

Q4

Bokslutskommuniké

JANUARI–DECEMBER 2025

Kvartalet i korthet

Finansiella kommentarer IFRS

- Externa entreprenaduppdrag medförde intäkter om 196 mkr och entreprenadverksamheten bidrog med ett bruttoreultat om 11 mkr. Utvecklingsverksamheten hade inga pågående projekt eller större transaktioner dock justerat ned exploateringsfastigheter med -33 mkr och ökat reserver i projekt med -11 mkr.
- Centrala kostnader uppgick till -23 (-30) mkr och avskrivningar till -3 (-4) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar avseende finansiella anläggningstillgångar uppgick till 127 (-49) mkr, varav 97 mkr är hänförliga till högre börskurs per bokslutsdagen i Besqab och 29 mkr till en ökad värdering av innehavet i Klövern.
- Finansnettot uppgick till -7 (-31) mkr där räntekostnader kopplade till moderbolagets obligationsfinansiering uppgår till -8 (-41) mkr, vilka för kvartalet är lägre till följd av en periodiseringsjustering om 13 mkr.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Bolagets klimatmål godkändes av Science Based Target initiative (SBTi). Målen är satta enligt SBTi:s sektorspecifika standard för bygg- och fastighetsbranschen. Mer information om finns på hemsidan.
- 2xA Entreprenad har startat byggnationen av två externa entreprenaduppdrag omfattande 791 bostäder och totala kontraktsvärden om cirka 1 211 mkr. Läs mer på sidan 8.
- ALM Equity ingick avtal om att förvärva Storstaden Stockholm Bostad AB till en initial investering om 53 mkr. Förvärvet innefattar 14 utvecklingsprojekt i Storstockholm med cirka 1 200 planerade bostäder, motsvarande cirka 100 000 kvm BTA. Affären ligger i linje med ALM Equitys strategi att växa inom bostadsutveckling i attraktiva marknader. Läs mer på sidan 13.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- Den 13 januari 2026 slutfördes förvärvet av Storstaden Stockholm Bostad AB och tillträde genomfördes.
- Intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB lanserar varumärket Stadsnära Bostäder. I samband med det ändrades bolagsnamnet till Stadsnära Bostäder Stockholm AB, läs mer på www.stadsnara.se. I denna rapport har därför förkortningen "Bridge" ersatts med "Stadsnära Bostäder" eller "Stadsnära".
- Styrelsen föreslår 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis. Vidare föreslås att ingen utdelning utgår till stamaktieägarna.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag IFRS	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	203	1 330	985	3 127
Periodens resultat, mkr	118	-60	-238	-1 100
Avkastning på EK (stamaktie), %	7	-1	-17	-43
Soliditet, %	56	51	56	51
Likvida medel, mkr	820	1 671	820	1 671
Eget kapital, mkr	2 350	2 766	2 350	2 766
Balansomslutning, mkr	4 211	5 475	4 211	5 475

Sammandrag Segmentsredovisning¹⁾

Nettoomsättning, mkr	247	382	1 174	1 045
Periodens resultat, mkr	117	-40	-240	-679
Soliditet, %	41	41	41	41
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 584	2 560	2 584	2 560
Eget kapital, mkr	2 805	3 321	2 805	3 321
Balansomslutning, mkr	6 806	8 030	6 806	8 030

Nyckeltal per aktie

Börskurs på bokslutsdagen, kr	52,6	156	52,6	156
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	5,88	-1,23	-20,06	-73,66

1 I ALM Equitys segmentsredovisning klyvs andelen av intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB, mer information om vad som inkluderas i segmentsredovisningen återfinns i not 2 på sidan 19.

Vår integrerade modell ger stora möjligheter

ALM Equity avrundade 2025 med att ha tagit flera viktiga och medvetna steg för att skapa bättre förutsättningar för ökat genomförande och långsiktigt värdeskapande.

Under 2026 fortsätter jag arbetet för att stegvis öka takten i vår utvecklingsverksamhet och samtidigt utöka vår stabila entreprenadaffär i det starkare marknadsläget. Fokus framåt ligger på det operativa genomförandet med sikte på god kvalitet och lönsamhet.

En projektportfölj med ökad handlingsfrihet

Under året har vi förmedlat att vi avser att stärka utvecklingsportföljen och som ett led i det så kunde vi avsluta året med att kommunicera förvärvet av Storstaden Stockholm Bostad AB. Förvärvet tillför ALM Equity en portfölj om 14 utvecklingsprojekt i Storstockholm med en sammanlagd planerad byggnation om cirka 1 200 bostäder.

Portföljen har stor potential där vi kommer att kunna arbeta med optimering av portföljen och dra nytta av våra samlade erfarenheter. Utveckling och färdigställande av projekten bedöms ske under en tidsperiod från 2026 till 2033. ALM Equitys nettokapitalbehov under utvecklings- och färdigställandeperioden bedöms uppgå till 0,6 mdkr med en total bedömd projektvinst om 1,2 mdkr, motsvarande en projektmarginal om 24 procent. Förvärvet stärker vår närvaro i attraktiva, kommunikationsnära tillväxtområden i Storstockholm och är en tydlig signal att vi fokuserar på kärnaffären i vår egen utvecklingsverksamhet, och som även förväntas bidra positivt till vår entreprenadaffär.

Stabil utveckling i entreprenadaffären

Koncernens entreprenadverksamhet har haft en stabil utveckling och ökade sin omsättning med cirka 31 procent i förhållande till föregående år samtidigt som den levererar ett stabilt resultat.

Totalt har 2xA Entreprenad tecknat tre nya externa entreprenadkontrakt under året till ett ordervärde om cirka 1 536 mkr. En återkommande extern beställare är Titania som i december avropade en totalentreprenad för 377 bostäder i Barkarbystaden. Affären och samarbetet är ett exempel på hur koncernen kan kapitalisera den kompetensuppbyggnad som skett via internt samarbete till att leverera externa lönsamma affärer.

Koncernen står även i startgroparna för byggstarter inom vårt intressebolag Stadsnära Bostäder där det tecknats entreprenadavtal för uppförande av 890 bostäder i Bromma. Till följd av en mer omfattande bygglovsprocess så räknar vi nu med att komma igång med de första 357 bostäderna under andra kvartalet 2026 och resterande cirka ett halvår senare.

Utöver det har ett av våra helägda mindre bostadsrättsprojekt i Sundbyberg erhållit bygglov och går mot byggstart. Samtidigt ser vi potential att ytterligare projekt kan erhålla bygglov under året.

Anpassad finansieringsstruktur

Under 2024 och 2025 har det lagts mycket fokus på att anpassa finansieringsstrukturen till verksamhetens kassaflöden och investeringshorisont. Den senaste refinansieringen på obligationsmarknaden som genomfördes under det tredje kvartalet innebär att vi nu har två utestående obligationer på totalt 1 000 mkr att jämföra med 1 600 mkr vid ingången av 2024. I kvartalet har det genomförts en större refinansiering om 1 050 mkr i intressebolaget Stadsnära Bostäder som i sin tur därmed kunnat återbetala delar av de kortsiktiga ägarlånen som förmedlades under refinansieringsprocessen. Totalt har ALM Equity fått 260 mkr återbetalt.

Vi bedömer att våra finansiella innehav i Besqab men framförallt i Klövern ger oss en finansiell reserv som vi bedömer t ex matchar väl med koncernens belåning om 1,3 mdkr.

Hållbarhet integrerad i affären

Ett stort framsteg inom hållbarhet var godkännandet av våra klimatmål av Science Based Targets initiative (SBTi) och ett viktigt kvitto på att vårt hållbarhetsarbete är långsiktigt förankrat och integrerat i affären.

