

A modern, multi-story apartment building with balconies, a green roof, and a central text overlay. The building features large windows and balconies with gold railings. A woman is sitting on a balcony in the foreground, and a man is sitting on a balcony in the background. The text overlay is a dark grey rectangle with white text.

# 2025

ÅRSREDOVISNING

**ALM**  
EQUITY

# Innehåll

---

## INTRODUKTION

Det här är ALM Equity	3
Året i korthet	4
VD-ord	5
Vision, affärsidé och affärsmodell	7
ALM Equity som investering	8
Projektcase	9

---

## MARKNAD & STRATEGI

Drivkrafter	11
Marknadsutveckling	12
Strategi för värdeskapande	15

---

## HÅLLBAR AFFÄR

Hållbarhetsansvarig har ordet	17
Hållbarhetsåret	18
Prioriterade hållbarhetsområden	19
Färdplan för hållbarhetsarbetet	20
Hållbarhetscase	21

---

## VERKSAMHET

Översikt affärsområden	23
Processen för fastighetsutveckling	24
Utveckling	25
Entreprenad	26
Förvaltning	27
Finansiella tillgångar	28

---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Utveckling under året	30
Risker och riskhantering	33
Bolagsstyrningsrapport	38
Hållbarhetsrapport	46

---

## FINANSIELL INFORMATION

Räkenskaper	86
Noter	94
Styrelsens underskrifter	120
Revisionsberättelse	121

---

## ÖVRIG INFORMATION

Definitioner och begrepp	124
Avstämningsstabell nyckeltal	126
Aktien	127
Aktieägarinformation	129

---

## OM DENNA RAPPORT

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 29–120. Hållbarhet är integrerat i verksamheten och därmed i årsredovisningen. ALM Equitys hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen finns på sidorna 46–84.

### Introduktion

» Det här är ALM Equity

Året i korthet

VD-ord

Vision, affärsidé och affärsmodell

ALM Equity som investering

Projektcase

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

# ALM Equity ser möjligheterna inom fastighetsutveckling

ALM Equity har sedan starten 2006 utvecklat och förädlat fastighetstillgångar utifrån den framtida marknadens behov.

ALM Equitys styrka ligger i förmågan att identifiera affärsmöjligheter med betydande tillväxtpotential, där värden kan synliggöras genom att paketera, finansiera och omstrukturera fastighetstillgångar för egen förvaltning eller avyttring.

Fastighetsutvecklingen utgår från demografiska drivkrafter och rådande marknadsförutsättningar med målet att skapa hållbar värdetillväxt över tid. Fokus ligger på kommunikationsnära bostäder med yteffektiva boendelösningar som möter efterfrågan hos en bred målgrupp i olika skeden av livet.

Verksamheten bedrivs primärt genom tre affärsområden: Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Tillsammans omfattar de fastighetsprojektens huvudprocesser från förvärv till förvaltning, vilket skapar god kontroll över hela värdekedjan samtidigt som det ger möjlighet att tillvarata synergier och att påverka värdeskapandet i varje steg.

## 2 232

BÖRSVÄRDE, MKR

## 5 604

BOSTÄDER I PORTFÖLJERNA<sup>1</sup>

## 56

SOLIDITET, %



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

### AMBITIÖSA KLIMATMÅL

ALM Equitys klimatmål är godkända av SBTi och innebär att utsläppen i nyproduktion och drift ska minska till 2030.

» [Läs mer på sidan 64](#)

<sup>1</sup> Inkluderar hel- och delägda bostäder bygggräts-, konverterings- och förvaltningsportföljen.

### En stark närvaro i Stockholm

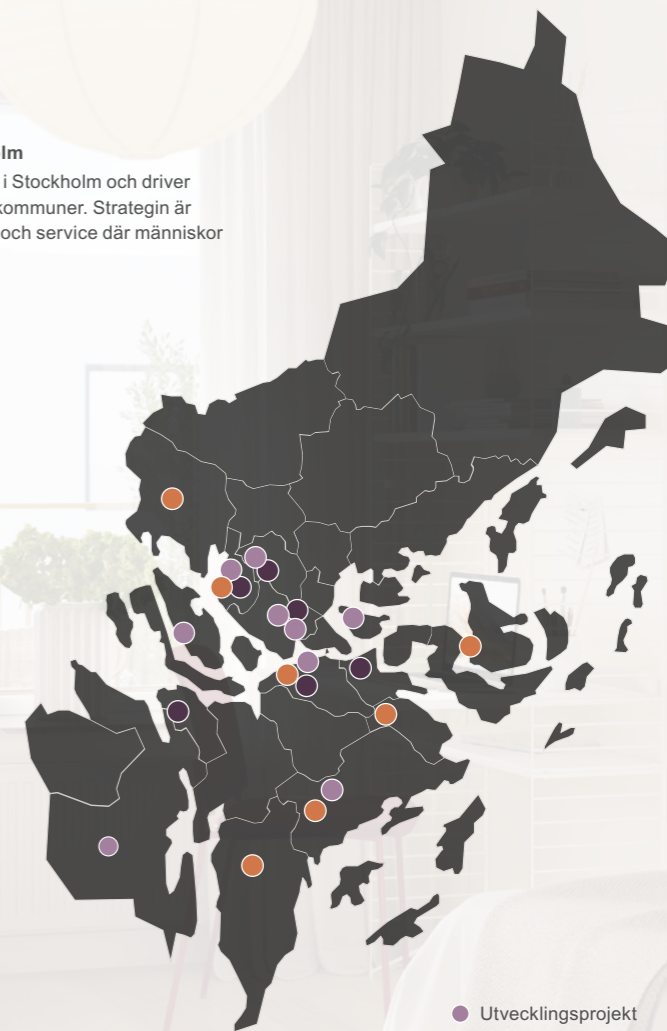
ALM Equity har sitt ursprung i Stockholm och driver idag projekt i flera av länets kommuner. Strategin är att bygga nära kollektivtrafik och service där människor vill bo och leva.

### Stockholms län

Ekerö  
Gustavsberg  
Haninge  
Järfälla  
Lidingö  
Nacka  
Nynäshamn  
Salem  
Sollentuna  
Solna  
Stockholm  
Sundbyberg  
Södertälje  
Tyresö  
Upplands-Bro

### Utanför Stockholm

Enköping  
Västervik



**Introduktion**

Det här är ALM Equity

» Året i korthet

VD-ord

Vision, affärsidé och affärsmodell

ALM Equity som investering

Projektcase

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

# Året i korthet



## Förändringar i ledning och styrelse

I oktober tillträdde Thomas Carlsson som ny VD i ALM Equity. Thomas har sedan 2018 varit VD för dotterbolaget 2xA Entreprenad. I samband med ledningsskiftet valdes tidigare VD Joakim Alm av stämman till arbetande styrelseordförande med fokus på nya förvärv.

» [Läs mer om styrelseförändringarna på sidan 39.](#)

## Förvärv av Storstaden

I slutet av december ingick ALM Equity avtal om att förvärva Storstaden Stockholm Bostad AB och därigenom kommer bygggrätsportföljen stärkas med 14 utvecklingsprojekt omfattande cirka 1 200 bostäder i Storstockholm. Fem av projekten drivs med JV-partners. Tillträdet genomfördes i januari 2026 och affären är i linje med bolagets strategi att optimera byggrätter till attraktiva bostäder i kommunikationsnära lägen.

» [Läs mer om förvärvet på sidan 30.](#)

## Förberedelser inför byggstartar

Året präglades av förberedande arbeten för att möjliggöra kommande byggstartar i ett antal bygggrätsprojekt. Stort fokus har legat på att genom närmare samverkan mellan affärsområdena stärka genomförandeförmågan, korta ledtiderna och öka erfarenhetsbytet. Ett viktigt delmål var bland annat att erhålla bygglov för 357 bostäder i tre delprojekt i Bromma.

## Hög affärsaktivitet i entreprenad

Trots en fortsatt utmanande marknad uppvissade entreprenadverksamheten under året en hög affärsaktivitet och goda marginaler. Totalt avropades tre externa entreprenaduppdrag till ett ordervärde om cirka 1 536 mkr. Därutöver tecknades entreprenadavtal för två delprojekt i Archimedes, omfattande totalt 890 st bostäder. Fyra externa entreprenadprojekt färdigställdes, motsvarande omkring 376 bostäder.

## Framsteg i hållbarhetsarbetet

Under året togs flera viktiga steg inom hållbarhetsområdet. ALM Equitys klimatmål verifierades av Science Based Targets initiative, vilket markerar en mer strukturerad och vetenskapligt förankrad klimatstrategi. I förvaltningsverksamheten slutfördes ett större energieffektiviseringsprojekt som förväntas leda till att hela fastighetsbeståndet uppnår energiklass C eller bättre. Under året påbörjades även BREEAM-certifiering av det befintliga förvaltningsbeståndet samt två bygggrätsprojekt. Förvaltningsfastigheterna erhöll BREEAM In-Use-certifieringar enligt nivåerna Very Good och Excellent under första kvartalet 2026.

» [Läs mer i hållbarhetsrapporten från sidan 46.](#)

## Förstärkt finansieringsstruktur

Som ett led i att ytterligare stärka kapitalstrukturen emitterades obligationer om 500 mkr under året och samtliga obligationer med förfall 2026 återköptes och löstes. Tillsammans med tidigare refinansiering av obligationer kring årsskiftet 2024/25 har den totala utestående volymen minskat med 600 mkr samtidigt som durationen har förlängts.

» [Läs mer på sidan 30.](#)



## Händelser efter årets slut

I april 2026 utökades koncernledningen med affärsområdescheferna för Entreprenad och Förvaltning samt chefen för affärsutveckling och transaktioner, som ett led i bolagets ökade fokus på den operativa verksamheten.

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

Sammandrag Segmentsredovisning	2025	2024
Nettoomsättning, mkr	1 174	1 046
Periodens resultat, mkr	-240	-679
Soliditet, %	41	41
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 584	2 560
Eget kapital, mkr	2 805	3 321
Balansomslutning, mkr	6 808	8 030

Nyckeltal per aktie	2025	2024
Börskurs på bokslutsdagen, kr	52,6	156
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-20,06	-73,66

**Introduktion**

Det här är ALM Equity

Året i korthet

» VD-ord

Vision, affärsidé och affärsmodell

ALM Equity som investering

Projektcase

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

THOMAS CARLSSON, VD ALM EQUITY

# Grunden lagd för att utveckla bostäder

När jag tillträdde som ny VD för ALM Equity i oktober 2025 fick jag ett tydligt uppdrag att gå från planering till genomförande. Arbetet med att lägga grunden för detta har pågått under hela året 2025, med målet att från och med 2026 fullt ut kunna fokusera på att utveckla och byggstarta vår byggrättsportfölj.

## Välkommet tillskott i utvecklingsportföljen

Efter bildandet av Stadsnära Bostäder tillsammans med Aermont där en större del av vår förvaltnings- och utvecklingsportfölj idag ligger, var det glädjande att i slutet av 2025 kunna genomföra förvärvet av Storstaden Stockholm Bostad AB direkt i ALM Equity. Med 14 projekt i attraktiva lägen i Stor-Stockholm och cirka 1 200 planerade bostäder får vi en byggrättsportfölj med stor potential. Projekten sträcker sig över en längre tidsperiod, från 2026 till 2033, och vi ser goda möjligheter till både optimering och god lönsamhet. Baserat på vår befintliga portfölj räknar vi med att under de kommande åren byggstarta cirka 1 000 bostäder årligen, både från Stadsnära Bostäder och i Storstadenportföljen. Det innebär att vi inom ett par år löpande kommer att ha cirka 2 000 bostäder i produktion. Därutöver är vår ambition att fortsätta fylla på portföljen med fler utvecklingsbara byggrätter.

## Stark utveckling inom entreprenadaffären

En riktig ljuspunkt under året var entreprenadverksamheten som växte med över 30 procent, med en marginal på över 8 procent, och en pågående produktion på 1 344 bostäder vid årets slut, att jämföra med 706 året innan. Från att ha haft en uppdragsportfölj på uteslutande interna projekt 2022, har entreprenadverksamheten etablerat sig som en stark aktör på marknaden och hade 2025 kontrakt uteslutande från externa kunder. Vi tecknade tre större entreprenadkontrakt under året och hade vid årets slut en orderstock på 2,3 mdkr, att jämföra med 0,6 mdkr vid utgången av 2024. I orderstocken ingår 890 bostäder i Bromma där vi planerar för byggstartar inom Stadsnära Bostäder från och med andra kvartalet.

**Introduktion**

Det här är ALM Equity

Året i korthet

» VD-ord

Vision, affärsidé och affärsmodell

ALM Equity som investering

Projektcase

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

VD-ORD, FORTSÄTTNING

Under hösten samlade vi hela ALM Equity verksamhet under samma tak i Sundbyberg. Förutom de uppenbara synergierna kopplat till kostnader, så är detta en oerhörd styrka för ALM Equity. Med en integrerad verksamhet, där alla delar arbetar tillsammans redan i samband med förvärv av byggrätter, ökar effektiviteten enormt. Projekten utvecklas i samförstånd med både entreprenad och förvaltning vilket inte bara kortar beslutsvägar och minskar genomförandetiden, och därmed kapitalbindningen, utan minskar kostnader som kan uppstå senare i processerna. Detta innebär att vi får väsentlig bättre lönsamhet i våra projekt.

**Minskad skuldsättning och bättre balans**

Efter några utmanande år ser vi nu tecken på en stabilisering på fastighetsmarknaden. Samtidigt kvarstår en ökad osäkerhet i omvärlden, inte minst kopplat till global handel, inflation och investeringsklimat, vilket kan leda till ett dämpat ekonomiskt tryck och stimulanter i form av framtida räntelättnader. Trots den övergripande osäkerheten skapar våra fullt finansierade affärsplaner en stabil grund och inger trygghet. Därtill finns flera faktorer som talar för en optimism bland både konsumenter och bostadsköpare, och vi ser att byggkostnaderna gradvis tycks stabiliseras.

Det strukturella underskottet på mindre bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt stort och är en utmaning för hela regionens tillväxt. Det gör att vi känner stor trygghet i att våra yteffektiva och kommunikationsnära bostäder i Stockholmsområdet kommer att vara efterfrågade under lång tid framöver.

**Hållbarhetsmål validerat av SBTi**

Hållbarhet är alljämt helt centralt i vår affär och ligger till grund för beslut i hela värdekedjan från utveckling till förvaltning. Att våra klimatmål under året godkändes av Science Based Targets initiative är därför en viktig milstolpe för oss. Det bekräftar att vårt arbete är i linje med vetenskap och internationella standarder, och det stärker vår ambition att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten.

**Fokus på byggstartar och genomförande**

Arbetet under 2025 har syftat till att vi under 2026 ska lägga fullt fokus på den operativa verksamheten och öka antalet byggstartar. Den integrerade modellen med en organisation i tätt samarbete, kommer att vara en styrka som ger oss goda förutsättningar att nå våra mål om att överträffa 20 procents projektmarginall i utvecklingsverksamheten och 8 procents bruttomarginal i entreprenadverksamheten.

Inledningen av 2026 såg förhoppningsfull ut med lättnader på bostadsmarknaden, nya regler för presumtionshyror och en sjunkande inflation. Kriget i Mellanöstern har skapat en ny och mycket oförutsägbar situation som, om det blir långvarigt, kan påverka såväl kostnadsutveckling, räntor som allmänt sentiment. Det är för tidigt att idag säga hur det kommer att påverka marknaden för bostadsutveckling men vår plan ligger fast. Vi kommer att fortsätta arbeta för att i slutet av året ha byggstartat cirka 1 000 bostäder med planerat färdigställande från 2027 och framåt.

Jag vill samtidigt passa på att rikta ett stort tack till alla medarbetare och samarbetspartners för era insatser under året.

” Arbetet under 2025 har syftat till att vi under 2026 ska lägga fullt fokus på den operativa verksamheten och öka antalet byggstartar. ”



**Introduktion**

Det här är ALM Equity

Året i korthet

VD-ord

» Vision, affärsidé och affärsmodell

ALM Equity som investering

Projektcase

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

# Innovativ och hållbar fastighetsutveckling

ALM Equity är ett noterat bolag med över 20 års erfarenhet av innovativ och värdeskapande fastighetsutveckling. Med flexibilitet, kreativitet och ett starkt affärsdriv maximeras värdet i varje projekt.

