade värdeförändringar

Belopp i mkr	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Derivat	–	-2	–	-2	-2
Finansiella instrument	-64	132	-170	-68	-118
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	-4
Förvaltningsfastigheter	-3	–	-3	1	-1
Totala realiserade värdeförändringar	-67	130	-173	-69	-125

Värdet för innehavet i Klövern per 30 september 2025 har värderats ned med 24 mkr i kvartalet och totalt med 100 mkr hittills i år vilket framförallt beror på utspädning av ägarandelen vid nyemissioner.

Innehavet i Besqab omklassificerades till Finansiella anläggningstillgångar under första kvartalet 2024 och är värderat till verkligt värde utifrån stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilken uppgick till 21,10 kr per stamaktie vilket är lägre än stängningskurs vid utgången av förra kvartalet som uppgick till 25,30 kr per stamaktie. Värdet har därmed justerats ned med 40 mkr i tredje kvartalet och totalt för året har värdet justerats ned med 70 mkr.

Not 4. Andelar i intressebolag

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per 30 september 2025 är Bridge SNBCo Holding AB som ägs tillsammans med fond förvaltat av Aermont Capital. Bolaget har både utvecklingsfastigheter och förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde	686	2 683	2 683
Årets anskaffningar	–	1 257	1 287
Andel av årets resultat	3	-27	-74
Utdelning	–	-4	-4
Årets försäljning/utrangeringar	–	-1 811	-1 808
Värdejustering	–	-567	-567
Omklassificering	–	-831	-831
Utgående redovisat värde	689	700	686

ALM Equity bedömer att inga ytterligare nedskrivningsbehov utöver nedan förmedlat föreligger per 30 september 2025. Mer information om tidigare intressebolag i not 22 på sidorna 93–94 i ALM Equitys årsredovisning för 2024.

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Innehavet i Svenska Nyttobostäder AB är från och med september 2024 fusionerat in i ALM Equity AB och det redovisade värdet uppgick per 30 juni 2024 till 1 826 mkr. Under 2024 uppgick resultatandelen från bolaget till -30 mkr vilket motsvarade ALM Equitys andel av bolagets resultat till och med att fusionen fullföljdes 2 september 2024.

Givet att fusionsvederlaget var aktier i ALM Equity erhöles inget vederlag för de egna aktierna utan de skrevs ned i samband med att fusionen gick igenom.

Bridge SNBCo Holding

Det redovisade värdet per 30 september 2025 uppgår till 689 mkr och motsvarar ALM Equitys 40 procent av bolaget. Resultatandelen för kvartalet uppgick till -1 mkr, totalt för året till 3 mkr.

Det försämrade resultatet i Bridge jämfört med föregående kvartal beror till största del på realiserade värdeförändringar på finansiella instrument om -12 mkr och att inga realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har redovisats i detta kvartal i förhållande till 55 mkr för första halvåret. Omstrukturering av konverteringsprojekt har medfört en positiv effekt om 15 mkr avseende återlagd uppskjuten skatt. De höga vakanserna arbetas successivt ned samtidigt har inga utvecklingsprojekt startats igång ännu. Bolaget har också en stor andel lagerbostäder till försäljning som har kostnader för drift, brf-avgifter och lagerfinansiering.

Värdet nedskrivningsprövades i samband med försäljningen av 60 procent genom en diskonterad kassaflödesmodell baserat på informationen i portföljerna och utförd av extern värderare. Resultatet av prövningen medförde en nedjustering av värdet med -557 mkr som redovisades i tredje kvartalet 2024.

Innehavet har nedskrivningsprövats under kvartalet utifrån motsvarande modell som tidigare och inga ytterligare nedskrivningsbehov har identifierats.

Nedan följer en sammanställning över intressebolagets tillgångar samt resultat- och balansräkningar.

Portföljsammanställning	Bostäder	BOA, kvm	LOA, kvm
Förvaltningsfastigheter ex konvertering	2 372	64 252	5 116
Fastigheter under konvertering	989	29 275	3 577
Fastigheter under produktion	–	–	–
Byggrätter med färdig detaljplan	1 828	70 064	13 817
Fastigheter i detaljplaneprocess	–	–	–

Bridge SNBCo Holding AB Koncernrapport, belopp i mkr	2025-09-30	2024-12-31
Koncernens balans		
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 056	6 191
Andra anläggningstillgångar	48	60
Exploateringsfastigheter	1 273	1 254
Pågående bostadsprojekt	–	–
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	651	594
Andra omsättningstillgångar	91	62
Likvida medel	155	70
Summa tillgångar	8 274	8 231
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 144	3 134
Långfristiga skulder kreditinstitut	2 481	2 289
Långfristiga skulder	169	151
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 337	2 250
Kortfristiga skulder	1 143	407
Summa eget kapital och skulder	8 274	8 231
Koncernens resultat		
Nettoomsättning	381	146
Produktions- och driftkostnader	-203	-87
Bruttoresultat	178	59
Försäljnings- och admin. kostnader	-20	-9
Övriga intäkter och kostnader	–	-103
Oreal. värdeförändringar fastigheter	55	5
Rörelseresultat	213	-48
Finansnetto	-183	-95
Oreal. värdeförändring finansiella instrument	-13	2
Skatt	-10	-63
Årets resultat	7	-204