Disciplinerat genomförande och höga ambitioner

Vi går in i 2026 med en tydligare ansvarsfördelning, en stärkt finansieringsstruktur och med ett stort tillskott i utvecklingsportföljen. Med förväntade lättnader på bostadsmarknaden under 2026 är vår bedömning att både efterfrågan och prisbild kommer att se bättre ut framöver.

Vi har fördel i vår integrerade modell där förvaltning och entreprenad kommer in tidigt i utvecklingen. Modellen tillåter oss att optimera processer, minimera risker och göra rätt från början. Detta avspeglas i våra högt ställda mål där vi över tid för utvecklingsverksamheten siktar på att hålla en projektmarginal överstigande 20 procent och för entreprenadverksamheten bruttomarginal över 8 procent, vilket är fullt realistiskt tack vare synergier mellan våra affärsområden.

Min främsta prioritet nu är disciplinerat genomförande av våra befintliga projekt och samtidigt säkerställa att vi är beredda att agera när rätt möjligheter uppstår.

Jag ser fram emot ett händelserikt 2026 som kommer att präglas av hög aktivitet och tydliga resultat.



Thomas Carlsson, vd

” Min främsta prioritet ligger på nya byggstarter och lönsamt genomförande av våra projekt. ”

Marknadskommentar

Makroindikatorer

Under slutet av 2025 fortsatte inflationen att dämpas och stabiliserades strax över Riksbankens mål. KPIF uppgick till 2,3 procent i oktober och sjönk successivt till 2,1 procent i december. Den lägre inflationen drevs främst av fallande energipriser och svag efterfrågan, medan tjänstepriserna fortsatt bidrog till viss underliggande prispress. Riksbanken genomförde under året flera räntesänkningar och styrräntan låg vid årsskiftet kvar på 1,75 procent. Signalerna inför 2026 pekar mot att ytterligare sänkningar kan bli aktuella, till följd av en förstärkt krona och ett avtagande inflationstryck. Arbetsmarknaden var fortsatt svag med relativt hög arbetslöshet, även om tecken på stabilisering noterades mot slutet av året. Sammantaget präglades 2025 av låg men positiv tillväxt och försiktigt förbättrade utsikter, trots kvarstående osäkerheter i omvärlden.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden visade en gradvis återhämtning under 2025 efter en period av låg aktivitet. Transaktionsvolymerna ökade jämfört med de två föregående åren, med en tydligare uppgång under andra halvåret då fler och större affärer genomfördes. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 164 miljarder kronor, varav knappt 56 miljarder under fjärde kvartalet, vilket motsvarar en ökning om cirka 16 procent jämfört med 2024. Utvecklingen drevs främst av stabilare finansieringsvillkor och en ökad samsyn kring värderingar, samtidigt som avkastningskraven i flera segment planade ut och minskade osäkerheten. Bostadssegmentet visade god motståndskraft och utgjorde det största segmentet under året, där nyare och välbelägna fastigheter attraherade störst intresse, medan äldre bestånd fortsatt påverkades av ett högt kostnadsläge.

Bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden präglades under 2025 av en fortsatt begränsad nyproduktion i kombination med ett strukturellt underskott på bostäder. Enligt Boverkets senaste byggprognos beräknas cirka 29 000–32 000 bostäder ha påbörjats under 2025, varav huvuddelen i flerbostadshus,

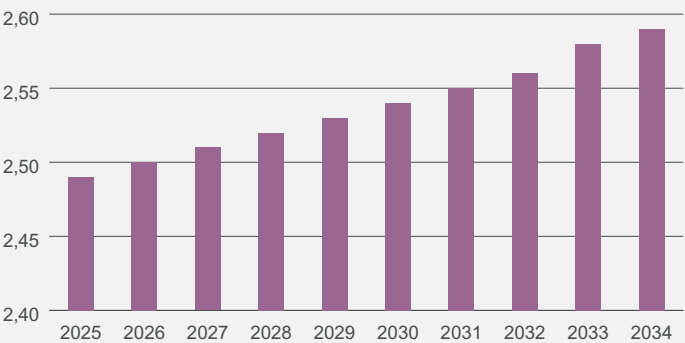
vilket fortsatt ligger under det långsiktiga behovet trots en viss ökning jämfört med föregående år. Samtidigt har byggkostnaderna stabiliserats efter kraftiga uppgångar tidigare under decenniet. Enligt SCB ökade byggkostnadsindex för flerbostadshus med cirka 1,3 procent under helåret 2025, vilket innebär en relativt måttlig kostnadsökning, men från fortsatt höga nivåer som gör många projekt svåra att realisera.

Underskottet är särskilt tydligt i storstadsregionerna. I Stockholms län råder bostadsbrist i 24 av 26 kommuner enligt Boverket, med låga vakanser och långa kötider i hyresbeståndet. I Stockholms stad överstiger den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt tio år, medan kötider på fem till sju år är vanliga i kranskommunerna.

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden var dämpad under större delen av året, och priserna ökade med 0,2 procent i riket och 0,7 procent i Storstockholm enligt Svensk Mäklarstatistik. Sammantaget indikerar detta en fortsatt avvaktande marknad, med begränsad prispress trots ett strukturellt utbudsunderskott.

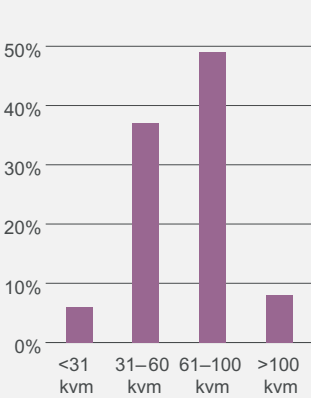
Inför 2026 väntas flera reformer påverka förutsättningarna på bostadsmarknaden. Nya regler för presumtionshyror ger ökad flexibilitet för nyproducerade hyresrätter och bättre förutsebarhet i intäktsutvecklingen, även om effekterna bedöms bli gradvisa. De förenklade bygglovsregler som trädde i kraft i december 2025 syftar till att korta plan- och tillståndsprocesser, men bedöms inte ge någon omedelbar effekt på den totala byggtakten. Därtill föreslås lättnader i bolånereglerna från våren 2026, med höjt bolånetak och slopat skärpt amorteringskrav. Förändringarna kan stärka efterfrågan på bostäder, särskilt bland förstagångsköpare, men innebär samtidigt en risk för ökad skuldsättning och ett visst tryck uppåt på priser i redan ansträngda marknader. Sammantaget kvarstår betydande strukturella utmaningar på bostadsmarknaden, men en stabilare makroekonomisk miljö och politiska reformer talar för en gradvis förbättring under 2026.

Befolkningsprognos, Stockholms län 2025 – 2034, miljoner



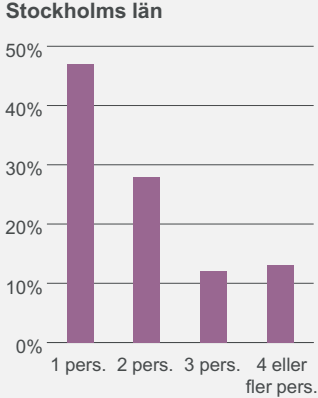
Källa: Region Stockholm

Fördelning boyta per bostad, flerbostadshus, Stockholms län



Källa: SCB 2025

Fördelning antal boende per bostad, flerbostadshus, Stockholms län



Källa: SCB 2025

Om ALM Equity

ALM Equity utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boenden i urbana miljöer. 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.