**Vision**

ALM Equity ska vara det mest lönsamma och innovativa bolaget inom fastighetsbranschen.

**Affärsidé**

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

**Mål**

- » Maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.
- » Projektmarginal över 20 procent i utvecklingsverksamheten.
- » Bruttomarginal över 8 procent i entreprenadverksamheten.

**Affärsmodell**

ALM Equitys affärsmodell illustreras i bilden till höger och utgår från att investera i och utveckla fastighetstillgångar där potential finns att nå maximal och långsiktig avkastning genom optimering av tillgången.

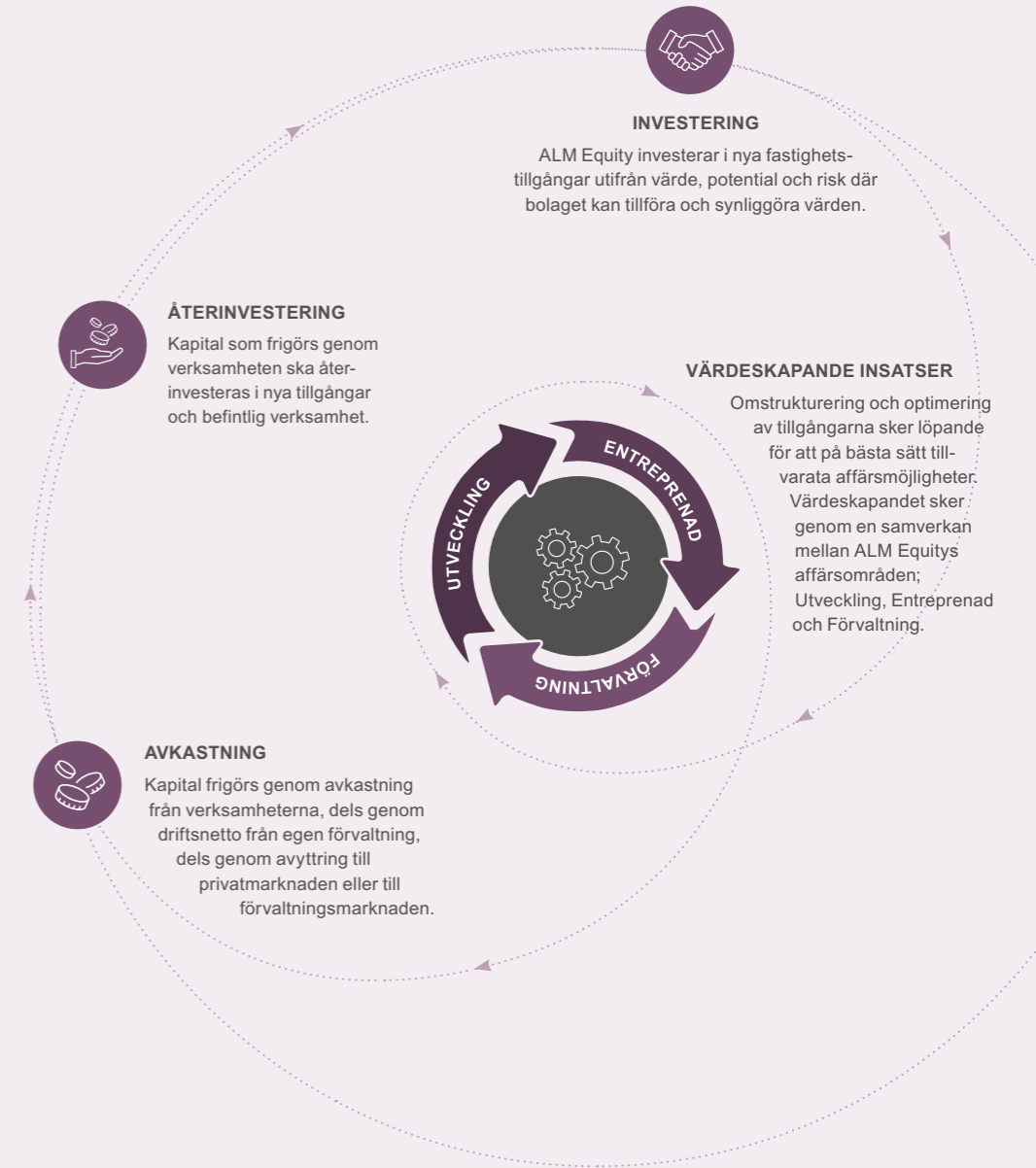
Investeringar görs i tillgångar där ALM Equity kan tillföra ett större värde och verka för hållbar utveckling. Finansiella partnerskap är en del av ALM Equitys strategi för att möjliggöra snabbare utväxling på tillgångsvärdet.

Värdeskapande sker genom samverkan mellan alla delar av verksamheten för att optimera paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar.

**Värdegrund**

ALM Equitys värdegrund utgår från fyra centrala värdeord som ska prägla beslutsfattandet och vägleda verksamheten i riktning mot långsiktiga värdeskapande – både för bolaget och för samhället i stort:

- » Schyssthet
- » Utveckling
- » Resultatfokus
- » Engagemang



**Introduktion**

Det här är ALM Equity

Året i korthet

VD-ord

Vision, affärsidé och affärsmodell

» ALM Equity som investering

Projektcase

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

# 3 skäl att investera i ALM Equity

ALM Equity har lång erfarenhet av att skapa värde genom utveckling och optimering av fastighetstillgångar. Verksamheten kännetecknas av kreativitet, handlingskraft och förmåga att hitta nya vägar för att synliggöra och maximera värden i underliggande tillgångar. Med utgångspunkt i marknadens framtida behov utvecklar bolaget yteffektiva bostäder i attraktiva lägen.

## 1 Flexibelt förhållnings-sätt ger högre värdeskapande

- » Flexibelt och marknadsnära förhållningsätt för att identifiera utvecklingsbara projekt och byggrättsportföljer i attraktiva mikrolägen.
- » Högt värdeskapande genom planoptimering med möjlighet att anpassa både produkt och upplåtelseform utifrån marknadsförutsättningar.

## 2 Integrerad affärsmodell

- » Integrerad värdekedja från projektutveckling till förvaltning ökar effektivitet och minskar kapitalbindning vilket bidrar till högre lönsamhet.
- » Intern entreprenadverksamhet bidrar till stabilare kostnader och mer förutsägbart genomförande.

## 3 Erbjudande som möter strukturell efterfrågan

- » Bostadsbrist i Stockholmsregionen som driver en långsiktigt hög efterfrågan.
- » Fokus på etablerade urbana och kollektivtrafknära mikrolägen med dokumenterad efterfrågan på bostäder.
- » Yteffektiva bostäder som möter hushållens betalningsförmåga.

**Introduktion**

Det här är ALM Equity

Året i korthet

VD-ord

Vision, affärsidé och affärsmodell

ALM Equity som investering

» Projektcase

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

# Värdeskapande genom aktiv projektoptimering

Kronan i Barkarby är ett exempel på hur ALM Equity arbetar med att utveckla och optimera projekt. Genom att kombinera marknadsinsikt, med "know how" inom entreprenad och förvaltning har bolaget anpassat produkt och upplåtelseform till rådande marknadsförutsättningar och skapat ett stabilt förvaltningsresultat.



## Från ursprungsidé till optimerad produkt

Projektet utgick från en befintlig produkt om 107 lägenheter och cirka 7 300 kvm BOA. Genom successiv omarbetning utvecklades projektet till en hyresrättsprodukt med 276 lägenheter och cirka 7 100 kvm BOA. Detta innebar att den genomsnittliga lägenhetsstorleken minskade från 68 kvm till 26 kvm per bostad, samtidigt som det förväntade antalet boende ökade från 316 till 331 personer. Den optimerade utformningen möjliggjorde därmed en lägre boendekostnad per hushåll och en produkt som bättre motsvarar efterfrågan på marknaden.

## Anpassad efter lokal marknad och effektivt genomförande

Optimeringen byggde på en kombination av byggrättens förutsättningar, analys av lokal demografi och efterfrågan samt krav på konstruktion, kostnadskontroll och långsiktig förvaltning. Målet var tydligt; att skapa en eftertraktad produkt som både byggs och förvaltas effektivt. Jämfört med ursprungsprodukten ökade byggkostnaden med cirka 20 procent. Snitthyran per kvadratmeter ökade dock med cirka 44 procent, vilket resulterade i en bättre affär.

## Med hög uthyrning i ett etablerat mikroläge

Kronan är beläget i Barkarby i Järfälla, med närhet till kollektivtrafik, service och ett av Sveriges större handelsområden. Fastigheten omfattar, förutom de 276 lägenheterna, tre lokaler i entréplan, 64 parkeringsplatser samt cirka 1 200 kvm uthyrningsbara förråd.

Trots ett mer utmanande marknadsläge uppvisar fastigheten en uthyrningsgrad om drygt 99 procent, att jämföra med en vakansgrad i området om cirka 4 procent vid årsskiftet. Detta är ett kvitto på att produkten är rätt positionerad i förhållande till lokala marknadsförhållanden.

## Visar en integrerad modell i praktiken

Projektet illustrerar hur ALM Equitys tre affärsområden samverkar och skapar värde genom hela processen – från projektutveckling och genomförande till färdigställd och uthyrd fastighet. Trots högre byggkostnader har projektet, genom omarbetning av ursprungsprodukten, anpassning av upplåtelseform och utveckling av en mer efterfrågad produkt, resulterat i en fastighet med hög uthyrningsgrad och ett förbättrat driftnetto om cirka 46 procent, vilket visar en tydlig hävstång i investeringen.

Introduktion

**Marknad & Strategi**

Drivkrafter

Marknadsutveckling

Strategi för värdeskapande

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information



# Marknad och strategi

# Drivkrafter som påverkar ALM Equity

## Stadsutveckling i tillväxtlägen

Urbanisering och befolkningstillväxt i storstadsregioner driver behovet av bostäder i redan etablerade områden. Det ökade trycket på attraktiva stadsmiljöer skapar ett behov av förtätning, samtidigt som inflyttande hushåll ställer höga krav på närhet till arbete, kollektivtrafik och service.



ALM Equity är verksam i attraktiva och kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen. Fokus ligger på god stadsintegration och närhet till service som bidrar till levande stadsdelar och en långsiktig efterfrågan i bostadsbeståndet.

## Hållbarhet driver branschen framåt

Fastighetssektorn har en betydande samhällspåverkan där branschaktörer har ett gemensamt ansvar för minskad resursanvändning, utveckling av hållbara lösningar och sociala insatser för trygga och välfungerande bostadsområden. Insatserna syftar till att riskminimera och framtidssäkra fastighetstillgångar.



ALM Equity utvecklar bostäder med fokus på yteffektivitet, vilket bidrar till minskad resurs- och energianvändning i bygg- och driftskedet. Genom miljöcertifieringar och ett aktivt trygghetsarbete stärks även fastigheternas attraktivitet samtidigt som riskerna minskar.

## Obalans i bostadsutbudet

Trots att majoriteten av hushållen på Stockholms bostadsmarknad består av singlar eller par är utbudet av mindre bostäder begränsat. Denna strukturella obalans bidrar till begränsade valmöjligheter på bostadsmarknaden och ökade ekonomiska bördor för hushållen.



ALM Equitys fastighets- och byggrättsportfölj är i huvudsak inriktad mot yteffektiva bostäder som möter efterfrågan på ekonomiskt tillgängliga boenden. Yteffektiviteten bidrar till en lägre boendekostnad i absoluta tal, vilket gör att de når en bred målgrupp.

## Fokus på kostnadseffektivitet

Höga byggkostnader och fortsatt prispress på bostadsmarknaden ökar behovet av kostnadseffektiva och skalbara bygglösningar. Effektiva processer genom hela värdekedjan är avgörande för att skapa prisvärda bostäder utan att kompromissa med kvalitet eller hållbarhet.



ALM Equity har kontroll över värdekedjan och samverkar mellan affärsområdena, vilket tillsammans med en skalbar byggverksamhet och prefabricering, möjliggör lägre produktionskostnader, kortare ledtider och ett ekonomiskt hållbart bostadsbestånd.

# Marknadsutveckling 2025

Under 2025 förbättrades förutsättningarna på den svenska bostads- och fastighetsmarknaden, med fallande inflation och räntor samt ökat investerarintresse som bidrog till ett starkare marknadssentiment. Samtidigt kvarstod strukturella utmaningar i form av låg byggtakt, höga kostnader och ökade hållbarhetskrav, vilket präglar utsikterna inför en försiktig återhämtning under 2026.

## Makromarknaden

### Förbättrade förutsättningar

Under 2025 stabiliserades de makroekonomiska förutsättningarna, med inflationen på väg mot Riksbankens mål om 2 procent. Initiala prognoser för 2026 pekade på att inflationen kan understiga målet, men krigsutbrottet i Iran kan leda till en ökad prisökningstakt. Den lägre inflationstakten under 2025 har ökat förutsägbarheten i kostnadsutvecklingen, även om hushållens konsumtion varit relativt återhållsam. Mot bakgrund av den avtagande inflationen fortsatte Riksbanken en mer expansiv penningpolitik under 2025. Styrräntan, som toppade på 4,0 procent under 2023, sänktes successivt till 1,75 procent vid utgången av 2025. De lägre räntorna har minskat finansieringskostnaderna,

stärkt riskapiten och bidragit till ett mer förutsägbart investeringsklimat.

Arbetslösheten förbättrades under andra halvåret 2025, en trend som väntas fortsätta under 2026 i takt med en starkt konjunktur. Samtidigt ökade hushållens konsumtion och exporten tog försiktigt fart när räntesänkningarna fick genomslag och marknadsförtroendet förbättrades.

## Fastighetsmarknaden

### Ökad transaktionsaktivitet

Transaktionsmarknaden för fastigheter stärktes under 2025, med 438 transaktioner till ett värde om 164 miljarder kronor, vilket var 18 procent högre än 2024 och 58 procent högre än 2023.

Det utländska kapitalet stod för 32 procent av volymen, nästan dubbelt så stor andel som 2024, vilket kan förklaras av att Sverige framstår som en trygg marknad för långsiktigt kapital givet det oroliga omvärldsläget. Stockholmsregionen stod för den största andelen av transaktionsvolymen, motsvarande 37 procent, vilket var lägre än under 2023–2024. Bostadsfastigheter utgjorde det största segmentet, med en andel på 28 procent, vilket visar att intresset är starkast för bostäder.

### Stabiliserade avkastningskrav

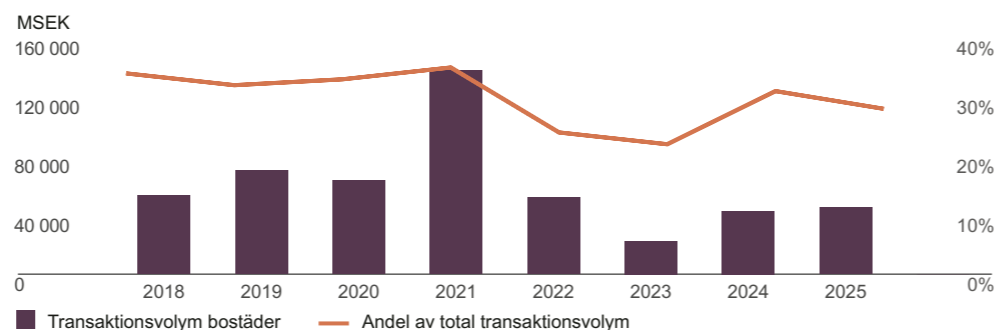
Efter två år med stigande avkastningskrav skedde det under 2025 ett trendskifte, med stabiliserade eller svagt fallande nivåer i flera segment. Inom bostäder sjönk direktavkastningskraven i Stockholms mest attraktiva

nyproduktionsområden, medan de i övriga områden och i äldre bestånd överlag låg stilla.