Not 5. Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av innehaven i Klövern och Besqab. ALM Equitys andel i Klövern uppgick till cirka 14 procent vid utgången av kvartalet, en minskning från 16 procent vid årsskiftet till följd av utspädning efter nyemissioner som ALM Equity valt att inte delta i. ALM Equity kommer fortsatt att erbjudas att försvara ägarandelen vid kommande nyemissioner.

ALM Equitys innehav i Besqab uppgick till cirka 14 procent vid utgången av kvartalet. Det finns kvarstående villkorade leveranser av projekt till Besqab omfattande 849 potentiella bostäder från den ursprungliga transaktionen 2022. Efter fullgjord leverans beräknas ägarandelen uppgå till cirka 17 procent.

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde	1 802	1 267	1 267
Nyanskaffningar	–	–	–
Årets försäljningar	–	-175	-175
Värdejusteringar	-170	-68	-116
Omklassificeringar	–	831	826
Utgående ackumulerat redovisat värde	1 632	1 855	1 802

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde.

Innehavet i Besqab som är ett noterat bolag på First North Growth Market värderas enligt IFRS värderingshierarki nivå 1. Värderingen utgår från senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilket för kvartalet uppgick till 21,10 kr per stamaktie. Börskursen vid utgången av föregående kvartal uppgick till 23,50 kr per stamaktie vilket innebär den negativ resultateffekt om 40 mkr för kvartalet.

Innehavet i Klövern som är ett onoterat bolag värderas i enlighet med IFRS värderingshierarki nivå 3 med en diskonterad kassaflödesmodell utifrån den information som delägarna erhåller från bolaget. Orealiserade värd-eförändringar under kvartalet uppgick till -24 mkr. Känslighetsanalysen för Klöverns värde vid +/-1 procent avkastning på eget kapital ger -203/+206 mkr och vid +/- 1 procent inflationstakt ger +93/-116mkr.

Antaganden vid värdering Klövern	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Kalkylperiod (år)	12	12	12
Kalkylränta (%)	10	10	10
Inflationsbedömning (%)	2	2	2
Avkastningskrav (%)	4,9	4,9	4,9
Bedömd belåningsränta (%)	5,0–7,1	5,0–7,1	5,0–7,1
Genomsnittl.försäljningspris per kvm (tkr)	67	67	67

Not 6. Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter tillhörande projekt som befinner sig i tidigt skede, före produktionsstart och som bolaget bedöms ha kontroll över. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt i samband med att projektet produktionsstartar.

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde	200	258	258
Nyanskaffningar	–	–	–
Aktiverade projektkostnader	8	7	8
Aktiverade räntekostnader	0	0	1
Pågående bostadsprojekt	–	–	–
Avyttrade fastigheter	-57	-58	-44
Årets nedskrivningar	–	-20	-25
Omklassificeringar	–	4	2
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	151	191	200

Under tredje kvartalet har en exploateringsfastighet avyttrats som minskat värdet med 29 mkr. Totalt har två exploateringsfastigheter avyttrats under året och minskat värdet med 57 mkr.

Mer information avseende utvecklingsområdet återfinns på sidan 6–7 i kvartalsrapporten och i information om utveckling inom ALM Småa Bostad i ALM Equitys årsredovisning för 2024 på sidan 16 samt i not 25 på sidan 96.

Not 7. Pågående bostadsprojekt

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

Belopp i Mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde	31	1 860	1 860
Förvärvade bostadsprojekt	–	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–	–
Pågående arbeten under året	2	132	171
Aktiverade räntekostnader	–	28	30
Avlämnade bostadsprojekt	–	-1 032	-1 952
Årets nedskrivningar	–	-35	-8
Omklassificeringar	–	–	-70
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	33	953	31

För närvarande har koncernen inga större pågående bostadsprojekt efter att 1 055 bostäder färdigställdes och överlämnades under 2024.

Mer information avseende utvecklingsområdet återfinns på sidan 6–7 i kvartalsrapporten och i information om utveckling inom ALM Småa Bostad i ALM Equitys årsredovisning för 2024 på sidan 16 samt i not 26 på sidan 96.