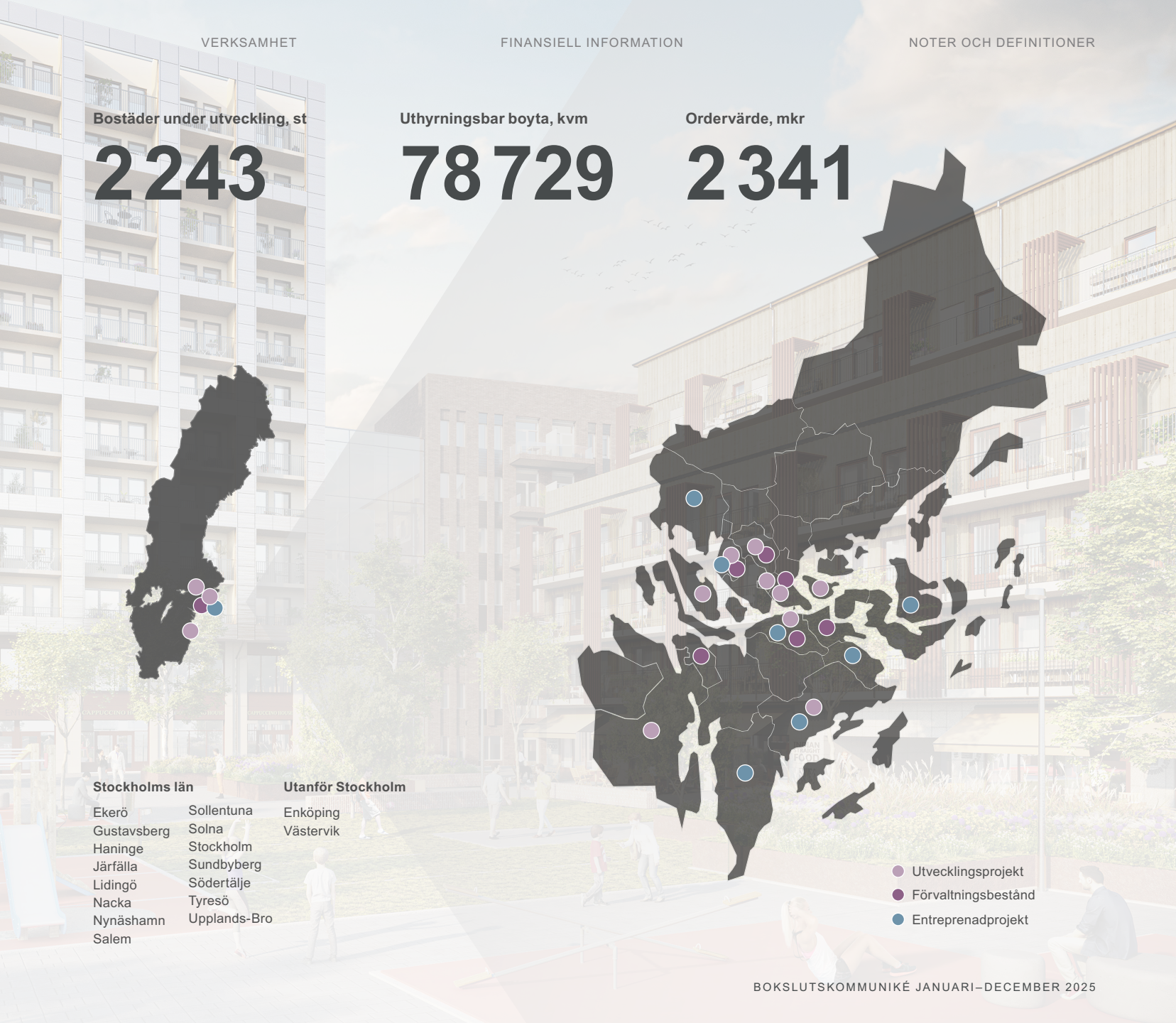
Vår styrka är att identifiera affärsmöjligheter med hög tillväxtpotential där större värde kan tillföras genom att paketera, finansiera och omstrukturera tillgångar som sedan utvecklas för egen förvaltning eller avyttring. Exitstrategin utvärderas med hänsyn till marknadsläget och den avkastning på investeringen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

Stadsnära Bostäder (fd Bridge) – På kartan intill och på kommande sidor presenteras byggårts- och entreprenadprojekt samt förvaltningsbestånd som ägs av koncernbolag och av det intressebolag som ägs tillsammans med fonden förvaltat av Aermont Capital, benämnda "Stadsnära". 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

Utvecklingsverksamheten drivs av ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad som ansvarar för mark- och fastighetsförvärv, detaljplaneprocesser, framtagande av koncept samt försäljning. Byggnationen utförs av antingen ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad eller en extern totalentreprenör. Projekten drivs antingen i egen regi eller i samarbete med kapitalpartners.

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.

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

Från konverteringsprojekten som drivs tillsammans i samarbete med Stadsnära såldes 12 bostäder, därmed har totalt 175 av bostäderna sålts. Därutöver såldes en bostad från lagret i tidigare frånträdde utvecklingsprojekt inom ALM Småa Bostad.

Förvärvet av Storstaden Stockholm Bostad AB kommer stärka byggrättsportföljen med 14 utvecklingsprojekt i Storstockholm med cirka 1 200 planerade bostäder, motsvarande cirka 100 000 kvm BTA. Mer information och portfölj på sidan 13.

Det har tecknats två entreprenadavtal kopplat till utvecklingsprojekten Archimedes villkorade finansiering och bygglov. Totalt omfattas 890 bostäder varav 357 bostäder beräknas byggstarta andra kvartalet 2026 och resten cirka 6 månader senare.

Projektrelaterade nyckeltal	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Byggrätter, exkl pågående projekt, bostäder	2 243	2 344	2 243	2 344
Sålda bostäder ¹	13	14	70	85
Färdigställda bostäder	–	396	–	1 056

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



Archimedes Volta, Stockholm

Bild: ALM Equity

Byggrättsprojekt per 2025-12-31

Nedan presenteras hel- och delägda fastighetsprojekt som är i 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 Stadsnära	40%	116	5 266	F2	Förvaltning
Archimedes B	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	106	4 903	F2	Förvaltning
Archimedes C	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	135	4 925	F2	Förvaltning
Archimedes D	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	48	3 699	F2	Bostadsrätt
Archimedes E	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	58	4 212	F2	Bostadsrätt
Archimedes F1	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	253	10 656	F2	Förvaltning
Archimedes F2	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	280	11 737	F2	Förvaltning
Archimedes S	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	20	2 677	F2	Bostadsrätt
Häggvik Entré	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	Lokaler	22 546	F2	Kommersiell
Häggvik View	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	185	15 812	F2	Bostadsrätt
Häggvik Luna	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	135	10 013	F2	Förvaltning
Häggvik Luna	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	118	9 169	F2	Bostadsrätt
Häggvik Lyckan	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	135	7 022	F2	Förvaltning
Kajhusen	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	193	12 581	F2	Förvaltning
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	2 397	F2	Bostadsrätt
Skå Eneby	Ekerö	Egen regi	100%	27	3 812	F3	Bostadsrätt
Pausgallerian	Enköping	Partner Övriga	50%	56	20 538	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%	62	7 188	F3	Bostadsrätt
Summa				2 243	195 945		

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 2025-12-31

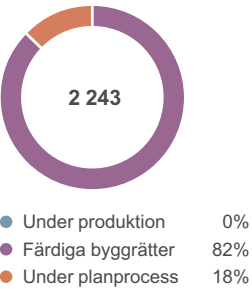
Nedan presenteras fastigheter från förvaltningsbeståndet som har eller planeras att konverteras till bostadsrättsmarknaden. Fastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter till dess att säljstart har påbörjats och kontroll över bostadsrättsföreningen inte längre föreligger. När kontrollen har förlorats redovisas de osålda enheterna som lager.