### Stärkt investerarintresse för bostäder

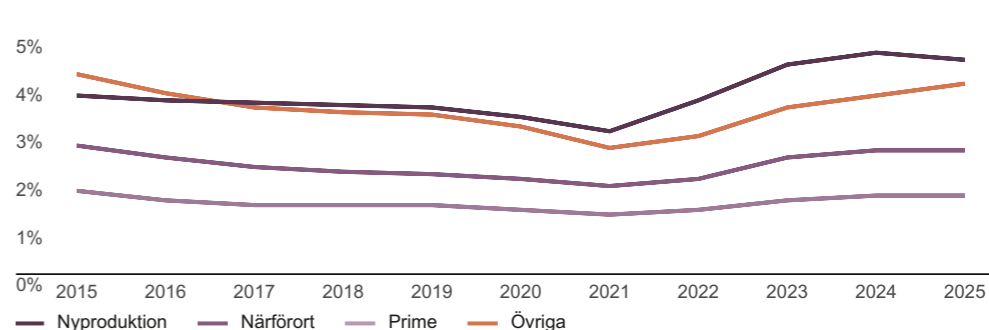
Investeringsviljan för bostadssegmentet ökade under 2025 i takt med ett förbättrat finansieringsläge. Omsättningen av bostadsfastigheter ökade särskilt inom nyproduktion, som stod för 42 procent av bostadsaffärerna jämfört med 23 procent året innan, drivet av mer gynnsamma förutsättningar för nyproduktionshyror. Även det internationella intresset för bostadssegmentet ökade där 38 procent av volymen inom bostadstransaktioner kom från utländska aktörer, att jämföra med 11 procent år 2023 och 21 procent år 2024. Många utländska investerare sökte sig till nyproducerade hyresbestånd i expansiva delar av Stockholm och andra storstäder.

TRANSAKTIONSVOLYMER INOM BOSTADSSEGMENTET, SVERIGE



Källa: Newsec

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, STOCKHOLMS LÄN



Källa: Newsec

## Bostadsmarknaden

### Låg byggtakt med tecken på återhämtning

Byggtakten har varit låg mellan 2023–2025 enligt SCB. I snitt påbörjades 5 500 lägenheter i flerbostadshus per kvartal, vilket kan jämföras med 11 800 påbörjade enheter per kvartal under 2020-2022. Förbättrade utsikter kring räntor och regleringar har dock medfört att aktiviteten börjar öka igen. Flera kommuner i Stockholms och Uppsala län rapporterar ett ökat intresse från byggherrar att starta projekt, särskilt av mindre, prisöverkomliga lägenheter.

### Fortsatt hög kostnadsnivå

Trots vissa ljusglimtar kvarstod höga kostnader för bostadsutveckling under 2025. Byggkostnaderna har enligt SCB stabiliserats men ligger på historiskt höga nivåer, vilket fortsatt pressar projektmarginaler. Vissa materialpriser har sjunkit, medan arbetskraft och entreprenad-

arbeten har blivit dyrare. Även driftkostnader ökade, särskilt för fjärrvärme och avfall, medan elpriserna stabiliserades men förblev över historiska snitt. För fastighetsägare innebär detta fortsatt fokus på kostnads- och energieffektivisering.

### Hållbarhetskrav som värdedrivare

Hållbarhetskraven blev under 2025 en allt tydligare värdedrivare på bostadsmarknaden, med direkt påverkan på värdering, finansiering och projektlönsamhet. Skärpta förväntningar från investerare och banker samt hårdare regelverk, däribland EU:s kommande krav på nollutsläppsbyggnader i nyproduktion, gör att energieffektiva bostäder och projekt med tydlig klimatsstrategi redan i dag kan premieras med bättre finansieringsvillkor och högre attraktivitet.

För bostadsutvecklare kan omställningen innebära högre investeringar i tidiga skeden, men det skapar samtidigt långsiktigt värde

genom lägre driftkostnader, minskad risk och högre betalningsvilja.

ALM Equity möter utvecklingen genom att utveckla moderna och yteffektiva bostäder med fokus på låg energianvändning, samt genom ett strukturerat hållbarhetsarbete med ambitiösa klimatmål och pågående miljöcertifieringar. Detta stärker bolagets konkurrenskraft och position på bostadsmarknaden samtidigt som det bidrar till ett mer hållbart bostadsbestånd.

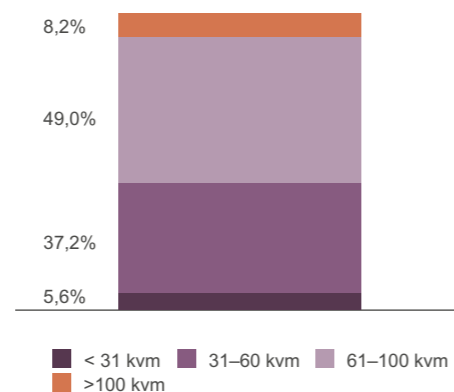
### Underskott på mindre lägenheter i attraktiva lägen

Områden där ALM Equity är verksamt bekräftar utvecklingen med långa kötider och låg vakans, särskilt i Stockholms närförorter. Efterfrågan är som störst på yteffektiva lägenheter för unga och små hushåll, där utbudsbristen är tydlig. Enligt SCB utgör de mindre lägenheterna (<31 kvadratmeter), såväl

bostadsrätter som hyresrätter, endast sex procent av utbudet i Stockholms län.

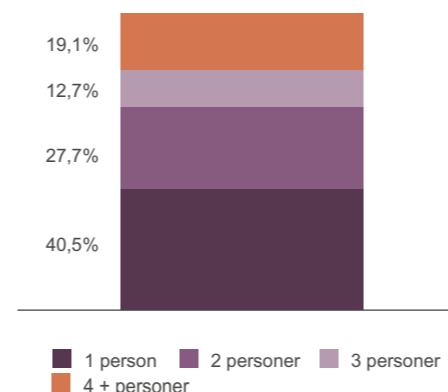
Samtidigt utgör ensamhushåll hela 41 procent av hushållen. Detta belyser det underliggande behovet av byggnation av mindre lägenheter för att möta marknadens förutsättningar.

ANDEL AV BOSTADSYTA, STOCKHOLMS LÄN



Källa: SCB

ANTAL PERSONER PER HUSHÅLL, STOCKHOLMS LÄN



Källa: SCB

92%

I Stockholms län uppger 24 av 26 kommuner att det råder underskott på bostäder 2025. Endast två kommuner förväntar sig balans inom tre år.

66%

Nästan två tredjedelar av hushållen i Stockholms län uppfyller inte de ekonomiska krav som ställs för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder.

Källa: Länsstyrelsen Stockholm (2025), Läget i länet – Bostadsmarknaden 2025.

## Hyresmarknaden

### Stark efterfrågan och förbättrad intäktsutveckling

Den svenska hyresmarknaden visade en fortsatt stark utveckling under året, med hög efterfrågan på hyresrätter och låga vakansgrader, särskilt i Stockholmsregionen. Hyresjusteringarna var enligt SCB ovanligt höga till följd av tidigare års inflation, och i Storstockholm uppgick hyresökningarna till omkring fem procent även under 2025. Detta översteg inflationstakten och bidrog till förbättrade kassaflöden för hyresvärdarna. Utvecklingen förklaras i stor utsträckning av den strukturella bostadsbristen i attraktiva lägen, med genomsnittliga kötider på över tio år i Stockholms stad och fem till sju år i många kranskommuner, vilket möjliggjort hyreshöjningar utan ökad vakansrisk.

### Nya regler för presumtionshyror 2026

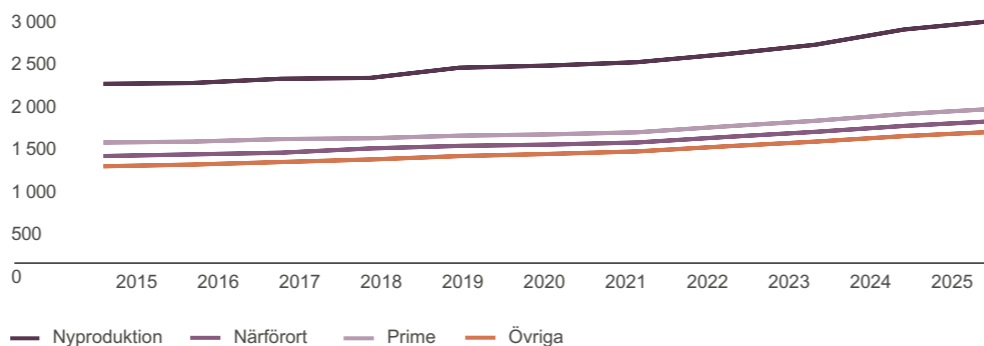
En central förändring på bostadsmarknaden är de nya reglerna för presumtionshyror i

nyproduktion som trädde i kraft 1 januari 2026. Nyproducerade hyresrätter ska då följa samma årliga hyresuppräknings som det äldre beståndet, vilket förbättrar intäktsutvecklingen och har ökat investeringsintresset redan under 2025. Reformen väntas stimulera nybyggnation och transaktionsaktiviteten, samtidigt som den skapar mer likvärdiga villkor mellan nytt och äldre bestånd och är positiv för aktörer med fokus på nyproduktion.

### Stigande hyresnivåer i nyproduktion

Hyresnivåerna i nyproduktion fortsatte att stiga under 2025, särskilt i Storstockholm, där betalningsviljan för moderna bostäder i attraktiva lägen är fortsatt hög. Normhyror inom nyproduktion i Stockholm som färdigställts under 2025 har i huvudsak noterats mellan 2 700–2 900 kr/kvm/år, och efterfrågan har varit robust trots höga kostnader. För fastighetsägare innebär detta en starkt avkastningsprofil, ytterligare förstärkt av fallande räntor och möjlighet till full uppräknings av presumtionshyrorna i nyproducerat bestånd.

HYRESUTVECKLING ÅRSHYRA I KR/KVM (NORMHYRA), STOCKHOLMS LÄN



Källa: Newsec

## Bostadsrättsmarknaden

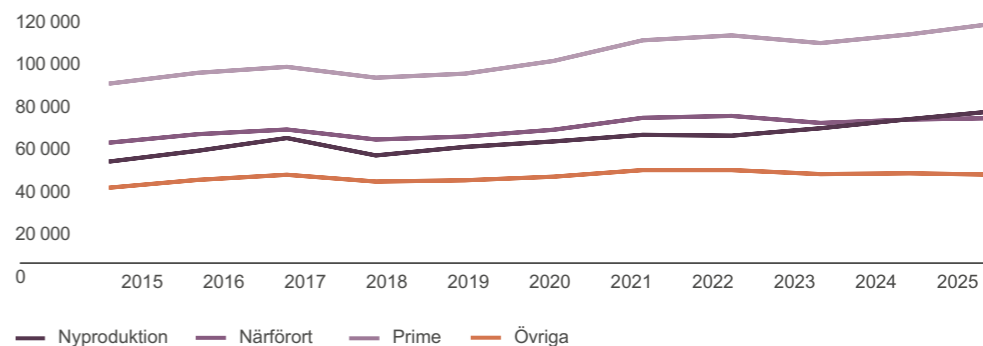
### Stabil prisutveckling efter tidigare volatilitet

Bostadsrättsmarknaden 2025 kännetecknades av stabila priser efter tidigare års svängningar. På riksnivå var priserna i stort sett oförändrade enligt Svensk Mäklarstatistik, trots viss volatilitet med nedgångar under sommaren och tidig höst följt av återhämtning mot årets slut. I Storstockholm föll priserna med cirka fyra till fem procent under tredje kvartalet, men var på årsbasis nära oförändrade. Stockholms innerstad utgjorde ett undantag med en svagt positiv prisutveckling på omkring två till tre procent och ökad omsättning, medan priserna i många förorter och mindre orter var stillastående eller svagt fallande. Sammantaget kan 2025 beskrivas som ett stabiliseringsår, där ökad aktivitet och räntesänkningar under senhösten pekade mot en försiktig uppgång under 2026.

### Regelförändringar stärker efterfrågan inför 2026

Från april 2026 har regeringen och Finansinspektionen avskaffat det skärpta amorteringskravet och höjt bolånetaket från 85 till 90 procent. Förändringarna sänker kraven på kontantinsats och minskar de löpande boendekostnaderna, vilket särskilt gynnar förstagångsköpare. Besluten bidrog till ett förbättrat marknadssentiment redan under hösten 2025, och har accentuerats hittills under 2026. Tillsammans med fallande räntor bedöms de nya reglerna öka köpkraften och driva efterfrågan på mindre och mer prisöverkomliga bostadsrätter. För aktörer med fokus på målgrupper som förstagångsköpare, pensionärer och ensamstående, såsom ALM Equity, väntas förändringarna stödja en återhämtning på bostadsrättsmarknaden under 2026.

PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER KR/KVM, STOCKHOLMS LÄN



Källa: Booli, Svensk Mäklarstatistik

# Strategi för värdeskapande

ALM Equitys strategi utgår från att identifiera och agera på långsiktiga marknadsbehov inom fastighetsbranschen, med målet att skapa högst värde över tid. Fokus ligger främst på Stockholms bostadsmarknad, där marknadsförutsättningarna bedöms ge god totalavkastning. Strategin bygger på en kombination av marknadsförståelse, operativ kontroll och ett flexibelt arbetssätt som möjliggör snabb anpassning till förändrade marknadsvillkor.

## FOKUSOMRÅDEN

## UTFALL 2025

<p><b>Yteffektiva bostäder i attraktiva lägen</b></p>	<p>ALM Equity investerar i och utvecklar fastighetstillgångar med inriktning mot bostäder i kommunikationsnära lägen, främst i Stockholmsregionen. Yteffektiv produktutformning och en mix av boende- och upplåtelseformer är en central del i utvecklingen för att möta behoven och betalningsförmåga hos en bred målgrupp, såsom förstagångsköpare, ensamstående och hushåll i förändring.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Snittyta per boende i flerbostadshus på 21 kvm, jämfört med Stockholms generella snitt om 34 kvm per boende</li> <li>• Cirka 90 procent av projekten ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd till Stockholm Centralstation</li> </ul>
<p><b>Framtidssäkrad affärsmodell</b></p>	<p>Riskhantering och framtidssäkring är centrala delar av ALM Equitys affärsmodell och är integrerade i värdekedjan. Fastigheterna utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv med fokus på minskad miljöpåverkan, effektiv resursanvändning och ökad trygghet, vilket tillgodoser både dagens och framtidens behov av hållbara och attraktiva bostäder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pågående BREEAM-certifiering av hela förvaltningsbeståndet samt två nyproduktionsprojekt</li> <li>• Åtgärder för att hela förvaltningsbeståndet uppnår energiklass C</li> <li>• Framtagna trygghetsplaner för samtliga förvaltningsfastigheter</li> </ul>
<p><b>Agilt och marknadsnära förhållningssätt</b></p>	<p>ALM Equity arbetar agilt och marknadsnära med en snabbfotad organisation som ger god anpassningsförmåga till förändrade marknadsförutsättningar. Portföljerna utvärderas löpande för att skapa värdetillväxt genom både förvärv och försäljning, samtidigt som flexibilitet byggs in i projekten för att kunna anpassa koncept och upplåtelseform efter rådande marknadsläge och efterfrågan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggrättsportfölj med cirka 2 240 planerade bostäder, där majoriteten går att anpassa till både brf- och hyresmarknaden</li> <li>• Pågående konvertering av fem förvaltningsprojekt till bostadsrättsmarknaden</li> </ul>
<p><b>Kontroll över värdekedjan</b></p>	<p>Genom egna verksamheter styr ALM Equity hela värdekedjan från markförvärv till förvaltning. Detta ger kontroll över värdeskapandet i varje led och möjliggör optimering av portföljerna för maximal avkastning. Samverkan mellan verksamheterna bidrar till effektivare processer, kortare ledtider, förbättrad riskkontroll och leverans av en mer förvaltningsoptimerad produkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samlokalisering av affärsområdena för närmare samverkan.</li> <li>• Mål om &gt;20 procent projektmarginal i utvecklingsverksamheten och &gt;8 procent bruttomarginal i entreprenadverksamheten, drivna av en integrerad affärsmodell och samverkan i tidiga projektfaser.</li> </ul>
<p><b>Tillväxt tillsammans med kapitalpartners</b></p>	<p>ALM Equity har en riskminimerad finansieringsmodell som innebär att varje projekt ska vara fullt finansierat med sin egen kapitalstruktur där kassaflödet kopplas till bolagets upplåning, ränterisk och kapitalbehov. Genom samarbeten med kapitalpartners på projekt- eller portföljnivå möjliggörs snabbare utväxling på tillgångarna och därmed expansion samtidigt som de finansiella riskerna begränsas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samtliga förvaltningsfastigheter och ett stort antal byggrättsprojekt drivs via JV-samarbeten, vilket skapar stor flexibilitet i genomförandet.</li> </ul>

Introduktion

Marknad & Strategi

**Hållbar affär**

Hållbarhetsansvarig har ordet

Hållbarhetsåret

Prioriterade hållbarhetsområden

Färdplan för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetscase

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information



# Hållbar affär

# En extra växel i hållbarhetsarbetet

Som samhällsaktör har ALM Equity ett ansvar som går bortom den egna verksamheten. Våra val är avgörande för att hantera risker och möta både dagens och morgondagens behov. Hållbarhetsarbetet på ALM Equity handlar om just detta; långsiktighet och framtidssäkring.