Not 8. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 632	1 855	1 802	1 632	1 855	1 802
Summa	1 632	1 855	1 802	1 632	1 855	1 802

ALM Equitys finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga noterade och onoterade aktieinnehav. ALM Equity bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

Mer information om koncernens finansiella instrument återfinns i not 29 i årsredovisningen för räkenskapsår 2024.

Not 9. Ställda säkerheter, eventualtillgångar & eventualförpliktelser

Ställda säkerheter Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	76	747	96	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar ²	19	200	59	–	–	–
Andelar i intressebolag och andra företag med ägarintresse i ³	1 479	1 647	1 618	–	–	–
Summa	1 575	2 594	1 773	–	–	–

1 Varav utnyttjade fastighetsinteckningar uppgick till 35 (687) mkr.
2 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 12 (119) mkr.
3 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 250 (250) mkr.

Eventualtillgångar Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Eventualtillgång avseende ersättning för infriat borgensåtagande ¹	53	–	–	42	–	–
Pågående processer	22	–	–	–	–	–
Summa	75	–	–	42	–	–

1 Moderbolagets eventualtillgång inkluderar 42 (0) mkr för fastigheter hos intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB.

Eventualförpliktelser Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
Borgensåtagande för koncernföretag	–	–	–	277	1 111	283
Borgensåtagande för intresseföretag ¹	70	1 436	57	70	1 436	57
Borgensåtagande för andra bolag som det finns ägarintresse i ¹	18	12	12	–	12	12
Borgensåtagande avseende avtal och garantier	28	47	47	10	29	29
Pågående processer	32	–	0	–	–	–
Summa	148	1 495	116	357	2 588	381

1 Moderbolagets borgensåtaganden inkluderar 70 (1 436) mkr för fastigheter hos intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB och 0 (12) mkr för tidigare intressebolaget Klövern ABs fastigheter.

Not 10. Kassaflödesupplysningar

Belopp i mkr	2025 jul–sep	2024 jul–sep	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	2	4	9	12	17
Resultat andelar i koncernbolag	–	-1 143	–	-1 143	-1 113
Resultat andelar i intressebolag	1	1 647	-3	1 659	1 702
Resultat från transaktioner betalda med aktier	–	-22	–	-149	-238
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	–	3	-1	5
Reserveringar ingångsvärden i utvecklingsprojekt	1	141	9	141	130
Övriga poster	8	-12	8	-14	-11
Summa	15	615	26	505	492

Definitioner och begrepp

ALM Equity presenterar nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att de ger vägledande information i utvärderingen av den finansiella informationen och ska ses som ett komplement till den finansiella informationen enligt IFRS. Eftersom inte alla bolag beräknar nyckeltal på exakt på samma sätt, är dessa inte alltid fullt jämförbara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

ALM Equitys andel

ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt antal aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

ALM Equitys ägarandel

ALM Equitys nominella ägarandel av intresse-/koncernbolags aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av tillgångarna.

Belåningsgrad

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kr per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Fastighetsvärde

Motsvarar det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna och belyser det totala värdet av portföljens tillgångar. Värdet är framräknat genom en kassaflödesmodell som i regel fastställs av extern värderare halvårsvis.

Hyresvärde

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror för bostäder och lokaler. Belyser intäktpotentialen.

Intresseinnehav

Intresseinnehav i ALM Equitys definition är inte att likställa med intressebolag utan definierar samtliga innehav som inte är koncernbolag och redovisas som intressebolag eller finansiella anläggningstillgångar.

Orderingång

Värdet av nytecknade entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden. Belyser entreprenadverksamhetens tillkommande åtaganden.

Orderstock

Värdet på olevererade beställningar inom entreprenad i slutet av perioden. Belyser värdet av kvarvarande leveranser i befintliga avtal.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrningsgrad bostäder

Antal uthyrda bostäder dividerat med totalt antal bostäder. Används för att visa fastigheternas utnyttjandegrad.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Aktieägarinformation

Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 23 oktober 2025

ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity

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

ALM Equitys aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market med kortnamnet ALM och preferensaktien med kortnamnet ALM PREF.

Certified Adviser är DNB Carnegie Investment Bank AB.
Telefon: +46 (0)73 856 42 65
E-post: certifiedadviser@carnegie.se

Rapportdatum

26 februari 2026	Bokslutskommuniké	januari–december
7 maj 2026	Delårsrapport	januari–mars
16 juli 2026	Delårsrapport	januari–juni
22 oktober 2026	Delårsrapport	januari–september
23 februari 2027	Bokslutskommuniké	januari–december

Offentliggörande och presentation

Denna information är sådan information som ALM Equity AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepapper.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 07:00 den 23 oktober 2025.

Samma dag klockan 15:00 hålls en direktsänd presentation av rapporten tillsammans med Carnegie Investment Bank AB (publ). Presentationen kommer finnas tillgänglig på ALM Equitys hemsida under rapporter och presentationer.