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

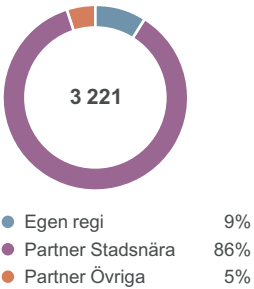
1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har andelarna i intressebolag återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.
2 Tillgångslag 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 där kontroll inte längre föreligger och därmed har omklassificerats till lagertillgång.

Fördelning antal bostäder per 2025-12-31

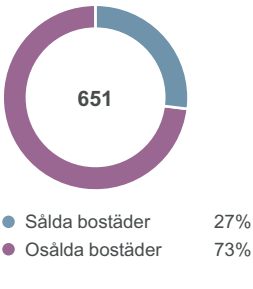
Projektfas byggrättsprojekt



Ägandeform¹



Försäljning konverteringsprojekt²



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

Entreprenad

Entreprenadverksamheten drivs av ALM Equitys dotterbolag 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.

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.

2xA Entreprenad kommer att utföra entreprenader för intressebolaget Stadsnäras räkning motsvarande ett bedömt totalt ordervärde om cirka 1,5 mdkr.

Händelser under kvartalet

2xa Entreprenad byggstartade ett externt entreprenaduppdrag i Barkarbystaden, omfattande 377 bostäder. Entreprenadavtalet uppgår till ett kontraktsvärde om cirka 617 mkr och beräknas färdigställas hösten 2028. Bolaget har även byggstartat ett externt entreprenaduppdrag i Huddinge omfattande 414 bostäder med ett kontraktsvärde om cirka 594 mkr och beräknas färdigställas till våren 2028.

Två entreprenadavtal kopplat till intressebolaget Stadsnäras utvecklingsprojekt Archimedes har ingåtts med villkor av finansiering och bygglov. Totalt kontraktsvärden om cirka 857 mkr. Det ena avtalet beräknas byggstarta första halvåret 2026 och det andra under andra halvåret 2026.

Projektrelaterade nyckeltal	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Byggstartade, enheter	791	—	914	635
Färdigställda, enheter	376	396	376	1 473
Orderstock ¹ , mkr	2 341	563	2 341	563
Orderingång ² , mkr	2 068	—	2 394	—

1 Varav 850 mkr avser avtal avseende projekt inom intressebolaget Stadsnära Bostäder
2 Varav 857 mkr avser avtal avseende projekt inom intressebolaget Stadsnära Bostäder.



Titanias projekt Kvarter 12. Järfälla.

Bild: Titania

Entreprenadprojekt per 2025-12-31

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
Atlantis	Haninge	Extern	Flerbostadshus	125	Q1 2026
Södergården	Tyresö	Extern	Flerbostadshus	205	Q3 2026
Tingshuset	Huddinge	Extern	Flerbostadshus	414	Q1 2028
Barkarby kv 12	Järfälla	Extern	Flerbostadshus	377	Q4 2028
Summa				1 344	

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten bedrivs av ALM Equitys organisation. Det befintliga fastighetsbeståndet ägs via intressebolaget Stadsnära Bostäder. ALM Equity ansvarar för förvaltning, uthyrning och den operativa driften för dessa fastigheter mot ett management-arvode. Beståndet består av nyproducerade bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholms-regionen 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.

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 97 procent.

Efter årsskiftet har majoriteten av förvaltningsfastigheterna erhållit BREEAM In-Use-certifieringar enligt nivåerna Very Good och Excellent. Resterande fastigheter planeras erhålla certifiering i slutet av första kvartalet 2026. I samband med slutförandet påbörjas en insats för att höja betyget för samtliga BREEAM In-Use-certifierade fastigheter till nivå Excellent, vilket beräknas pågå under 2026.

Fastighetsrelaterade nyckeltal ¹	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hyresvärde, mkr	73	86	288	345
Fastighetsvärde, mkr	6 237	6 191	6 237	6 191
Driftnetto, mkr	62	36	253	211
Överskottsgrad, %	75	68	78	74
Uthyrningsgrad bostäder, %	97	86	97	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 Stadsnära. 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.



Bild: ALM Equity

Förvaltningsbestånd per 2025-12-31

Objektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, BOA	Uthyrningsbar yta, LOA
Alba	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	396	11 564	3 139
Kronan	Järfälla	Partner Stadsnära	40%	276	7 097	676
Skogshusen	Nacka	Partner Stadsnära	40%	182	4 608	536
Flädern	Salem	Partner Stadsnära	40%	93	3 029	20
Torghuset	Salem	Partner Stadsnära	40%	62	2 053	343
Brygghusen	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	45	3 465	0
Kastellet	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	154	3 684	0
Nova 7	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	324	7 402	26
Nova 8	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	125	2 966	157
Stella 9	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	271	7 236	80
Stella 10	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	153	3 542	0
Esplanaden	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	52	1 429	0
Mälarterrassen	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	161	4 263	258
Ängshuset	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	78	1 914	0
Skalden	Solna	Partner Stadsnära	40%	266	8 756	1 166
Poeten	Solna	Partner Stadsnära	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 respesktive Besqab (tidigare Aros Bostad) som klassificeras som Finansiella anläggningstillgångar. Innehaven behålls så länge den bedömda riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter.

Klöver är ett onoterat bostadsbolag som utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning. Portföljen är främst fokuserad i Stockholmsområdet men är även aktiv i andra svenska storstäder.

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

Under kvartalet steg Klöver in på kapitalmarknaden när de noterade sina seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 800 mkr. Bolaget har även ingått avtal om fastighetsförvärv i Orminge där de även erhöill markanvisning på två intilliggande fastigheter, omfattande totalt cirka 500 bostäder.

Besqab produktionsstartade under kvartalet två projekt i Storstockholm om totalt 236 bostäder. Bolaget erhöill även en markanvisning i Nynäshamn avseende särskilt boende samt tecknade avtal om avyttring av hyresrättsprojektet i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 294 mkr.



KLÖVERN

Nominell ägarandel: 14 procent

Röstandel: 14 procent

Redovisat aktievärde: 1 313 mkr

Bedömt bolagsvärde: 9 301 mkr, varav ALM Equitys del 1 313 mkr

Enheter i fastighetsportföljen per 2025-12-31



BESQAB

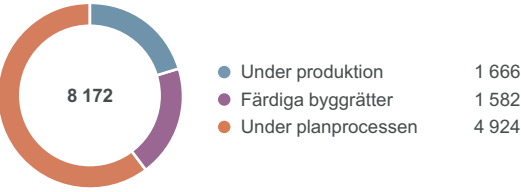
Nominell ägarandel: 14¹ procent

Röstandel: 16¹ procent

Redovisat aktievärde: 446 mkr

Börsvärde total: 3 931 mkr, varav ALM Equitys del 446 mkr

Enheter i byggrättsportföljen per 2025-12-31



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 532 mkr.

Finansiell information

Redovisning av andelar i intressebolaget Stadsnära

I rapporteringen enligt IFRS redovisas intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB utifrån kapitalandelsmetoden medan det i segmentsredovisningen 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 4 (13) mkr medan totalresultatet för kvartalet uppgick till 118 (-60) mkr. Årets rörelseresultat uppgick till -93 (-568) mkr medan totalresultatet för året uppgick till -238 (-1 100) mkr.

Det positiva resultatet för kvartalet beror till största del på god utveckling av innehaven i finansiella anläggningstillgångar. Koncernen har under året inte haft några pågående utvecklingsprojekt och utvecklingsverksamheten har till följd av det en negativ påverkan på kvartalets rörelseresultat om -44 mkr och för året ett rörelseresultat om -86 mkr. Entreprenadverksamheten bidrar med positiva effekter på rörelseresultatet om 11 mkr för kvartalet och totalt för året 48 mkr, vilket i huvudsak är hänförligt till externa entreprenadprojekt.