När jag började på ALM Equity våren 2025 slogs jag av det starka engagemanget och den tydliga ambitionen i hållbarhetsarbetet. Ett omfattande arbete hade nyligen genomförts för att ta fram en mer ambitiös hållbarhetsstrategi med nya hållbarhetsmål och för att linjera rapporteringen till CSRD. Det fanns ett tydligt momentum att bygga vidare på där fokus nu låg på att förankra strategin och målen i verksamheten. Detta blev ett av mina viktigaste uppdrag som ny hållbarhetsansvarig på bolaget.

För ALM Equity har 2025 varit ett intensivt år. En ny VD har tillträtt och koncernen har samlats på ett gemensamt kontor för att stärka samverkan. Samtidigt har organisationen arbetat med att förbereda nya projektstarter och i slutet av året genomfördes ett bolagsförvärv. Parallellt har hållbarhetsarbetet accelererat genom intern förankring samt nya rutiner och arbetssätt. Eftersom hållbarhet är ett komplext område har vi arbetat med att bryta ned hållbarhetsmålen i konkreta och hanterbara steg.

Under året har vi fått ALM Equitys klimatmål validerade av SBTi (Science Based Targets initiative), vilket är ett viktigt kvitto på att vi tar vårt ansvar som samhällsaktör och arbetar aktivt för att minska vårt klimatavtryck.

Inför 2026 har vi byggt en grund där vi står redo att fördjupa oss i flera områden, exempelvis klimatpåverkan, biologisk mångfald och trygghetsfrågor. Med ett mål om att minska klimatutsläppen med 40 procent i nyproduktion och 45 procent för klimatutsläpp från driften till 2030, jämfört med år 2024, ska vi nu dyka ned i detaljerna och ta de steg som krävs för att nå dit. Vi gör det tillsammans och jag ser fram emot att med kollegor och samarbetspartners fortsätta arbetet med att skapa dagens och framtidens hållbara boenden.



# Hållbarhetsåret 2025

Under 2025 fortsatte arbetet med att bygga grunden för ett mer ambitiöst och strukturerat hållbarhetsarbete. En fördjupning av målarbetet genomfördes, initiativ startades upp i syfte att minska bolagets klimatpåverkan och samarbeten etablerades som positionerar ALM Equity väl för att driva hållbarhetsfrågorna vidare.



## BREEAM-certifiering av nya och befintliga byggnader

Under året påbörjades BREEAM-certifiering av det befintliga förvaltningsbeståndet samt två nyproduktionsprojekt. Förvaltningsfastigheterna erhöll certifieringen under första kvartalet 2026. Läs mer om arbetet med miljöcertifieringar på sidan 71.

## ALM Equity ansluter sig till Miljö- och Klimatpakten



**Stockholms stad**

ALM Equity anslöt sig i november 2025 till Miljö- och Klimatpakten i Stockholms stad – ett nätverk för samverkan kring klimatåtgärder, vilket var ett naturligt steg efter SBTi-valideringen av bolagets klimatmål.

## Klimatmål validerade av Science Based Targets initiative (SBTi)



**SCIENCE  
BASED  
TARGETS**

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

ALM Equity ska minska klimatutsläppen med 40 procent i nyproduktion och 45 procent i driften i förvaltning fram till 2030, jämfört med 2024-års nivåer.



## Energiklass C för förvaltningsportföljen

Under första halvåret initierades ett energieffektiviseringsprojekt för de fastigheter i förvaltning som tidigare haft energiklass D eller lägre. Projektet omfattade fyra fastigheter där åtgärderna beräknas leda till att hela förvaltningsbeståndet uppnår motsvarande energiklass C eller bättre.

## URVAL AV NYCKELTAL

**-12%**

Klimatpåverkan från hela koncernen 2025, jämfört med 2024

### MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Genom bättre produktdata, aktiva val i nyproduktion och energieffektiviseringsåtgärder i befintligt bestånd har koncernens klimatpåverkan reducerats under 2025.

» [Läs mer på sidan 65](#)

**88%**

Sorteringsgrad i byggprojekt

### CIRKULÄRT KRETSLOPP

Högre medvetenhet och tydligare förhållningssätt kring avfallshandling har medfört en högre sorteringsgrad och därmed förutsättningar för ökad cirkularitet och resurseffektivitet.

» [Läs mer på sidan 73](#)

**99%**

Frisknärvaro i koncernen

### HÄLSA I FOKUS

Samtliga medarbetare erbjuds ett omfattande friskvårdspaket som bland annat inkluderar hälsofrämjande insatser och löpande uppföljning av arbetsbelastning, i syfte att främja hälsa och välbefinnande.

» [Läs mer på sidan 75](#)

**100%**

Trygghetsplaner i förvaltning

### TRIVSEL OCH TRYGGHET

En satsning på trygghetsinitiativ i samtliga förvaltningsfastigheter skapar förutsättningar för ökad trivsel och trygghet bland hyresgästerna.

» [Läs mer på sidan 82](#)

# Prioriterade hållbarhetsområden

ALM Equity utvecklar och investerar i fastigheter med fokus på dagens och framtidens behov av boenden i attraktiva lägen. För att framtidssäkra affärsmodellen är hållbarhetsarbetet integrerat i hela värdekedjan, från markanskaffning till förvaltning av byggda fastigheter.

ALM Equity står för ansvarsfullt företagande där etik, transparens och långsiktighet är grundpelare. Hållbarhetsarbetet är en central del av ALM Equitys strategi och koncernen bidrar till samhällsnytta genom att skapa trygga, inkluderande och levande boendemiljöer. I bostadsprojekten prioriteras miljö- och klimataspekter. De boende ges förutsättningar att leva hållbart och byggnaderna utformas för att skapa trygga och säkra boendemiljöer. Genom dialog och samarbete med kommuner, leverantörer och partners stärker bolaget sitt bidrag till ett hållbart samhälle.

Utifrån ett medarbetarperspektiv är en säker och inkluderande arbetsmiljö ett viktigt fokusområde för ALM Equity. Medarbetare ska ges förutsättningar att trivas, utvecklas och känna sig delaktiga på arbetsplatsen. Ett systematiskt arbetsmiljöarbete bedrivs inom hela koncernen och är särskilt omfattande inom entreprenadverksamheten för att säkerställa trygga och säkra byggarbetsplatser.

ALM Equity fastställde en ny hållbarhetsagenda under 2024. Med utgångspunkt i bolagets dubbla väsentlighetsbedömning, FN:s globala hållbarhetsmål, FN Global Compacts tio principer, en intressentkartläggning samt en omvärlds- och marknadsanalys, identifierades sju prioriterade hållbarhetsområden och nya mål för hållbarhetsarbetet. Det arbetet har

förankrats och fördjupats under 2025 där även nya mål för biologisk mångfald samt resurseffektivitet och avfall har definierats. För mer information om ALM Equitys hållbarhetsmål, se Hållbarhetsrapporten på sidorna 46–84.

Under 2026 blir ALM Equitys roll än mer proaktiv. Arbetet med bland annat klimatmål kommer intensifieras och målen för biologisk mångfald kommer fastställas. Det påbörjade arbetet med att utveckla processer för datainsamling fortsätter, liksom genomförandet av aktiviteter enligt den framtagna färdplanen för hållbarhetsarbetet. Ambitionen är att skapa långsiktiga värden, för boende, medarbetare och samhälle, och att vara en positiv kraft för en fastighetsbransch som är både hållbar och inkluderande.

## E Miljö

### MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Minska klimatpåverkan i den egna verksamheten och i värdekedjan för att vara i linje med Parisavtalets utsläppsmål.

### RESILIENTA BOEMILJÖER

Anpassa fastigheterna för ett förändrat klimat och arbeta för att bevara eller öka den biologiska mångfalden.

### ÖKAD CIRKULARITET

Verka för en resurseffektiv och cirkulär materialanvändning i utveckling och drift av fastigheterna.

## S Socialt

### TRYGGA BOSTADSOMRÅDEN

Utforma och förvalta trygga, trivsamma och inkluderande livsmiljöer och bostadsområden för värdeskapande över tid.

### SÄKER OCH INKLUDERANDE ARBETSMILJÖ

Skapa förutsättningar för en arbetsplats som är säker, trivsamt och inkluderande, med goda utvecklingsmöjligheter.

## G Styrning

### ANSVARSFULLA AFFÄRER

Verka för högt förtroende och trovärdighet samt agera ansvarsfullt i affärsrelationer, med fokus på god affärsetik och sund konkurrens.

### HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Säkerställa mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och miljöpåverkan samt verka för att arbetstagarnas rättigheter i värdekedjan respekteras och beaktas.

# Färdplan för hållbarhetsarbetet

Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Hållbarhetsansvarig har ordet

Hållbarhetsåret

Prioriterade hållbarhetsområden

» Färdplan för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetscase

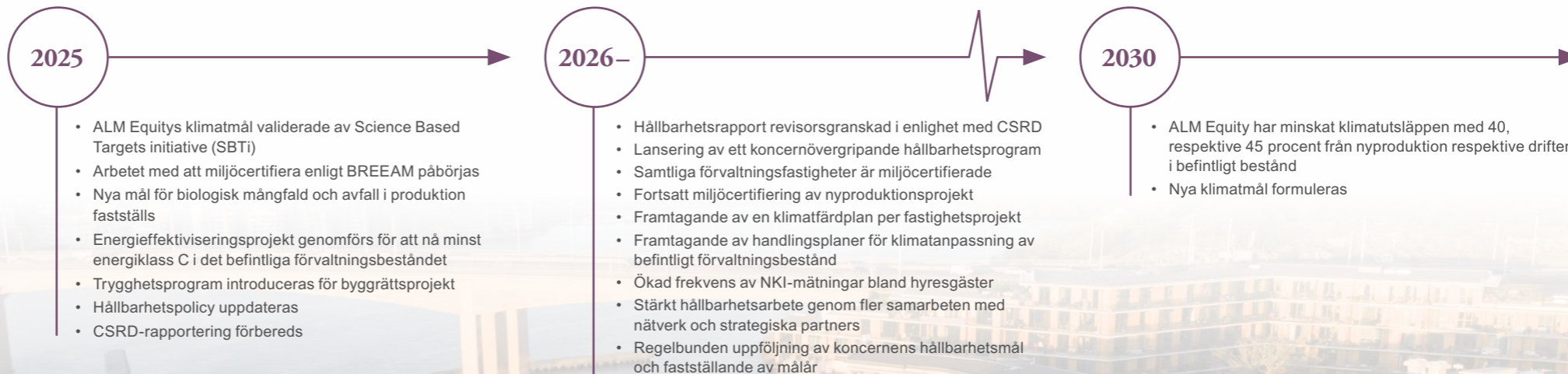
Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

För att tydliggöra de steg som behöver tas för att leva upp till ambitionen samt nå de koncernövergripande målen, har hållbarhetsarbetet för kommande år tydliggjorts i en färdplan. Från att ha arbetat med fördjupning och att accelerera hållbarhetsarbetet under 2025, blir fokus under 2026 och framåt på implementering och uppföljning av ALM Equitys hållbarhetsmål.



Introduktion

Marknad & Strategi

**Hållbar affär**

Hållbarhetsansvarig har ordet

Hållbarhetsåret

Prioriterade hållbarhetsområden

Färdplan för hållbarhetsarbetet

» **Hållbarhetscase**

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

# Så bidrar vi till sund konkurrens i byggbranschen

Ordning och reda i leverantörsledet är avgörande för en hållbar byggbransch och sund konkurrens. Därför ställer ALM Equity tydliga sociala, miljömässiga och etiska krav och följer upp dem i 2xA Entreprenads projekt genom digitala kontroller och nära dialog med leverantörer.



ALM Equity verkar för en hållbar och ansvarsfull leverantörskedja genom att integrera sociala, miljömässiga och etiska krav i upphandling och uppföljning. Kraven speglar de principer som gäller för verksamheten och omfattar bland annat god affärsetik, en säker arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter och miljömässigt ansvarstagande. Dessa krav är samlade i ALM Equitys leverantörskod, som alla avtalsleverantörer måste följa.

Inom ALM Equity har entreprenadverksamheten, under ledning av dotterbolaget 2xA Entreprenad, en tydlig metodik och ser hållbara leverantörskedjor som en central del av sitt hållbarhetsarbete. Genom tydliga krav, digitala kontroller och kontinuerlig dialog med leverantörer skapas förutsättningar för en transparent och ansvarsfull värdekedja. Målet är att minska risker, främja innovation och bidra till en byggbransch som är schysst, säker och hållbar.

## En extra växel för hållbarhetsarbetet

2xA Entreprenads ekonomichef Stefan Aasa leder arbetet och berättar följande: "För att säkerställa efterlevnad används digitala verktyg för leverantörsgrensning och riskbedömning. Det ger ökad transparens och minskar risken för oegentligheter i leverantörsledet. Vi arbetar med stickprovskontroller och revisioner, samt följer bankinitiativet Hållbar byggbransch, vilket innebär att det utförs kontroller och rapporteras status till finansiärer."

Som totalentreprenör inom bygg och fastighet har 2xA Entreprenad ett omfattande ansvar för att säkerställa

att alla underentreprenörer och leverantörer uppfyller krav på lagar, regler och branschpraxis. Bolaget är ISO-certifierat enligt 9001, 14001 och 45001, vilket innebär att hållbarhetskrav är integrerade i kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöledningssystemen.

2xA Entreprenad ställer hållbarhetskrav redan i förfrågningsunderlagen och har en nära dialog med sina leverantörer. Det finns en systematisk kontroll av underleverantörer, bland annat genom system för närvaroregistrering, för att hantera krav på utstationering samt för att granska leverantörer vid upphandling och fakturabetalning. Bankernas finansieringsvillkor ställer krav på att entreprenören följer upp vilka som vistas på byggarbetsplatserna, bedömer kravefterlevnad och rapporterar status till kreditgivare.

Stefan berättar vidare: "Våra omfattande kontroller har lett till att vi upptäckt oegentligheter och i några fall har vi valt att inte inleda ett samarbete eller har avslutat ett pågående sådant. Det blir tryggt för alla och vi upplever att vi bidrar till en sund konkurrens genom den infrastruktur som vi har byggt upp".

Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

**Verksamhet**

Översikt affärsområden

Processen för  
fastighetsutveckling

Utveckling

Entreprenad

Förvaltning

Finansiella tillgångar

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information



# Verksamhet

# ALM Equitys affärsområden

ALM Equity utvecklar fastighetstillgångar för att möta behovet av yteffektiva bostäder i attraktiva och kommunikationsnära lägen. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom de tre affärsområdena Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Tillsammans verkar genom hela värdekedjan för att utveckla, genomföra och förvalta bostäder med fokus på kvalitet, effektivitet och långsiktigt värdeskapande.



## UTVECKLING

Utvecklingsverksamheten ansvarar för mark- och fastighetsförvärv, detaljplaneprocesser, framtagande av koncept samt försäljning av bostäder.

BYGGRÄTTER I  
PORTFÖLJEN, ST

2 243

## ENTREPRENAD

Entreprenadverksamheten ansvarar för hela byggprocessen och har kompetenser i entreprenadens alla led. Tjänsterna erbjuds både internt och till externa kunder.

ORDERSTOCK,  
MKR

2 341

## FÖRVALTNING

Förvaltningsverksamheten ansvarar för den löpande driften och förvaltning av hyresfastigheter samt uthyrning av lediga bostäder och lokaler.

HYRESVÄRDE,  
MKR

288

Mer information om ALM Equitys affärsområden finns på sidorna 25-27.

# Fastighetsutvecklingsprocessen

Framgångsrik fastighetsutveckling förutsätter kompetens i flera led; från mark- och fastighetsförvärv till detaljplaneprocesser, framtagande av koncept, försäljning, byggproduktion och förvaltning.

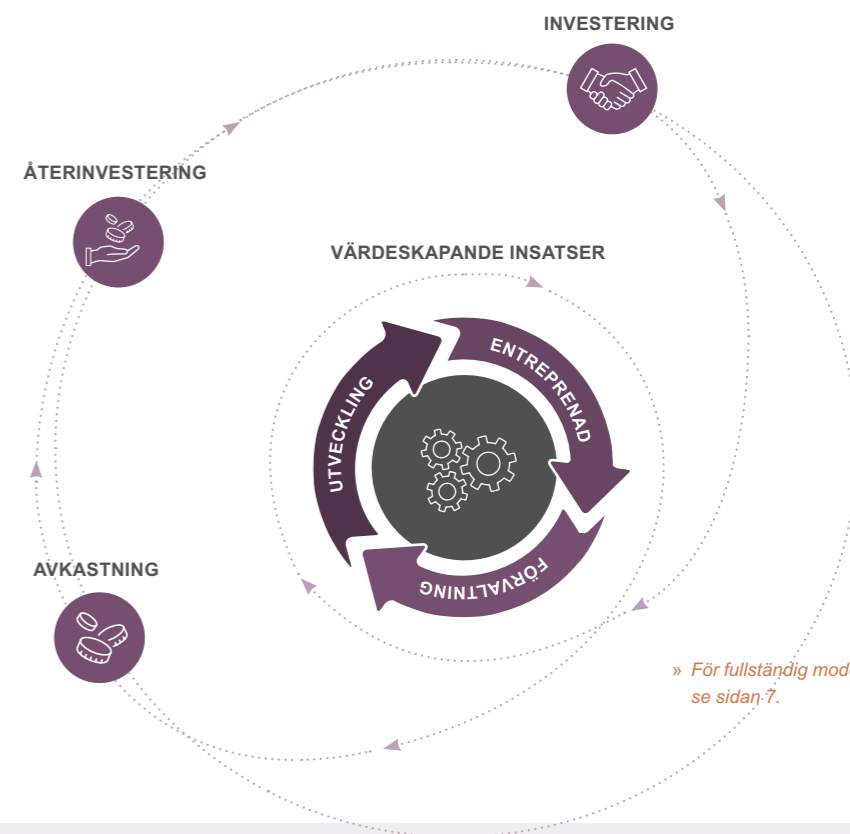
Projektens investeringsstorlek, värdeutvecklingsfaser, riskhantering och tidsfaktorer varierar, men gemensamt är att de utgör komplexa, långa och kapitalintensiva processer. Genom att ALM Equity är verksam i hela värdekedjan kombineras djup kompetens med operativ kontroll i varje skede av processen.

Fastigheter och projekt anpassas efter sina specifika förutsättningar och bedrivs i egna bolag med separat finansiering, vilket ger tydlig struktur för riskhantering och genomförande.

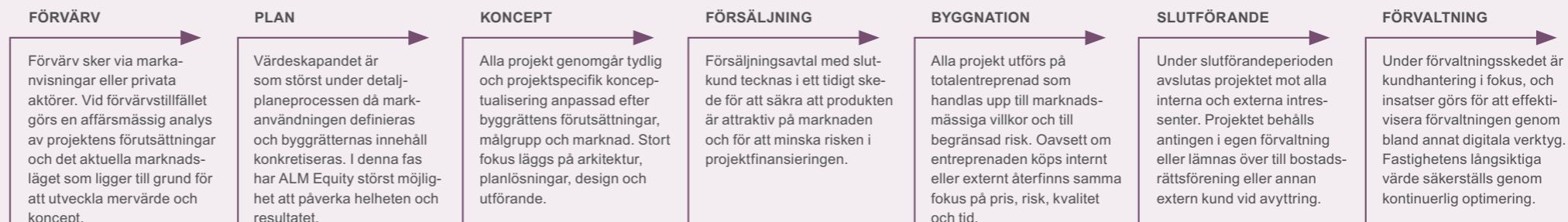
ALM Equitys affärsområden samverkar redan i tidiga skeden för att säkerställa projektets

genomförande och på så sätt minimera risker i kommande steg. Tillsammans skapas också förutsättningar för anpassningsbara projekt, i form av legal struktur, upplåtelseform och produktutförande.

Samverkan skapar därmed inte bara bättre förutsättningar för en kostnadseffektiv process och leverans av en attraktiv slutprodukt med hög kvalitet, utan även en flexibilitet i affären genom portföljer som i hög grad kan anpassas efter marknadssituation.



## Stegen inom fastighetsutveckling



# Utveckling

Utvecklingsverksamheten drivs av ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad som förvärvar, strukturerar, konceptualiserar och säljer bostäder samt större stadsutvecklingsprojekt.

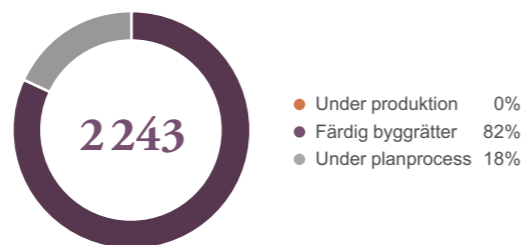
Inom affärsområdet finns både byggrätts- och konverteringsprojekt som drivs antingen i egen regi eller tillsammans med kapitalpartners. Byggrättsportföljen består främst av bostadsprojekt i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen, där bostäderna antingen säljs som bostadsrätter eller kvarstår i förvaltningsbeståndet. Konverteringsprojekten avser fastigheter som tidigare varit avsedda för förvaltningsmarknaden men som omvandlas och säljs som bostadsrätter.

Utvecklingsarbetet sträcker sig från analyser i tidiga skeden till färdigställande och överlämning till slutkund. Genom utveckling och optimering av byggrätt, innehåll och upplåtelseform, ska fastighetens värde maximeras på marknaden.

## Händelser under året

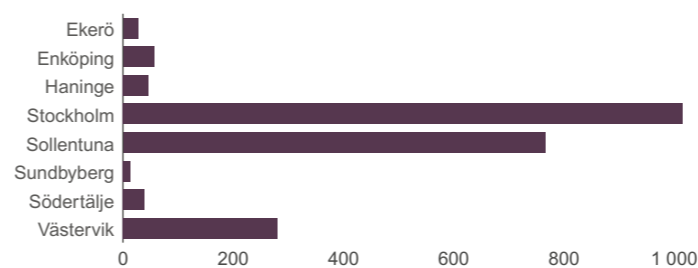
- » Försäljning av 61 bostäder inom konverteringsprojekten under året, vilket innebär att totalt 175 bostäder har avyttrats av de 651 under försäljning.
- » Försäljning av 9 bostäder från lager i tidigare frånträdade utvecklingsprojekt inom ALM Småa Bostad.
- » Förvärvet av Storstaden i december stärker byggrättsportföljen med 14 utvecklingsprojekt, omfattande cirka 1 200 bostäder i Storstockholm. Tillträdet skedde i januari 2026.
- » Erhållet bygglov för delprojekt i Archimedes, motsvarande totalt 357 bostäder. Byggstart är planerad under 2026.
- » Påbörjad BREEAM-certifiering av delprojekt i Archimedes och Häggvik med målnivå Excellent.

PROJEKTFAS BYGGRÄTTSPROJEKT PER ÅRSSKIFTET



1 Inkluderar konverteringsprojekt.

BYGGRÄTTSPROJEKT PER ÅRSSKIFTET, FÖRDELNING PER KOMMUN



NYCKELTAL	2025	2024
Byggrätter, exkl pågående projekt, st	2 243	2 344
Sålda bostäder, st <sup>1</sup>	70	85
Färdigställda bostäder, st	–	1 056

1 Inkluderar sålda bostäder i färdigställda bostadsrättsprojekt som inte avyttrats.



### ARCHIMEDES A Byggrättsprojekt

**Kommun:** Stockholm  
**Antal bostäder:** 116 st  
**Projektstatus:** Planerad  
produktionstart 2026



### ELVERKET Byggrättsprojekt

**Kommun:** Sundbyberg  
**Antal bostäder:** 13 st  
**Projektstatus:** Planerad  
produktionstart 2026



### RUBIGO Konverteringsprojekt

**Kommun:** Stockholm  
**Antal bostäder:** 70 st  
**Projektstatus:** Under  
försäljning

# Entreprenad

Entreprenadverksamheten drivs av ALM Equitys dotterbolag 2xA Entreprenad som utför totalentreprenad inom bygg och fastighet.

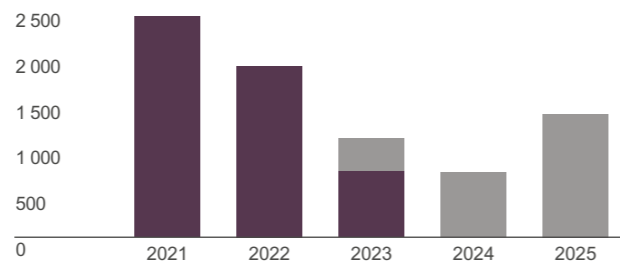
2xA Entreprenad är totalentreprenör vid ny-, till- och ombyggnation av fastigheter och utför även entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt. Tjänsterna erbjuds både internt inom ALM Equity och till externa kunder.

Verksamheten har en skalbar plattform med effektiva arbetsätt som gör den anpassningsbar till olika volymer och uppdrag. Som självständigt affärsområde inom ALM Equity ska entreprenadverksamheten generera ett positivt rörelsekapital och vara självfinansierande.

## Händelser under året

- » Byggstart av tre externa entreprenadprojekt, motsvarande 914 bostäder och ett samlat kontraktvärde om 1 536 mkr.
- » Ingångna entreprenadavtal avseende byggrättsprojektet Archimedes, villkorade av finansiering och bygglov, med ett totalt kontraktvärde på 857 mkr.
- » Totalt färdigställdes fyra externa entreprenadprojekt, varav två projekt miljöcertifierades, ett enligt Svanen och ett enligt Miljöbyggnad Silver.
- » 2xA Entreprenad är fortsatt certifierat enligt ISO-standarderna för miljö, arbetsmiljö och kvalitet, vilket utgör en viktig kvalitetssäkring för verksamheten.

ANTAL ENHETER I PRODUKTION PER ÅRSSKIFTET



● Interna kunder<sup>1</sup> ● Externa kunder

<sup>1</sup> Interna kunder inkluderar entreprenader åt intressebolag.

ISO-CERTIFIERAD VERKSAMHET



Enligt standarderna: 9001, 14001, 45001

NYCKELTAL	2025	2024
Byggstartade bostäder, st	914	635
Färdigställda bostäder, st	376	1 473
Orderstock, mkr <sup>1</sup>	2 341	563
Orderingång, mkr <sup>2</sup>	2 394	–

<sup>1</sup> Varav 850 mkr avser projekt i intressebolaget Stadsnära Bostäder.

<sup>2</sup> Varav 857 mkr avser projekt i intressebolaget Stadsnära Bostäder.



**PANORAMA**  
Externt entreprenadprojekt

**Kommun:** Nynäshamn  
**Antal bostäder:** 78 st  
**Projektstatus:** Färdigställt 2025



**ATLANTIS**  
Externt entreprenadprojekt

**Kommun:** Haninge  
**Antal bostäder:** 125 st  
**Projektstatus:** Under produktion



**TINGSHUSET**  
Externt entreprenadprojekt

**Kommun:** Huddinge  
**Antal bostäder:** 414 st  
**Projektstatus:** Under produktion

# Förvaltning

Förvaltningsverksamheten ansvarar för förvaltning, uthyrning och den operativa driften av portföljen med hyresfastigheter.

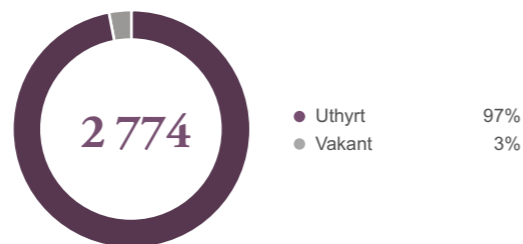
Fastigheterna består av yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen, med närhet till service och faciliteter. Det befintliga fastighetsbeståndet är delägt via intressebolaget Stadsnära Bostäder där ALM Equitys ägarandel uppgår till 40 procent. Förvaltningsportföljen omfattar även projekt som ska konverteras till bostadsrättsmarknaden men ännu inte har omstrukturerats och säljstartats.

Förvaltningsverksamheten ska kontinuerligt förädla beståndet och genom effektiv, kundnära förvaltning skapa trygga och attraktiva fastigheter med stabila kassaflöden och god värdetillväxt.

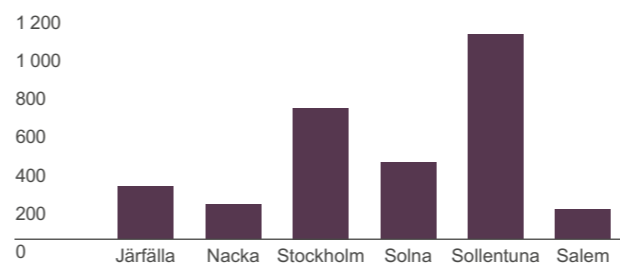
## Händelser under året

- » Slutförd omställning från blockhyresavtal till direkta hyresavtal med hyresgäster, med undantag för ett fåtal kvarvarande avtal. Uthyrningsgraden i beståndet uppgick vid årsskiftet till 97 procent.
- » Arbete med BREEAM In-Use-certifiering av samtliga förvaltningsfastigheter, med målnivå Very Good. Certifieringarna erhöles under första kvartalet 2026.
- » Genomfört energieffektiviseringsprojekt med målsättning att hela fastighetsbeståndet ska uppnå minst energiklass C eller bättre.
- » Flertalet trygghetsinitiativ har genomförts och nya forum för hyresgästdialog har initierats, såsom digitala möten och temadagar.

UTHYRINGSGRAD PER ÅRSSKIFTET, FÖRDELNING ANTAL BOSTÄDER



FÖRVALTNINGSBOSTÄDER PER ÅRSSKIFTET, FÖRDELNING PER KOMMUN



NYCKELTAL <sup>1</sup>	2025	2024
Hyresvärde, mkr	288	345
Fastighetsvärde, mkr	6 237	6 191
Driftnetto, mkr	253	211
Överskottsgrad, %	78	74

<sup>1</sup> Resultat från intressebolaget redovisas utifrån kapitalandelsmetoden i IFRS och avser beståndet i Stadsnära Bostäder. I segmentsredovisningen har ALM Equitys andel av resultatet klyvts in med 40%, se not 2. Driftnetto och överskottsgrad för 2024 är beräknad inkl. siffror från Svenska Nyttobostäder.



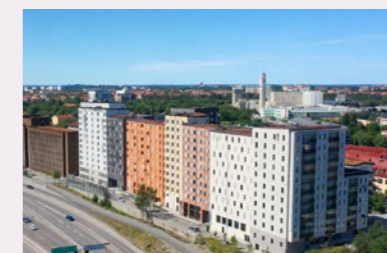
**FLÄDERN**  
Förvaltningsfastighet

Kommun: Salem  
Antal bostäder: 93 st



**BRYGGHUSEN**  
Förvaltningsfastighet

Kommun: Sollentuna  
Antal bostäder: 45 st



**ALBA**  
Förvaltningsfastighet

Kommun: Stockholm  
Antal bostäder: 396 st

# Finansiella tillgångar

ALM Equity har aktieinnehav i Klöver och Besqab, vilka klassificeras som finansiella tillgångar. Innehavet kvarstår så länge den riskjusterade avkastningen för innehaven bedöms vara bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden.