ALM Equitys resultat från intressebolag för kvartalet uppgick till 45 mkr framförallt drivet av orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter hos intressebolag. Totalt för året uppgår resultatandelen till 48 mkr.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar uppgår till 127 (-49) mkr för kvartalet och till -43 (-120) mkr för året. Innehavet i Besqab har ökat med 98 mkr utifrån stängningskurs per bokslutsdagen vilken uppgick till 27,00 kr per stamaktie att jämföra med stängningskurs föregående kvartal om 21,10 kr per stamaktie. Jämfört med föregående års stängningskurs om 25,30 kr per stamaktie har innehavet ökat med 28 mkr. Innehavet i Klövern har för kvartalet en värdeökning om 29 mkr men för året en värdeförändring om -71 mkr.

Finansnettot för kvartalet uppgår till -7 (-31) mkr varav -8 (-41) mkr är hänförligt till obligationsräntor för moderbolaget vilka för kvartalet är lägre till följd av en periodiseringsjustering om 13 mkr. Finansnettot för året uppgår till -89 (-196) mkr varav -99 (-193) mkr är hänförligt till obligationsräntekostnader för moderbolaget.

Balansräkning

Tillgångar

Per 31 december 2025 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 4 211 (5 475) mkr, där andelar i intressebolag står för 734 (686) mkr hänförliga till Stadsnära Bostäder, som ägs till 40 procent.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 1 759 (1 802) mkr varav Besqab är bokfört till 446 (418) mkr och innehavet i Klövern till ett värde om 1 313 (1 384) mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 122 (200) mkr där minskningen under året främst beror på att två fastigheter har avyttrats samt att nedskrivning har skett av en fastighet. Pågående bostadsprojekt uppgick till 36 (31) mkr och består av kostnader för färdigställande av allmänna ytor kopplade till tidigare färdigställda projekt. Inga projekt har startats sedan jämförelseperioden.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter uppgick till 81 (102) mkr, minskningen kommer av att bostäder har sålts.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 350 (2 766) mkr med en soliditet om 56 (51) procent.

Delar av finansieringen inom utveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 394 (904) 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 285 (339) mkr och obligationslån upptagna i moderbolaget till 1 000 (1 641) mkr. I förhållande till jämförelseperioden är största förändringen att den totala obligationsskulden minskat med 641 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 820 (1 671) mkr. Kassaflödet för kvartalet var 243 (1 466) mkr och hänför sig till största del av att 260 mkr av utestående fordringar på intressebolag har återbetalats, det kvarstår därefter fordringar och ränta om 152 mkr.

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 31 december 2025 i spannet 4,80–7,10 procent med en genomsnittsränta på 6,72 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 + 6,75 procent och med slutförfall 2029-03-03.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -360 (-605) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 703 (1 515) mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 361 (381) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 018 (3 592) mkr. Soliditeten var på balansdagen 73 (67) 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

ALM Equity arbetar löpande med kapitalstrukturen för att anpassa den utifrån rådande finansmarknad och bolagets verksamhet.

Under de senaste tre åren har ALM Equity minskat utestående obligationskulder med 1 200 mkr. Kvarvarande obligationslån har refinansierats och förlängt löptiden till mars 2028 respektive 2029. Det innebär att inga väsentliga refinansieringsbehov finns i det korta perspektivet.

ALM Equity stärkte sin finansiella position väsentligt till följd av samarbetet med ny kapitalpartner i slutet av 2024. Det möjliggjorde både accelerering av kommunicerad affärsplan för tillgångarna från fusionen av Svenska Nyttobostäder och att vara aktiva på transaktionsmarknaden. Det innebar dock att kassaflöden från dessa tillgångar hamnar i intressebolaget. ALM Equity erhåller löpande managementarvoden.

Entreprenad

Entreprenadverksamheten arbetar för smarta upphandlingar och bredda sin kund- och leverantörsbas. Efter en längre tid av låg aktivitet på bostadsbyggandet finns det indikationer på att marknadsaktiviteten ökar. Den är dock fortsatt selektiv och det finns en risk negativa yttre omständigheter kan bromsa återhämtningen.

Utveckling

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

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.

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten arbetar för att hålla nere vakansgrad och omflyttningshastighet genom aktiviteter utifrån produkt och kundgrupp. Vidare arbetas det löpande för att minska drift- och underhållskostnader och att effektivisera förvaltningen.

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.

En annan viktig komponent som riskerar att få väsentliga effekter är finansieringen av fastigheterna. Idag är finansieringsklimatet bra och det finns tillgänglig finansiering inom alla segment på skuldsidan. Negativa förändringar i omvärldsläget kan snabbt få effekter på tillgängligt kapital och räntenivåer vilket kan påverka refinansieringar och finansiella kostnader. För att minska risken utvärderar bolagen kontinuerligt olika finansieringskällor och affärsmöjligheter.

Värden på intressebolag

Det bokförda värdet på ALM Equitys innehav i Stadsnära Bostäder Stockholm AB uppgår vid utgången av december till 734 mkr vilket har nedskrivningsprövats utifrån en kassaflödesmodell där nyttjanderättsvärdet bedömts. Inget nedskrivningsbehov identifierades.

Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde

Innehavet i Besqab har ett bokfört värde om 446 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.

Innehavet i Klöverbarn har ett bokfört värde om 1 313 mkr utifrån en diskonterad kassaflödesmodell baserad på information delägarna får ta del av. Under första halvåret genomförde Klöverbarn nyemission där ALM Equity valde att inte delta och då minskade sin ägarandel. ALM Equity kommer även vid kommande nyemissioner erbjudas att försvara sin ägarandel.

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.

Stadsnära Bostäder

Entreprenadverksamheten har tecknat två entreprenadavtal med Stadsnäras utvecklingsprojekt Archimedes till ett totalt kontraktswärde om 857 mkr, avtalen är villkorade finansiering och bygglov.

I fjärde kvartalet 2025 har det fakturerats entreprenadtjänster om 12 mkr och managementarvoden om 4 mkr. Totalt för året har det fakturerats entreprenadtjänster om 14 mkr och managementarvoden om 18 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.

De icke säkerställda företagsobligationer som emitterades i december 2024 respektive september 2025 upptogs till handel på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm den 17 oktober 2025. Upptagandet skedde i enlighet med obligationsvillkoren efter att ett noteringsprospekt godkänts av Finansinspektionen. Efter genomförda transaktioner uppgår den utestående obligationsskulden till 1 000 mkr.

Nytt incitamentsprogram

Extra bolagsstämman den 29 september 2025 beslutade om ett fem-årigt incitamentsprogram till anställda 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. Optionerna tecknas till marknadsvärde fastställt genom Black&Scholes modellen av oberoende värderingsman.

Förvärv av Storstaden Stockholm AB

ALM Equity kommunikerade den 19 december 2025 att avtal ingåtts för att förvärva Storstaden Stockholm Bostad AB mot en initial investering om cirka 53 mkr. Transaktionen omfattar 14 utvecklingsprojekt i Storstockholm med planerad byggnation om cirka 1 200 bostäder. ALM Equitys totala byggrättsportfölj kommer efter tillträdet att uppgå till 3 409 bostäder och 292 786 kvm ljus BTA.

Projektet beräknas tillträdas och produktionsstartas under tidsperioden 2026–2031. Utifrån det bedöms de färdigställas under 2027–2033 och generera positiva kassaflöden från andra halvåret 2029.