## KLÖVERN

Klöver utvecklar bostäder för både försäljning och egen förvaltning, med särskilt fokus på Stockholmsområdet.

### Händelser under året

- » Byggstart av två hyresrättsprojekt samt bolagets första bostadsrättsprojekt, omfattande cirka 250 bostäder totalt.
- » Utökad geografisk närvaro, genom bland annat förvärv av en byggrättsportfölj omfattande 1 400 bostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö.
- » Bolaget emitterade seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 800 mkr.
- » Fortsatt organisatorisk uppbyggnad med en fördubblad personalstyrka och lansering av ny varumärkesprofil.

**Nominell ägarandel:** 14 procent

**Röstandel:** 14 procent

**Redovisat aktievärde:** 1 313 mkr

**Bolagsvärde:** 9 301 mkr, varav ALM Equitys del 1 313 mkr

### ENHETER I FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER 2025-12-31



## BESQAB

Besqab utvecklar bostäder i Storstockholm och Uppsala samt samhällsfastigheter, både för försäljning och egen förvaltning.

### Händelser under året

- » Byggstart av drygt 750 bostäder, huvudsakligen i Stockholmsområdet.
- » Stärkt byggrättsportföljen med cirka 800 bostäder, genom bolagsaffärer och markanvisningar.
- » Bolagets stam- och preferensaktier åternoterades på Nasdaq Stockholm i juni.
- » Organisatoriska förändringar i koncernledningen med en ny affärsutvecklingschef och chef för verksamhetsutveckling.

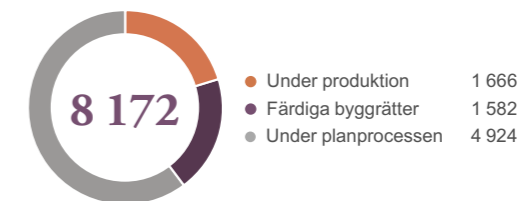
**Nominell ägarandel:** 14<sup>1</sup> procent

**Röstandel:** 16<sup>1</sup> procent

**Redovisat aktievärde:** 446 mkr

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

### ENHETER I BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN PER 2025-12-31



<sup>1</sup> 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.

Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

**Förvaltningsberättelse**

Utveckling under året

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

# Förvaltningsberättelse

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ALM Equity AB (publ), organisationsnummer 556549-1650, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2025.

## Verksamhet

### Beskrivning av ALM Equity AB:s verksamhet

ALM Equity AB utvecklar fastighetstillgångar för att möta behovet av yteffektiva boenden i urbana miljöer där människor vill leva och bo. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre affärsområden; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Då verksamheten täcker in fastigheternas alla huvudprocesser från förvärv till förvaltning, möjliggörs värdeskapande i varje steg.

ALM Equitys 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 innehav i Klövern och Besqab som erhöles i samband med tidigare strategiska avyttringar och dessa kvarstår så länge ALM Equity bedömer att den riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden.

För ytterligare information om verksamheten, se sidorna 22–28.

### Väsentliga händelser under året

Under året förstärktes bolagets finansieringsstruktur genom förtida inlösen, återköp och refinansiering av befintliga obligationslån. I januari fullföljdes den förtida inlösen av obligationslån 2020/2025 efter att villkoren uppfyllts, vilket tillsammans med återköp minskade den utestående obligationsskulden med cirka 400 mkr. I augusti emitterades nya seniora icke säkerställda obligationer om 500 mkr under ett ramverk om totalt 1 000 mkr, vilket användes för att refinansiera obligationslån med förfall 2026 och skapa en längre förfallostruktur. Villkoret för förtida inlösen av obligationslån med förfall 2026 uppfylldes under året och genomfördes enligt villkoren. I oktober offentliggjordes ett prospekt för de utestående obligationerna om totalt 1 000 mkr och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm lämnades in. Efter genomförda transaktioner uppgår den utestående obligationsskulden till 1 000 mkr, fördelad på två lån med förfall 2028 respektive 2029.

Den 1 oktober 2025 tillträdde Thomas Carlsson rollen som VD för ALM Equity AB. Thomas har sedan 2018 varit VD för dotterbolaget 2xA Entreprenad. Tidigare VD Joakim Alm valdes på den extra bolagsstämman i september till arbetande styrelseordförande i ALM Equity AB. Tidigare styrelseordförande Maria Wideroth utsågs av stämman till vice ordförande i styrelsen. Årsstämman i juni valde Alexander Alm-Pandeya in som styrelseledamot, efter att tidigare ha varit styrelsesuppleant. Samtidigt avgick Johan Unger från uppdraget som styrelseledamot.

Extra bolagsstämman under året beslutade om ett femårigt incitamentsprogram baserat på teckningsoptioner till anställda. 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 av oberoende värderingsman.

I fjärde kvartalet tecknade ALM Equity AB avtal om förvärv av Storstaden Stockholm Bostad AB, vilket kommer tillföra en portfölj om 14 utvecklingsprojekt i Storstockholm med planerad byggnation av cirka 1 200 bostäder. Den initiala investeringen uppgår till cirka 53 mkr och avser främst reglering av externa skulder.

Affärsområde Entreprenad har under året byggstartat externa entreprenader om totalt 914 bostäder och levererat 376 färdigställda bostäder, samtliga producerade på uppdrag av externa kunder. Därutöver tecknades entreprenadavtal med ALM Equitys intressebolag om totalt 890 bostäder i projektet Archimedes.

Inom affärsområde Utveckling såldes under året totalt 61 bostäder i konverteringsprojekten och 9 bostäder från eget lager från tidigare frånträdde projekt. Bygglov erhöles för 357 bostäder inom delprojekten Archimedes A–C.

Affärsområde Förvaltning har under året arbetat för avveckling av blockhyresavtal och för att stärka uthyrningsgraden i beståndet under intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ). Uthyrningsgraden uppgick vid årets slut till cirka 97 (86) procent.

ALM Equity har under året fått koncernens klimatmål verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi).

### Väsentliga händelser efter årets slut

Affären avseende förvärv av Storstaden Stockholm Bostad AB fullföljdes och tillträde genomfördes i januari 2026. Mer information finns i not 39.

## Ekonomi

### Resultaträkning januari – december 2025

Nettoomsättningen uppgick för året till 985 (3 127) mkr med ett rörelseresultat om -93 (-563) mkr motsvarande en negativ rörelsemarginal om 9 procent, föregående år uppgick den till minus 18 procent. Resultatet för perioden uppgick till -238 (-1 100) mkr. Perioderna är inte jämförbara till följd av stora engångsposter och förändrad struktur. Resultat för 2024 inkluderar effekterna av både fusionen av Svenska Nyttobostäder och transaktionen med Aermont Capital.

ALM Equitys resultat från intressebolag avseende innehavet i det nya intressebolaget tillsammans med Aermont uppgick till 48 mkr. Det positiva resultatet är framför allt drivet av orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter.

Innehavet i Klövern har medfört en negativ orealiserad värdeförändring om totalt 71 mkr för året.

Innehavet i Besqab medför en positiv värdeförändring för året om 28 mkr. Innehavet värderas till verkligt värde beräknat utifrån stängningskurs per bokslutsdag vilken vid årsskiftet uppgick till 27,00 kr per stamaktie jämfört med tidigare bokfört värde om 25,30 kr per stamaktie vid omklassificeringen från intressebolag till finansiell anläggningstillgång efter att ägarandelen minskat till under 20 procent.

Koncernen har under året inte färdigställt några pågående bostadsprojekt och utvecklingsverksamheten har till följd av det en negativ påverkan på årets rörelseresultat om 86 mkr, varav nedskrivningar efter externa värderingar på exploateringsfastigheter står för 33 mkr och ökning av reserveringar i projekt för 21 mkr avseende tillkommande projektkostnader. Entreprenadverksamheten bidrar med positiva effekter på årets rörelseresultat om 48 mkr, vilket i huvudsak är hänförligt till externa entreprenadprojekt.

Finansnettot för året uppgår till -89 mkr varav -99 mkr är hänförligt till obligationsräntor. Under året har också kostnader kopplade till återköp och refinansiering av obligationer om -10 mkr redovisats i rörelseresultatet.

### Balansräkning per 31 december 2025

#### Tillgångar

Balansomslutningen uppgick vid årets slut till 4 211 (5 475) mkr varav större poster är andelar i intressebolag om 734 (686) mkr, finansiella anläggningstillgångar om 1 759 (1 802) mkr och exploateringsfastigheter om 122 (200) mkr.

Förändringen av andelar i intressebolag om 48 mkr kommer i sin helhet från positiv resultatandel från Stadsnära Bostäder Stockholm AB.

Förändringen av finansiella anläggningstillgångar om -43 är hänförligt till orealiserade värdeförändringar.

Exploateringsfastigheter har minskat med totalt 78 mkr och består av avyttringar om 57 mkr, aktiverade kostnader om 12 mkr och nedskrivningar om 33 mkr.

#### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 2 350 (2 766) mkr med en soliditet på 56 (51) procent vid årets slut. Det egna kapitalet har utöver årets negativa resultat minskat till följd av utdelning till preferensaktieägare om 133 mkr och utdelning till investerare i färdigställda projekt under året om 103 mkr.

Delar av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekt med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 394 (904) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningen med motsvarande belopp.

#### Skulder

Räntebärande finansieringen uppgick vid årets slut till 1 297 (1 999) mkr varav obligationslån uppgick till 1 000 (1 641) mkr. I början av året skedde inlösen av utestående obligationer om 441 mkr. Under tredje kvartalet emitterades en ny obligation och förtidsinlösen av utestående obligationer gjordes med en nettopåverkan om minskad skuld med ytterligare 200 mkr.

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 23 (292) mkr och kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 262 (47) mkr, där förändringarna till största del beror på omklassificering av skuld om 250 mkr från långfristig till kortfristig skuld då lånet förfaller under 2026. Finansiering kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av kortare projektfinansiering under uppförande.

### Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 820 (1 671) mkr. Kassaflödet för året var -851 (1 227) mkr. Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler.

Likviditetsflödet inom ALM Equity kan variera avsevärt mellan perioder till följd av transaktioner, projektavslut och andra händelser som skapar större engångseffekter. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt och bolagsutveckling, används för att amortera banklån eller placeras på ett sådant sätt att det snabbt kan omvandlas till likvida medel vid behov. All projektfinansiering är i huvudsak kortfristig då den löpande omförhandlas medan finansiering av förvaltningsfastigheter är långsiktig.

Mer information om finansiering, räntor, finansiella risker och närmare beskrivning av obligationslån finns i noterna 28 och 29.

#### Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity ABs resultat för året uppgick till -441 (-1 596) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 703 (1 515) mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 381 (1 843) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 114 (3 592) mkr. Soliditeten var på balansdagen 73 (67) procent.

#### Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå på stamaktierna. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr. Avstämningsdagar framgår på sidan 129.

Introduktion

Marknad &amp; Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

**Förvaltningsberättelse**

» Utveckling under året

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

**Flerårsöversikt**

Koncernen	jan–dec 2025	jan–dec 2024	jan–dec 2023	jan–dec 2022	jan–dec 2021	jan–dec 2020
Omsättning (mkr)	985	3 127	2 386	6 902	2 096	1 759
Rörelseresultat (mkr) <sup>1</sup>	-93	-568	-1 673	-460	3 668	362
Årets resultat (mkr)	-238	-1 100	-2 708	-576	3 423	229
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	neg	175	21
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-20,06	-73,66	-193,78	-78,63	314,42	10,55
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-20,06	-73,66	-193,78	-78,63	312,4	10,52
Likvida medel (mkr)	820	1 671	444	1 073	1 954	722
Eget Kapital (mkr)	2 350	2 766	2 972	5 756	7 154	3 790
Balansomslutning	4 211	5 475	7 657	11 518	13 132	9 465
Soliditet (%)	56	51	39	50	54	40
Avkastning på eget kapital (%)	-17	-43	-44	-10	51	4
Eget kapital per stamaktie (kr)	18,00	47,38	65,88	300,54	395,33	101,47
Eget kapital per preferensaktie (kr)	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Börskurs på bokslutsdagen, per stamaktie (kr)	53	156	280	525	986	700

Definition av nyckeltal och beräkningar av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 102–103.

<sup>1</sup> Jämförelseperiodernas rörelseresultat och rörelsemarginal har uppdaterats jämfört med tidigare redovisade värden för jämförbarhet mellan åren då realiserade värdeförändringar ingår i rörelseresultatet från och med 2024.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står:

**Kr**

Överkursfond	2 711 139 217
Balanserade vinstmedel	415 157 715
Årets resultat	-440 659 910
	<b>2 685 637 022</b>

 Disponeras på följande sätt:<sup>1</sup>

Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	133 634 953
I ny räkning överföres	2 552 002 069
	<b>2 685 637 022</b>

<sup>1</sup> Enligt styrelsens förslag till årsstämman.

**Twister**

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

# Risker och riskhantering

ALM Equity bedriver verksamhet där både externa omvärldsfaktorer och interna processer påverkar lönsamheten och möjligheten att genomföra affärer med god riskjusterad avkastning.

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker som kan påverka verksamheten negativt. Med rätt hantering kan dessa risker omvandlas till möjligheter och tillföra värde till verksamheten. Det ökar också sannolikheten för att de uppsatta affärsmålen uppnås.

ALM Equity är verksam i fastighetsbranschen där det finns interna och externa risker som kan påverka såväl verksamhet, finansiell ställning som resultatet. Riskmedvetenhet genomsyrar därför hela verksamheten och är alltid en del av beslutsfattandet.

## Riskhantering

Varje affärsområde ansvarar för riskhanteringen inom sina respektive verksamheter. De säkerställer att riskhanteringen blir till en integrerad del av de olika processerna och i respektive projekt. Väsentliga risker rapporteras till koncernledningen och följs upp regelbundet.

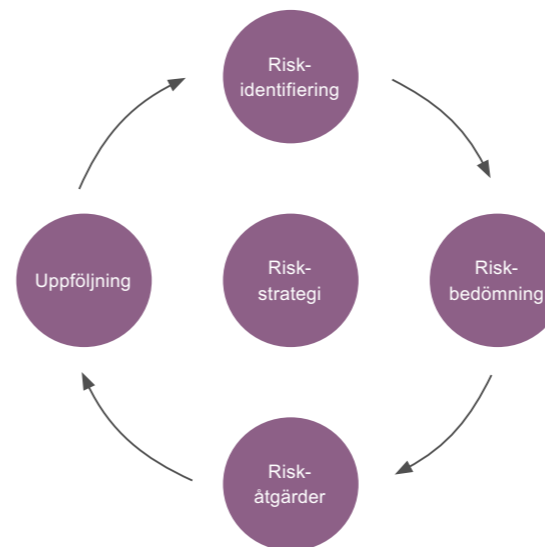
Årligen genomförs en strukturerad genomgång av ALM Equitys övergripande riskexponering. Syftet är att tillhandahålla en översikt av de största riskerna, samt är ett underlag för att kunna fatta välgrundade beslut och prioritera rätt frågor.

I tabellen på nästa sida presenteras ALM Equitys mest väsentliga risker. Om dessa risker materialiseras kan det i förlängningen ge negativ påverkan på ALM Equitys verksamhet, lönsamhet och finansiella ställning.

## Metod

Den årliga riskbedömningen har ett brett perspektiv och inkluderar strategiska, finansiella och operationella risker samt risker relaterade till regelefterlevnad. Riskarbetet utgår från principerna i Enterprise Risk Management (ERM), som är en bra metod för att säkerställa en god översikt och proaktiv hantering av de största risker som ALM Equity är exponerad för.

Identifierade risker värderas utifrån sannolikheten att de ska inträffa och hur stor konsekvens de har på bolaget. Riskvärdet avgör om risken bör bevakas extra, om åtgärder behöver vidtas eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning.



## Kategorisering av risker

ALM Equitys huvudsakliga risker är indelade i följande fyra kategorier. Hållbarhetsrisker är integrerade i riskkategorierna.