Fullt utvecklad bedöms portföljen ha ett totalt projektvärde om 5,8 mdkr och medföra projektresultat om cirka 1,4 mdkr, motsvarande 24 procent i projektmarginal. ALM Equitys andel uppgår till 4,9 mdkr respektive 1,2 mdkr.

Den initiala investeringen om cirka 53 mkr användes främst för att reglera externa skulder. Därutöver kan köpeskillingar för byggrätter om cirka 0,9 mdkr tillkomma under 2026–2033, där majoriteten inte är tvingande utan föregås av slutliga förvärvsbeslut. Portföljen bedöms ha ett finansieringsbehov om cirka 3 mdkr för genomförandet av projekten, varav 0,3 mdkr planeras i egna tillskott och resterande via externt skuld-kapital och JV-kapital.

Eftersom portföljen utvecklas över en sjuårsperiod, kan kapital från projektgenomföranden realiseras och återinvesteras, vilket medför att beräknat kapitalbehov för ALM Equity maximalt uppgår till 0,6 mdkr.

Den 13 januari 2026 genomfördes tillträdet av samtliga aktier och Storstadens VD och tidigare ägare anslöt till ALM Equitys organisation.

Projektnamn	Kommun	Partner'/ Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Ljus BTA, kvm	Projekt- fas ³
Stinsparken	Järfälla	Egen regi	100%	92	7 877	F3
Ålstahage	Järfälla	Egen regi	100%	205	17 500	F3
Kavelbron	Stockholm	Partner Övriga ²	35% ²	56	5 390	F3
Sigbardiorden	Stockholm	Egen regi	100%	16	1 875	F3
Ekipalatset	Stockholm	Egen regi	100%	116	9 082	F3
Skärgårdsskogen	Stockholm	Egen regi	100%	135	11 700	F3
Årstafältet	Stockholm	Egen regi	100%	102	8 948	F3
Hälsolunden	Lidingö	Partner Övriga	50%	149	14 194	F3
Kassörskan HR	Stockholm	Partner Övriga	100%	51	4 056	F3
Kassörskan BRF	Stockholm	Egen regi	100%	25	2 000	F3
Järnbärrarorden	Stockholm	Partner Övriga	49,9%	91	7 579	F3
Trätöffeln	Stockholm	Partner Övriga	49,9%	139	8 368	F3
Summa				1 177	98 569	

1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent och/eller saknar bestämmande inflytande, konsolideras inte utan kommer redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS.

2 Det finns ett upplägg med en investerare som har rätt att köpa in sig i projektet vid laga kraftvunnen detaljplan förutsatt att vissa villkor uppfylls.

3 Projektfaser F1: Under produktion. F2: Färdiga byggrätter men ej produktionstartade. F3: Under planprocessen.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
	1, 2				
Nettoomsättning		203	1 330	985	3 127
Produktions- och driftskostnader		-224	-1 195	-1 035	-2 854
Bruttoresultat		-21	135	-50	273
Försäljnings- och administrationskostnader		-26	-34	-92	-118
Resultat från andelar i koncernföretag		-1	-29	-3	994
Resultat från andelar i intresseföretag		45	-53	48	-1 712
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		-3	19	-97	-563
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	7	-6	4	-5
Rörelseresultat		4	13	-93	-568
Finansiella intäkter		6	18	32	31
Finansiella kostnader		-13	-49	-121	-227
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar ¹		–	–	–	-210
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3	127	-49	-43	-120
Resultat efter finansiella poster		124	-67	-225	-1 094
Skatt		-6	7	-13	-6
Periodens resultat		118	-60	-238	-1 100
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Övrigt totalresultat		–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		118	-60	-238	-1 100

Belopp i mkr	Not	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Årets resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		136	12	-215	-950
Innehav utan bestämmande inflytande		-18	-72	-23	-150
Årets totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		136	12	-215	-950
Innehav utan bestämmande inflytande		-18	-72	-23	-150
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		5,88	-1,23	-20,06	-73,66
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		5,88	-1,23	-20,06	-73,66
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)					
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		17 359	17 359	17 359	17 359
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)					
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		17 359	17 359	17 359	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	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2		
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		14	15
Maskiner och inventarier		1	2
Förvaltningsfastigheter		89	84
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		39	40
Nyttjanderättstillgångar		10	14
Andelar i intressebolag	4, 8	734	686
Finansiella anläggningstillgångar	5	1 759	1 802
Uppskjuten skattefordran		29	30
Summa anläggningstillgångar		2 675	2 673
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	6	122	200
Pågående bostadsprojekt	7	36	31
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		81	102
Pågående arbeten för annans räkning		84	77
Övriga kortfristiga fordringar		393	721
Likvida medel		820	1 671
Summa omsättningstillgångar		1 536	2 802
SUMMA TILLGÅNGAR		4 211	5 475

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive minoritetens andel		2 350	2 766
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande obligationslån	8	1 000	1 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	9	23	292
Leasingskuld		7	9
Uppskjuten skatteskuld		27	24
Övriga avsättningar		18	18
Summa långfristiga skulder		1 075	1 543
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån	9	–	441
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	9	262	47
Efterställda räntebärande reverslån	9	12	19
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande		512	659
Summa kortfristiga skulder		786	1 166
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 211	5 475
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		95	1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		4	13	-93	-568
Justering ej kassaflödespåverkande poster	10	-3	-12	23	492
Erhållen ränta		26	17	28	23
Erlagd ränta		-12	-48	-124	-222
Betald skatt		1	-10	-10	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		16	-40	-176	-313
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-3	-20	34	-29
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-4	-42	-5	-49
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		2	3	24	-38
Ökning/minskning rörelsefordringar		350	1 646	318	1 484
Ökning/minskning rörelseskulder		-72	-56	-187	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten		289	1 491	8	1 117
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1	0	-3	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		–	–	3	–
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	0	-3	-3
Utdelningar från finansiella innehav		–	–	–	8
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		–	–	-1	58
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		2	–	2	109
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	-2	172

Belopp i mkr	Not	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligationer, upptagna		–	500	500	500
Obligationer, amorterade		–	-478	-1 141	-878
Upptagna lån		–	3	–	571
Amorterade lån		-12	-2	-48	-157
Amortering leasingskuld		-1	-3	-7	-11
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		0	-1	0	141
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-33	-33	-133	-123
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		0	-11	-28	-105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46	-25	-857	-62
PERIODENS KASSAFLÖDE		243	1 466	-851	1 227
Likvida medel vid periodens början		577	205	1 671	444
Likvida medel vid periodens slut		820	1 671	820	1 671

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital vid periodens början	2 766	2 972
Resultat för perioden	-238	-1 100
Övrigt totalresultat	–	–
Periodens totalresultat	-238	-1 100
Transaktioner med ägare:		
Lämnad utdelning	-133	-127
Nyemissioner	–	1 432
Emissionskostnader	–	-8
Teckningsoptioner	0	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-45	-403
Summa transaktioner med ägare	-178	894
Eget kapital vid periodens slut	2 350	2 766

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-51	-46	-180
Rörelseresultat	-7	-51	-46	-180
Resultat från koncernbolag	-351	-489	-353	-643
Resultat från intressebolag	–	–	–	-557
Övriga rörelsekostnader	–	-36	27	-36
Finansnetto	-2	-29	-69	-180
Resultat efter finansiella poster	-360	-605	-441	-1 596
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–
Resultat före skatt	-360	-605	-441	-1 596
Skatt	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-360	-605	-441	-1 596

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernbolag	690	796
Andelar i intressebolag	730	730
Summa anläggningstillgångar	1 420	1 526
Kortfristiga fordringar m.m.	1 991	2 300
Kassa och bank	703	1 515
Summa omsättningstillgångar	2 694	3 815
SUMMA TILLGÅNGAR	4 114	5 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 018	3 592
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 000	1 200
Summa långfristiga skulder	1 000	1 200
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	441
Övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder	96	108
Summa kortfristiga skulder	96	549
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 114	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, se vidare i not 5.

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.

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, Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ), 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 och hur det följs upp 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 bokslutstillfallet 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

Segmentet delas upp i:

- Utveckling, innefattar verksamheten under ALM Småa Bostad plus 40 procent av intressebolaget som avser utveckling.
- Entreprenad, innefattar 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

- I segmentet uppstår ytterligare driftresultat till följd av att det onoterade intressebolaget Stadsnära klyvs in. Driftresultatet uppgår till 25 mkr för kvartalet och 101 mkr för det totala resultatet.
- Till följd av inklyvningen av intressebolaget ökar också finansnettot väsentligt med -23 mkr för kvartalet och -96 mkr för det totala resultatet.
- Till följd av inklyvningen av intressebolaget ökar orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Kvartalets värdeförändringar uppgick till 71 mkr medan årets totala förändring uppgick till 93 mkr.
- Vid inklyvningen av intressebolaget omfördelas 111 mkr från eget kapital till övriga skulder, motsvarande 40 procent av utestående avkastning till Aermont Capital.
- Balansomslutningen ökar till följd av inklyvningen med 2 595 mkr, där tillgångsposterna förvaltningsfastigheter, exploateringsfastigheter och lagerandelar bostads- och äganderätter står för huvudsakliga värdet. Eget kapital ökar i segmentet med 455 mkr och skulderna till kreditinstitut med 1 805 mkr.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning oktober – december 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	14	–	–	–	–	14	-15	-1
Avtalsintäkter entreprenad	–	195	–	–	-4	191	4	195
Leasingintäkter	2	–	33	–	1	36	-34	2
Övriga intäkter	2	1	0	–	3	6	1	7
Koncerninterna intäkter	5	–	–	–	-5	–	–	0
Total nettoomsättning	23	196	33	–	-5	247	-44	203
Kostnader utveckling	-62	–	–	–	27	-35	14	-21
Kostnader entreprenad	–	-185	–	–	3	-182	-3	-185
Drift- och förvaltningskostnader	-3	–	-8	–	–	-11	9	-2
Övriga produktions- och driftkostnader	-2	0	-2	–	-14	-18	2	-16
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-67	-185	-10	–	16	-246	22	-224
Försäljnings- och admin. kostnader	-9	2	-1	3	-21	-26	3	-23
Avskrivningar	-1	-1	–	–	-1	-3	–	-3
Oreal. värdeförändringar fastigheter	7	–	71	–	–	78	-71	7
Resultat från andelar i koncernbolag	–	-1	–	–	–	-1	–	-1
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	45	45
Rörelseresultat	-47	11	93	3	-11	49	-45	4
Finansiella intäkter	0	1	0	0	4	5	1	6
Finansiella kostnader	-6	0	-19	-4	-6	-35	22	-13
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-1	127	–	126	1	127
Bokslutsdispositioner och skatt	-2	-5	-21	0	–	-28	22	-6
PERIODENS RESULTAT	-55	7	52	126	-13	117	1	118
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-17	–	–	–	-1	-18	–	-18

Resultatuppföljning oktober – december 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	78	–	–	–	–	78	978	1 056
Avtalsintäkter entreprenad	–	261	–	–	–	261	–	261
Leasingintäkter	3	–	29	–	1	33	-30	3
Övriga intäkter	5	0	0	–	4	9	1	10
Koncerninterna intäkter	7	1	–	–	-8	–	–	–
Total nettoomsättning	93	262	29	–	-3	381	949	1 330
Kostnader utveckling	-11	–	–	–	-19	-30	-923	-953
Kostnader entreprenad	–	-238	–	–	25	-213	–	-213
Drift- och förvaltningskostnader	-5	–	-11	–	1	-15	11	-4
Övriga produktions- och driftkostnader	-4	0	0	–	-26	-30	5	-25
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-20	-238	-11	–	-19	-288	-907	-1 195
Försäljnings- och admin. kostnader	-5	-6	-2	-1	-18	-32	3	-29
Avskrivningar	–	-2	–	–	-3	-5	–	-5
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-6	–	-37	–	–	-43	37	-6
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	113	–	–	113	-142	-29
Resultat från andelar i intressebolag	-10	–	–	–	-43	-53	–	-53
Rörelseresultat	52	16	92	-1	-86	73	-60	13
Finansiella intäkter	1	1	0	5	9	16	2	18
Finansiella kostnader	-6	-1	-25	-14	-39	-85	36	-49
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	1	-40	–	-39	-10	-49
Bokslutsdispositioner och skatt	17	-10	-12	–	0	-5	12	7
PERIODENS RESULTAT	64	6	56	-50	-116	-40	-20	-60
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-85	-2	–	–	-16	-103	31	-72

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – december 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	167	–	–	–	–	167	-71	96
Avtalsintäkter entreprenad	–	854	–	–	-4	850	4	854
Leasingintäkter	9	–	129	–	1	139	-129	10
Övriga intäkter	4	2	0	–	12	18	7	25
Koncerninterna intäkter	5	1	–	–	-6	0	–	0
Total nettoomsättning	185	857	129	–	3	1 174	-189	985
Kostnader utveckling	-221	–	–	–	27	-194	71	-123
Kostnader entreprenad	–	-809	–	–	4	-805	-3	-808
Drift- och förvaltningskostnader	-16	–	-28	–	0	-44	28	-16
Övriga produktions- och driftkostnader	-15	0	-8	-1	-70	-94	6	-88
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-252	-809	-36	-1	-39	-1 137	102	-1 035
Försäljnings- och admin. kostnader	-28	-12	-5	-1	-39	-85	6	-79
Avskrivningar	-1	-4	-1	–	-8	-14	1	-13
Oreal. värdeförändringar fastigheter	4	–	93	–	–	97	-93	4
Resultat från andelar i koncernbolag	–	-1	–	–	-2	-3	–	-3
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	48	48
Rörelseresultat	-92	31	180	-2	-85	32	-125	-93
Finansiella intäkter	0	2	0	0	24	26	6	32
Finansiella kostnader	-22	0	-79	-17	-93	-211	90	-121
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	0	–	0
Oreal. värdeförändringar finansiellt	0	–	-6	-43	–	-49	6	-43
Bokslutsdispositioner och skatt	-1	-13	-24	0	–	-38	25	-13
PERIODENS RESULTAT	-115	20	71	-62	-154	-240	2	-238
Minoritetens andel av resultatet	-20	–	–	–	-3	-23	–	-23

Utdrag balansräkning per 2025-12-31

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresseinnehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	89	–	2 495	–	–	2 584	-2 495	89
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	734	734
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 759	0	1 759	–	1 759
Andra anläggningstillgångar	75	9	21	–	13	118	-25	93
Exploateringsfastigheter	641	–	–	–	-4	637	-515	122
Pågående Bostadsprojekt	36	–	–	–	–	36	–	36
Lagerandelar bostads- & äganderätter	330	–	–	–	–	330	-249	81
Andra omsättningstillgångar	3 801	1 933	37	741	-6 073	439	38	477
Likvida medel	31	70	67	5	730	903	-83	820
SUMMA TILLGÅNGAR	5 003	2 012	2 620	2 505	-5 334	6 806	-2 595	4 211
Eget kapital	3 688	1 376	591	-2 229	-621	2 805	-455	2 350
Långfristiga skulder kreditinstitut	172	–	1 202	–	1 000	2 374	-1 351	1 023
Långfristiga skulder	28	27	89	–	1	145	-93	52
Kortfristiga skulder kreditinstitut	210	–	256	250	–	716	-454	262
Kortfristiga skulder	905	609	482	4 484	-5 714	766	-242	524
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 003	2 012	2 620	2 505	-5 334	6 806	-2 595	4 211
Minoritetens andel av eget kapital	218	–	1	–	-122	97	-2	95