### Strategiska risker

Risker med materiell påverkan på bolagets strategi och långsiktiga värdeskapandet, vilka främst på grund av förändringar i omvärlden men också av interna faktorer som kan försvåra möjligheterna att nå de övergripande affärsmålen.

### Operativa risker

Risker som kan påverka den löpande verksamheten och bolagets förmåga att uppnå kortsiktiga mål, och är till stor del sådana som bolaget själv, eller genom samarbetspartners, kan kontrollera och förebygga.

### Regulatoriska risker

Risker som kan ge ekonomiska och juridiska påföljder för bolaget, som ett resultat av bristande efterlevnad av lagar, externa föreskrifter och interna regelverk eller på grund av politiska beslut och nya regleringar som leder till ändrade förutsättningar för verksamheten.

### Finansiella risker

Risker relaterade till skatteförändringar, värdeminskningar och felaktigheter i den finansiella rapporteringen. ALM Equitys mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, likviditets- och finansieringsrisk, kreditrisker och aktiekursrisker och beskrivs i not 29 på sidorna 111–113.

## Väsentliga risker

Strategiska risker	Beskrivning	Mitigerande åtgärder	Riskvärde
<b>Makroekonomiska faktorer</b>	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, utveckling på den finansiella marknaden, tillväxt, inflation och räntenivåer. En försvagning av en eller flera av dessa faktorer skulle kunna ha en negativ effekt på ALM Equitys resultat, finansiella ställning och möjlighet till investeringar. Även oväntade, snabba makropolitiska händelser kan leda till försämrad lönsamhet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontinuerligt genomförs analyser av omvärlden och marknadsläget samt av de mikromarknader där koncernen innehar eller överväger att förvärva fastigheter.</li> <li>Slutsatser av analyser påverkar de strategiska beslut och överväganden som ALM Equity gör.</li> <li>ALM Equity verkar främst på Stockholmsmarknaden, där den framtida efterfrågan bedöms vara god både i hög- och lågkonjunktur.</li> </ul>	●
<b>Förändrad efterfrågan</b>	ALM Equitys är på olika sätt verksamt i fastighetsbranschen, vilken är en konkurrensutsatt och föränderlig marknad. Oförmåga att förutse ändrade kundbehov och snabbt kunna anpassa sig till nya förutsättningar kan resultera i försämrad marknadposition, förlorade affärsmöjligheter och lägre marginaler. Möjligheten att sälja bostäder kan också påverkas av förändrad demografi och befolkningsströmmar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Demografiska förändringar samt förändringar i efterfrågan och utbud inom hyres-, successions- och nyproduktionsmarknaden följs noggrant.</li> <li>Riskerna i konceptualiseringsfasen minimeras genom marknadsanalyser och undersökningar via mäklare.</li> <li>När befintliga byggrätter konceptualiseras eller när nya byggrätter förvärvas är kundernas betalningsvilja och efterfrågan en överordnad faktor.</li> <li>Under utvecklingskedet hålls koncept och produkt öppna så länge som möjligt för att vara anpassningsbara till förändrade förutsättningar.</li> </ul>	●
<b>Förvärv och avyttring av tillgångar</b>	ALM Equity utvecklar och investerar i fastighetstillgångar utifrån den framtida marknadens behov. Det finns en risk att ändrade marknadsförutsättningar försvårar möjligheten att hitta intressanta investeringsobjekt. Det kan också leda till svårigheter att avyttra vid vald tidpunkt. Felaktiga bedömningar av förvärvet samt högre kostnader än förväntat kan leda till att positiva resultat effekter uteblir eller tar längre tid att realisera. Ytterligare risker förknippade med förvärv är integrationsrisker och exponering för okända förpliktelser.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity bedömer att koncernen har adekvat kompetens och erfarenhet att genomföra förvärv och integrera dessa i verksamheten. Extern expertis tas även in för rådgivning.</li> <li>Vid varje förvärv genomförs en grundlig due diligence-process utifrån ekonomiska, legala och tekniska aspekter.</li> <li>ALM Equity arbetar utifrån en riskminimerad finansieringsmodell där varje projekt ska vara fullt finansierat med egen kapitalstruktur. Genom samarbeten med kapitalpartners begränsas också de finansiella riskerna. Om det bedöms fördelaktigt att nyttja gemensamma finansieringslösningar kan principen om egen finansiering frångås.</li> <li>Investeringen utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar bolagets strategi.</li> <li>God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter.</li> </ul>	●
<b>Fastighetstransaktioner</b>	Löpande genomförs fastighetstransaktioner i koncernen, vilket medför ett flertal olika risker kopplade till juridiska, ekonomiska, skattemässiga och tekniska frågor. Det finns även risk för att inte kunna uppnå önskad sammansättning i byggrättsportföljen, exempelvis att det inte går att hitta lämpliga förvärvsfastigheter, finansiering av fastighetsförvärv inte går att genomföra på acceptabla villkor eller att önskade fastighetsförsäljningar inte kan ske.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I koncernen finns en tydlig beslutsprocess vad gäller risker och möjligheter vid varje fastighetstransaktion.</li> <li>Samtliga fastighetsförvärv föregås av en strukturerad genomlysning och noggranna marknadsanalyser vad gäller såväl konkurrens som demografi. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt.</li> <li>Ett aktivt arbete bedrivs för att hitta nya projektmöjligheter, bland annat genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer.</li> <li>Kontinuerligt görs en översyn av koncernens totala byggrättsportfölj för att avgöra att rätt mix av byggrätter innehas avseende tidpunkt för möjlig produktionsstart, läge och tänkt målgrupp.</li> </ul>	●

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

● Låg ● Mellan ● Hög

Operativa risker	Beskrivning	Mitigerande åtgärder	Riskvärde
<b>Utveckling av fastighetsprojekt</b>	ALM Equity bedriver fastighetsutvecklingsverksamhet, vilket är förenat med flertal risker som ökar ju mer komplexa projekten är. Felaktigheter i kalkyler och kontrakt kan leda till ökade kostnader. Planprocesser är tidskrävande och risk finns att bygglov och andra tillstånd inte erhålls. Försenade projekt leder också till ökad risk för prisfall och ändrad efterfrågan under projekttiden vilket kan försvåra försäljningen och försämra projektets lönsamhet. Om dessa risker materialiseras kan det leda till ökad kapitalbindning, men även förluster eller behov av nedskrivning.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Varje utvecklingsprojekt följer en strukturerad process med rutiner för beslut, ekonomisk uppföljning och riskkontroll.</li> <li>Det finns en hög kompetens i projektorganisationen med gedigen erfarenhet inom fastighetsverksamhet.</li> <li>En kontinuerlig dialog förs med kommun och övriga sakägare för att på bästa sätt kunna hantera de utmaningar och möjligheter som projektet har under detaljplaneskedet.</li> <li>Verksamheten arbetar aktivt med att korta ledtiderna från markförvärv till färdigt projekt, vilket minskar exponeringen för förändrade marknadsförutsättningar.</li> <li>För att minimera den ekonomiska risken finns krav på hög försäljningsgrad innan produktionsstart.</li> </ul>	●
<b>Byggnation av fastigheter</b>	Under projektgenomförandet är entreprenadrisken av väsentlig betydelse. Bristfällig projektering och felaktiga upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Stigande materialpriser kan fördröja projekt i olika grad beroende på entreprenadform. Det finns även en väsentlig leverantörsrisk som kan leda till kvalitetsbrister samt försenade eller uteblivna leveranser, vilket kan påverka bolagets verksamhet liksom projektets lönsamhet negativt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risker i byggprocessen hanteras genom en hög projektledarkompetens, intern samverkan mellan affärsområdena, styrningsrutiner och kalkylmodeller.</li> <li>Projektering och upphandling föregås av en omfattande process för att minska projektrelaterade motpartsrisiker.</li> <li>Leverantörer och underentreprenörer granskas utifrån flera kriterier för att säkerställa kvalitet och finansiell styrka.</li> <li>Inköpen sprids till fler parter för att begränsa beroendet. En hög andel av kostnadsmassan hålls till fastpris i avtalen.</li> <li>Avtalen kompletteras vid behov med säkerheter, exempelvis garantier, och kontrakt med underentreprenörer utformas så att utföraren bär garantiansvaret.</li> </ul>	●
<b>Förvaltning av fastigheter</b>	Koncernen bedriver fastighetsförvaltning, där en stor kostnadspost är relaterat till drift och underhåll av fastigheterna. Om inte kostnadshöjningar kan kompenseras genom reglering i hyresavtal kan det påverka det finansiella resultat negativt. Risker för hyresförluster och vakanser finns också, där en koncentration till ett fåtal hyresgäster ökar exponeringen, vilket även kan påverka fastighetsvärdet negativt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förvaltningsbeståndet består framför allt av nyproducerade fastigheter där energi- och underhållskostnader är lägre än i äldre fastigheter.</li> <li>Risken för omfattande reparationsbehov i förvaltningsbeståndet minskar genom ett löpande underhållsarbete. Kostnadshöjningar regleras i möjligaste mån i hyresavtalen.</li> <li>Allt eftersom beståndet av färdiga förvaltningsfastigheter växer minskar betydelsen av enskilda motparter.</li> <li>Förvaltningsbeståndet är främst koncentrerat i Stockholm, vilket minskar risken för att vakans ska uppstå.</li> </ul>	●
<b>Kundnöjdhet och boendekvalitet</b>	Låg kundnöjdhet kan leda till negativ publicitet, ökad avflyttning och minskat intresse för bolagets projekt. Fastigheternas långsiktiga värde påverkas av hur platsen upplevs. Otrygghet och låg trivsel kan minska engagemanget, öka risken för skadegörelse och försvaga efterfrågan. Det riskerar även att påverka bolagets sociala hållbarhetsmål och legitimitet i nya bostadsprojekt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity tillämpar en proaktiv kunddialog och genomför kundundersökningar för att identifiera förbättringsområden.</li> <li>En trygghetsplan har tagits fram för förvaltningsfastigheterna där implementering av åtgärder påbörjats under året.</li> <li>Trygghetsprogram tas fram för respektive bygggrätsprojekt, senast i samband med bygglov.</li> <li>Förvaltningsorganisationen har ett dedikerat team som hanterar felanmälningar, kundfrågor och ärendeuppföljningar.</li> </ul>	●
<b>Klimatförändringar och miljöfaktorer</b>	Effekterna av klimatförändringar kan påverka ALM Equity, dels genom fysiska skador på fastigheter och störningar i leveranskedjan, dels genom ett bristande klimatarbete som kan påverka såväl varumärket som resultatet negativt. För exponerade fastigheter krävs klimatanpassning, både i befintligt bestånd och i projekteringskedet för nyproduktion. Exploatering av förorenad mark kan kräva omfattande sanering, och hög efterfrågan på hållbara byggmaterial kan leda till materialbrist. Båda faktorerna kan orsaka fördröjda projekt, förseningar, ökade miljörisiker, högre kostnader och försämrade hållbarhetsprestanda.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity bedriver ett aktivt arbete för att minska den egna verksamhetens påverkan liksom anpassa verksamheten till klimatomställningen, bland annat genom miljöcertifiering av fastigheter och satsningar på energieffektiviseringar.</li> <li>En klimatriskanalys har genomförts av alla förvaltningsfastigheter samt av bygggrätsprojekt i programhandling, där relevanta klimatrisker har bedömts.</li> <li>ALM Equity har stor erfarenhet av att arbeta med förorenad mark och har utarbetade rutiner och processer för hantering av markföroreningsfrågor.</li> <li>Genom god projektplanering samt en flexibilitet relaterat till byggmetod, materialval och ett brett leverantörsnätverk kan leveranstider, prisbild och hållbarhetsprestanda säkerställas.</li> <li>För ytterligare beskrivning av koncernens klimat- och miljöarbete, inklusive identifierade klimatrisker och hanteringen av dem se sidorna 63–70.</li> </ul>	●

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

● Låg ● Mellan ● Hög

Operativa risker	Beskrivning	Mitigerande åtgärder	Riskvärde
<b>Hälsa och säkerhet</b>	Inom koncernens olika verksamheter finns fysiska och psykiska arbetsmiljörisker som kan leda till skada och ohälsa bland medarbetarna. Särskilt är risken för arbetsplatsolyckor hög inom entreprenadverksamheten. Brister och incidenter kan utöver skador och ohälsa på individnivå också leda till böter, juridiska sanktioner och/eller skadat förtroende för verksamheten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity arbetar utefter tydliga processer för att säkerställa en säker och hälsosam arbetsmiljö för koncernens medarbetare, vilka baseras på policys, rutiner och checklistor som finns samlade i en arbetsmiljöhandbok.</li> <li>Insatserna som görs omfattar bland annat regelbundna riskbedömningar, arbetsmiljöutbildningar och hälsokontroller. Avtal finns med extern företagshälsovård och kristjänst.</li> <li>Inom entreprenadverksamheten finns särskilda regler och föreskrifter kopplade till säkerheten på byggarbetsplatsen. Dotterbolaget 2xA Entreprenad är certifierat enligt ISO-45001 vilket visar på att de arbetar systematiskt med att förebygga arbetsplatsolyckor och förbättra arbetsmiljön i sin verksamhet.</li> </ul>	●
<b>Kompetens och succession</b>	Medarbetarna är centrala för ALM Equitys långsiktiga framgång. Upprätthålls inte en attraktiv och motiverande arbetsmiljö finns en risk att inte kunna attrahera och behålla rätt kompetens. Koncernen har relativt liten organisation vilket också medför beroende av enskilda medarbetare på nyckelbefattningar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity bedriver ett kontinuerligt arbete med att utveckla och stärka medarbetarerbjudandet.</li> <li>Ersättningsstrukturen följs upp för att säkerställa marknadsmässiga och rättvisa arbetsvillkor och förmåner.</li> <li>Möjligheter till karriärs- och kompetensutveckling ges löpande. Individuella mål- och utvecklingssamtal hålls årligen.</li> <li>Koncernen arbetar med en bred extern partnerorganisation, vilket tillsammans med en kontinuerlig kunskapsöverföring och tydliga arbetsbeskrivningar, minskar risken för personberoende.</li> </ul>	●
<b>IT- och informationssäkerhet</b>	I takt med den ökade digitaliseringen ökar också sårbarheten för säkerhetsincidenter, cyberattacker, dataintrång och informationsläckage som kan ha en direkt påverkan på affärsverksamheten för ALM Equity. Det ställer ökade krav på förmågan att skydda information och kunddata samt säkerställa en stabil drift av IT-miljön.	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT- och informationssäkerhet är ett prioriterat område för ALM Equity och det finns en central IT-organisation som arbetar aktivt med dessa frågor för hela koncernen.</li> <li>Sårbarhetstester, behörighetskontroller och säkerhetsuppdateringar görs kontinuerligt. Trefaktorsautentisering och en användar- och inloggningspolicy är andra exempel på åtgärder som implementerats.</li> <li>Vid upphandling av nya system och tjänsteleverantörer finns tydliga utvärderingskriterier.</li> <li>Information om aktuella hot kommuniceras internt och det finns en digital IT-säkerhetsutbildning för att öka medarbetarnas medvetenhet och kunskap kring dessa frågor.</li> </ul>	●
<b>Försäkringar</b>	Om ett tillräckligt försäkringsskydd inte kan upprätthållas eller erhållas på acceptabla villkor kan ALM Equity utsättas för oförsäkrade förluster, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på verksamheten och den finansiella ställningen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity har ett nära samarbete med försäkringsmäklare för att säkerställa att det finns ett tillräckligt försäkringsskydd till bra villkor.</li> <li>Koncernens försäkringar revideras och förnyas årligen.</li> </ul>	●
<b>Affärsetik</b>	ALM Equitys anseende är av central betydelse och bolaget är beroende av att leverantörer, kunder och andra intressenter förknippar verksamheten med positiva värden och god kvalitet. Oegentligheter eller oetiskt affärsagerande skulle leda till skada av varumärket och affären som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equitys uppförandekod och andra interna styrdokument innehåller riktlinjer för att säkerställa ett ansvarsfullt och affärsetiskt beteende både inom koncernen och i relation till externa kontakter.</li> <li>Entreprenörer och leverantörer utvärderas löpande och koncernens leverantörskod ska bifogas i alla leverantörsavtal.</li> <li>I ALM Equitys visselblåsarfunktion kan både koncernens medarbetare och externa personer anonymt rapportera misstankar om oetiskt beteende.</li> </ul>	●