Nyckeltal	Totalt enligt Segment	Omräknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)	2,81	-12,25	-9,44
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-20,16	0,10	-20,06
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-20,16	0,10	-20,06
Eget kapital per stamaktie (kr)	44,21	-26,21	18
Avkastning på eget kapital (%)	-11,20	-5,35	-16,55
Soliditet (%)	41	15	56

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
Minoritetens andel av resultatet	-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
Minoritetens andel av eget kapital	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 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Derivat	–	–	–	-2
Finansiella instrument	127	-49	-43	-118
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	-1	-4	-1	-4
Förvaltningsfastigheter	8	-2	6	-1
Totala orealiserade värdeförändringar	134	-55	-38	-125

Värdet för innehavet i Klövern per 31 december 2025 har värderats upp med 29 mkr i kvartalet och totalt värderats ned med 71 mkr under året 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 27,00 kr per stamaktie vilket är högre än stängningskurs vid utgången av förra kvartalet som uppgick till 21,10 kr per stamaktie. Värdet har därmed justerats upp med 98 mkr i fjärde kvartalet och totalt för året har värdet justerats upp med 28 mkr.

Not 4. Andelar i intressebolag

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per 31 december 2025 är Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) som ägs tillsammans med fond förvaltd av Aermont Capital. Bolaget har både utvecklingsfastigheter och förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	686	2 683
Årets anskaffningar	–	1 287
Andel av årets resultat	48	-74
Utdelning	–	-4
Årets försäljning/utrangeringar	–	-1 808
Värdejustering	–	-567
Omklassificering	–	-831
Utgående redovisat värde	734	686

ALM Equity bedömer att inga ytterligare nedskrivningsbehov utöver nedan förmedlat föreligger per 31 december 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.

Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ)

Det redovisade värdet per 31 december 2025 uppgår till 734 mkr och motsvarar ALM Equitys 40 procent av bolaget. Resultatandelen för kvartalet uppgick till 45 mkr, totalt för året till 48 mkr.

Det förbättrade resultatet i Stadsnära jämfört med föregående kvartal beror till största del på orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 177 mkr för kvartalet. Vakanser 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	1 782	71 061	13 338
Fastigheter i detaljplaneprocess	–	–	–

Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) Koncernrapport, belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
Koncernens balans		
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 237	6 191
Andra anläggningstillgångar	62	60
Exploateringsfastigheter	1 298	1 254
Pågående bostadsprojekt	–	–
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	623	594
Andra omsättningstillgångar	90	62
Likvida medel	207	70
Summa tillgångar	8 517	8 231
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 257	3 134
Långfristiga skulder kreditinstitut	3 379	2 289
Långfristiga skulder	231	151
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 135	2 250
Kortfristiga skulder	515	407
Summa eget kapital och skulder	8 517	8 231
Koncernens resultat		
Nettoomsättning	500	146
Produktions- och driftkostnader	-267	-87
Bruttoresultat	233	59
Försäljnings- och admin. kostnader	-27	-9
Övriga intäkter och kostnader	–	-103
Oreal. värdeförändringar fastigheter	232	5
Rörelseresultat	438	-48
Finansnetto	-241	-95
Oreal. värdeförändring finansiella instrument	-14	2
Skatt	-62	-63
Årets resultat	121	-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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	1 802	1 267
Nyanskaffningar	–	–
Årets försäljningar	–	-175
Värdejusteringar	-43	-116
Omklassificeringar	–	826
Utgående ackumulerat redovisat värde	1 759	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 27,00 kr per stamaktie. Börskursen vid utgången av föregående kvartal uppgick till 21,10 kr per stamaktie vilket innebär en positiv resultateffekt om 98 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 29 mkr. Känslighetsanalysen för Klöverns värde vid +/-1 procent avkastning på eget kapital ger -142/+182 mkr och vid +/- 1 procent inflationstakt ger +69/-49 mkr.

Antaganden vid värdering Klövern	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylperiod (år)	10	12
Kostnad eget kapital (%)	10	10
Inflationsbedömning (%)	2	2
Avkastningskrav (%)	4,7	4,9
Bedömd belåningsränta (%)	5,7–6,4	5,0–7,1
Genomsnittl.försäljningspris per kvm (tkr)	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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	200	258
Nyanskaffningar	–	–
Aktiverade projektkostnader	11	8
Aktiverade räntekostnader	1	1
Pågående bostadsprojekt	–	–
Avyttrade fastigheter	-57	-44
Årets nedskrivningar	-33	-25
Omklassificeringar	–	2
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	122	200

Under fjärde kvartalet har ytterligare nedlagda projektkostnader tillkommit med 4 mkr. Totalt har två exploateringsfastigheter avyttrats under året och minskat värdet med 57 mkr. Vid årsskiftet har nedskrivning om 33 mkr av ingångsvärden i ett projekt genomförts.

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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	31	1 860
Förvärvade bostadsprojekt	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–
Pågående arbeten under året	5	171
Aktiverade räntekostnader	–	30
Avlämnade bostadsprojekt	–	-1 952
Årets nedskrivningar	–	-8
Omklassificeringar	–	-70
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	36	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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 759	1 802	1 759	1 802
Summa	1 759	1 802	1 759	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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	76	96	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar ²	19	59	–	–
Andelar i intressebolag och andra företag med ägarintresse i ³	1 562	1 618	–	–
Summa	1 658	1 773	–	–

1 Varav utnyttjade fastighetsinteckningar uppgick till 24 (44) mkr.
2 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 11 (44) mkr.
3 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 250 (250) mkr.

Eventualtillgångar

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eventualtillgång avseende ersättning för infriat borgensåtagande ¹	54	–	44	–
Pågående processer	22	–	–	–
Summa	76	–	44	–

1 Moderbolagets eventualtillgång inkluderar 44 (0) mkr för fastigheter hos intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB.

Eventualförpliktelser

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtagande för koncernföretag	–	–	279	283
Borgensåtagande för intresseföretag ¹	90	57	73	57
Borgensåtagande för andra bolag som det finns ägarintresse i ¹	–	12	–	12
Borgensåtagande avseende avtal och garantier	28	47	10	29
Pågående processer	5	0	–	–
Summa	123	116	361	381

1 Moderbolagets borgensåtaganden inkluderar 90 (157) mkr för fastigheter hos intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB och 0 (12) mkr för tidigare intressebolaget Klövern ABs fastigheter.

Not 10. Kassaflödesupplysningar

Belopp i mkr	2025 okt–dec	2024 okt–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Ej kassaflödespåverkande poster				
Avskrivningar	3	5	13	17
Resultat andelar i koncernbolag	1	29	3	-1 113
Resultat andelar i intressebolag	-45	43	-48	1 702
Resultat från transaktioner betalda med aktier	–	-89	–	-238
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-7	6	-4	5
Reserveringar ingångsvärden i utvecklingsprojekt	34	2	43	130
Övriga poster	11	-8	16	-11
Summa	-3	-12	23	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 26 februari 2026.

ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

För mer information

VD, Thomas Carlsson
Telefon: 0765-43 03 22
Epost: thomas.carlsson@almequity.se

CFO, John Sjölund
Telefon: 0703-09 93 03
Epost: john.sjolund@almequity.se

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

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 26 februari 2026.

Samma dag klockan 11:00 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.