VÄSENTLIGA RISKER, FORTSÄTTNING:

● Låg ● Mellan ● Hög

Regulatoriska risker	Beskrivning	Mitigerande åtgärder	Riskvärde
<b>Legala faktorer</b>	Politiska beslut och nya regleringar kan leda till ändrade förutsättningar för ALM Equitys verksamhet. Exempelvis kan lagar och regleringar kring bostadsköp, upplåtelseform och markexploatering påverka tillgångarnas värde och projektens lönsamhet negativt. Bristande efterlevnad kan också medföra ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skada förtroendet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity följer den politiska opinionsbildningen i frågor som kan påverka verksamheten, liksom förändringar i tillämpliga regelverk.</li> <li>En kontinuerlig dialog förs med kommuner, myndigheter, juridiska rådgivare i frågor som kan påverka verksamheten.</li> <li>Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds för att i så god tid som möjligt besluta och implementera nödvändiga åtgärder.</li> <li>Legal struktur och upplåtelseform beslutas så sent som möjligt för fastighetsprojekt.</li> </ul>	●
<b>Hållbarhetsrelaterade lagkrav</b>	EU:s taxonomi och det nya regelverket för hållbarhetsrapportering, CSRD, ställer ökade krav på transparens och verifierbar hållbarhetsdata. Bristande anpassning innebär inte bara en rapporteringsutmaning, utan även strategiska och finansiella risker som kan påverka affärsutveckling, värdering och kapitaltillgång. Strängare miljökrav, till exempel för marksanering och materialhantering, kan leda till ökade kostnader och oförutsedda investeringar. Fastigheter som inte uppfyller hållbarhetskrav riskerar att minska i värde eller bli svårfinansierade. Nya klimatregleringar kan även driva upp skatter samt material- och energipriser.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity har förberett organisationen för CSRD-rapportering genom att identifiera och förbereda insamling av datapunkter som efterfrågas enligt direktivet. En CSRD-utbildning har genomförts för samtliga medarbetare.</li> <li>ALM Equity har en löpande dialog med bolagets revisorer för att säkerställa en hög kvalitet på hållbarhetsredovisning samt bevaka eventuella ändringar i omfattning av CSRD.</li> <li>Eventuella effekter av ändrade regelverk analyseras och förbereds för att i så god tid som möjligt besluta och implementera nödvändiga åtgärder, exempelvis energiåtgärder eller klimatanpassningar.</li> </ul>	●
<b>Finansiella risker</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Mitigerande åtgärder</b>	<b>Riskvärde</b>
<b>Finansiell rapportering</b>	Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i den kan leda till felaktiga beslut internt men också för externa parter såsom långivare och investerare.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity har väletablerade rutiner för värderingar och kontroll av underlag vid bokslut samt vid budget och prognos. Uppföljning av resultat- och balansutfall görs kvartalsvis på olika nivåer inom koncernen.</li> <li>ALM Equitys styrelse granskar koncernens finansiella rapportering och övervakar den interna kontrollen. Återkommande granskning sker också av externa revisorer.</li> <li>En mer utförlig beskrivning av arbetet med intern kontroll återfinns i bolagsstyrningsrapporten, se sidorna 38-45.</li> </ul>	●
<b>Skatter</b>	Förändringar i skattelagstiftningen, exempelvis avseende företagsbeskattning, fastighetstaxering, skatt vid fastighets- och bolagstransaktioner eller möjlighet att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka framtida skattekostnader och därigenom även resultatet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ALM Equity följer löpande förändringar inom skattelagstiftningen och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation.</li> <li>Extern expertis anlitas både inom skatte- och momsfrågor.</li> </ul>	●
<b>Värdering av tillgångar</b>	Fallande tillgångsvärden kan leda till nedskrivningsbehov som påverkar resultat och substansvärdet negativt. Tillgångar av väsentlighet i koncernen är främst fastighetsrelaterade samt relaterade till andelar i intresseinnehav och finansiella anläggningstillgångar. Värdet på koncernens fastighetstillgångar påverkas både av fastighets- och marknadsspecifika parametrar. Innehavet i intressebolag påverkas av aktievärdet, vilket är kopplat till värdena i bolagets fastighets- och projektportföljer. Värdena påverkas också av omvärldsfaktorer som påverkar rörelsen på de handelsplattformar bolagen verkar på.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fastighetstillgångarna har ett bokfört värde som motsvarar anskaffningsvärde plus nedlagda kostnader. Om det bedömda marknadsvärdet understiger detta justeras värdet ned. Därmed får inte aktiviteter som positivt påverkat marknadsvärdet genomslag förrän alla parametrar för värdeskapandet är uppfyllda.</li> <li>Vid förvärv av byggrätter finns det både projekt- och byggmarginal i kalkylerna vilket minskar risken för att byggrätterna ska falla i värde. Hänsyn tas även till demografisk utveckling av de områden där byggrätter är förvärvade.</li> <li>Innehavet i bolagets intresseinnehav och finansiella tillgångar värderas kvartalsvis för att säkerställa att inga bestående värdeförändringar föreligger som föranleder nedskrivningsbehov.</li> </ul>	●

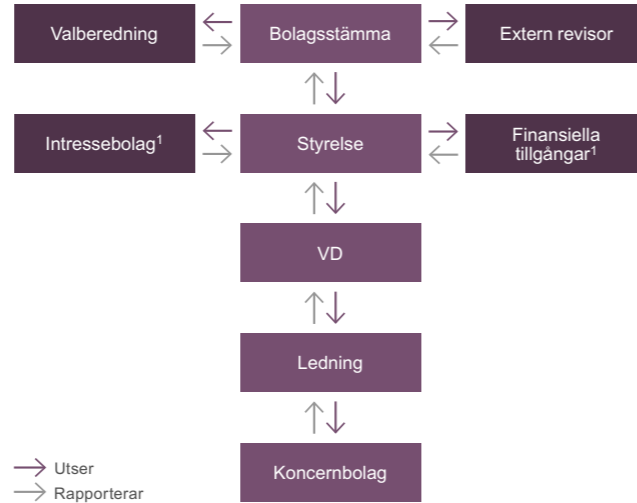
ALM Equity är även exponerat för finansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisker, kreditrisker och aktiekursrisker. För mer information om dessa se not 29 på sidorna 111–113.

# Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att ALM Equity bedriver sin verksamhet hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Bolagsstyrningen syftar även till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och intressenternas behov av information om bolaget och dess utveckling.

## Struktur för bolagsstyrning

För att säkerställa en god bolagsstyrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan ägare och styrelse samt VD och ledning.



<sup>1</sup> Representation till styrelsen i intressebolag och finansiella tillgångar föreslås av ALM Equitys styrelse.

## Regelverk

Bolagsstyrningen i ALM Equity utgår från svensk lagstiftning, Nasdaq First North Growth Markets regelverk samt andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Till grund för styrningen ligger också bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive VD-instruktion samt andra antagna policies och riktlinjer.

Då ALM Equitys aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market är bolaget inte skyldigt att upprätta en bolagsstyrningsrapport i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. Koden utgör ändå en viktig del av ALM Equitys riktlinjer för bolagsstyrning och beaktas i den mån det är ändamålsenligt.

## Certified Adviser

Bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market ska ha en Certified Adviser som övervakar att Nasdaqs regler efterlevs. Certified Adviser för ALM Equity AB är Carnegie Investment Bank AB.

## Bolagsordning

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

## Aktien och aktieägare

ALM Equity är sedan 2012 noterat på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekapitalet uppgick till 333 mkr vid årsskiftet fördelat på 17 358 976 stamaktier och 15 908 923 preferensaktier. En stamaktie berättigar till tio röster, medan en preferensaktie berättigar till en röst.

ALM Equitys huvudaktieägare är Joakim Alm som med familj och bolag per årsskiftet innehar 20,5 procent av kapitalet och 33,1 procent av rösterna. De tio största aktieägarna hade ett totalt aktieinnehav motsvarande cirka 39 procent av kapitalet och cirka 64 procent av rösterna. Mer information om ALM Equitys aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sidan 127.

## Aktiemarknadsinformation

Informationsgivningen i ALM Equity följer en av styrelsen fastställd informationspolicy och insiderpolicy. ALM Equity ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. ALM Equity använder Nasdaq First North Growth Market och den egna webbplatsen för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

## Handel

ALM Equitys aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnen ALM för stamaktier respektive ALM PREF för preferensaktier.

Per årsskiftet har ALM Equity två utestående obligationslån, emitterande enligt följande:

Obligation 2024/2028: ALM-005, 20 december 2024  
 Obligation 2025/2029: ALM-006, 3 september 2025

Obligationerna har noterats på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm, med första handelsdag 17 oktober 2025.

## Bolagsstämma

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

### Årsstämman den 10 juni 2025

ALM Equitys årsstämma hölls den 10 juni 2025 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat nedan beslut. Protokoll från årsstämman finns tillgängligt på ALM Equitys hemsida.

- Utdelning om 8,40 kronor/preferensaktie betalas kvartalsvis.
- Maria Wideroth, Johan Wachtmeister, Anders Bengtsson och Joakim Alm omvaldes som styrelseledamöter. Alexander Alm-Pandeya nyvaldes som styrelseledamot. Johan Unger avslutade posten som styrelseledamot.
- Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande.
- Till revisor valdes Ernst & Young AB med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen att fördelas enligt följande: ordföranden erhåller 400 000 kronor och övriga ledamöter, förutom Joakim Alm som erhåller VD-lön från bolaget, erhåller 250 000 kronor vardera.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier och/eller stamaktier. Emission kan ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

### Extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma den 29 september beslutade att välja Joakim Alm till styrelsens ordförande med tillträde den 1 oktober 2025. Maria Wideroth valdes till vice styrelseordförande.

Den extra bolagsstämman beslutade även om ändring av årsstämmans beslut om arvode till styrelseledamöterna. Samtliga ledamöter, med undantag för Maria Wideroth och Joakim Alm, ska erhålla ett årligt arvode om 250 000 kronor. Maria Wideroth ska erhålla ett årligt arvode om 400 000 kronor. Joakim Alm, som är anställd arbetande styrelseordförande, ska uppbära samma ersättning som han erhöll som VD för bolaget.

Den extra bolagsstämman beslutade om ett femårigt incitamentsprogram baserat på teckningsoptioner till de anställda. Programmet omfattar högst 800 000 teckningsoptioner som ger rätt till teckning av lika många stamaktier.

## Valberedning

På årsstämman 2024 beslöts att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta, till dess annan instruktion antas.

### Principer för valberedningen

Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter. Ledamöterna utgörs av styrelsens ordförande och därutöver av tre ledamöter utsedda av de tre aktieägare som önskar utse en ledamot och har de största aktieinnehaven i ALM Equity. I oktober ska styrelsens ordförande tillse att bolagets röstmässigt tre största aktieägare eller ägargrupper, erbjuds att utse var sin representant att ingå i valberedningen. Avstämningen ska baseras på Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning (ägargrupperat) per den sista bankdagen i september. Avstår en eller flera aktieägare från att utse ledamot i valberedningen, går rätten att utse ledamot vidare till den aktieägare som storleksmässigt står näst i tur och som inte redan har utsett en ledamot till valberedningen. Rätten att utse ledamot ska gå vidare till dess att valberedningen är fulltalig.

Varje ledamot i valberedningen ska noga utreda om det föreligger någon intressekonflikt eller annan omständighet som gör dess deltagande i valberedningen olämpligt innan uppdraget accepteras. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Namnen på valberedningens ledamöter med uppgift om vilka ägare de representerar ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman eller, om en ändring sker senare, så snart den har skett.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren.

Styrelsens ordförande ska dock inte vara valberedningens ordförande. Valberedningen ska inneha sitt mandat till dess att ny valberedning utsetts.

Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum eller förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till valberedningen.

Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2025 utsågs

- Joakim Alm (styrelseordförande ALM Equity AB och valberedningens ordförande)
- Johan Wachtmeister (utsedd av MJW Invest AB)
- Jonas Bengtsson (utsedd av Bengtsson Tidnings AB)
- Maria Wideroth (utsedd av Joakim ALM GPJ AB)

### Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till stämмоordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelse- och revisionsarvoden, eventuella utskottsarvoden samt eventuella förslag till ändringar i denna valberedningsinstruktion.

Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform.

Valberedningens förslag och motiverade yttrande ska meddelas bolaget i sådan tid att det kan presenteras i samband med kallelse till bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum. Valberedningens ordförande eller den som denne utser ska på bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum presentera valberedningens förslag och motiverade yttrande. Valberedningen ska även beakta Svensk kod för bolagsstyrning vid utförandet av sitt uppdrag.

**Sammanträden**

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

**Arvode och kostnader**

Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock på begäran av valberedningen tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarhjälp för att underlätta valberedningens arbete. Vid behov ska bolaget även svara för skäligen kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

**Ändring av dessa instruktioner**

Valberedningen ska löpande utvärdera denna instruktion och valberedningens arbete och till årsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömer lämpliga.

**Styrelsen**

Styrelsen har det yttersta ansvaret för koncernens organisation och förvaltningen samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen ska fastställa övergripande mål, väsentliga policys och strategiska planer för koncernen liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Styrelsen ska också tillse att det finns goda kontrollverksamheter i koncernen vad gäller den finansiella rapporteringen, intern kontroll och styrning samt att rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

**Styrelsens sammansättning**

ALM Equitys styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. ALM Equitys styrelse består av fem ledamöter. Styrelseledmötena Joakim Alm, Maria Wideroth, Johan Wachtmeister och Anders Bengtsson omvaldes vid årsstämman. Nyval gjordes av styrelseledamot Alexander Alm-Pandeya, som tidigare varit styrelsesuppleant. Johan Unger avslutade uppdraget som styrelseledamot i samband med årsstämman. Joakim Alm utsågs av extra bolagsstämma 29 september till arbetande styrelseordförande, anställd av bolaget och tidigare ordförande Maria Wideroth utsågs till vice styrelseordförande. Beskrivning av styrelsen återfinns på sidan 44 samt på bolagets hemsida.

Valberedningen anser att styrelsen har en ändamålsenlig sammansättning utifrån ALM Equitys verksamhet och framtida utveckling, samt att den präglas av mångsidighet och bredd när det gäller ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

**Styrelsens oberoende**

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Maria Wideroth, Johan Wachtmeister och Anders Bengtsson är oberoende (enligt definitionen i svensk kod för bolagsstyrning) i förhållande till ALM Equity som bolag och större aktieägare. Styrelseordförande Joakim Alm är verklig huvudman i bolaget med en betydande ägarandel genom direkta och indirekta innehav i bolaget. Joakim är därmed ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen eller i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelseledamot Alexander Alm-Pandeya är inte heller oberoende i förhållande till bolaget eller i förhållande till bolagets större aktieägare.

**Styrelsens arbetsrutiner**

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemötet efter årsstämma. Enligt arbetsordningen ska styrelsen sammanträda i anslutning till att delårsrapport avlämnas och vid ett konstituerande sammanträde per år. Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Av arbetsordningen framgår även en årlig plan för styrelsearbetet och vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte.

Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD. Instruktion till VD och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs årligen vid samma tidpunkt som styrelsens arbetsordning.

**Ordförande ska särskilt:**

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

**VD ska särskilt:**

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

**Styrelsens arbete under 2025**

Bolaget har under året hållit 17 styrelsemöten där framför allt rapporter till marknaden, affärsläge i projekt och större investeringsbeslut behandlats. Styrelsen har därutöver särskilt behandlat frågor avseende bolagets obligationsfinansiering, förändringar i koncernledningen samt förvärvet av Storstaden Stockholm Bostad AB. Styrelseledamöternas mötesnärvaro under 2025 framgår av tabellen på sidan 44.

**Ersättning till styrelsen**

Vid extra bolagsstämman den 29 september 2025 beslutades att styrelseledamöterna, förutom styrelseordförande Joakim Alm och vice styrelseordförande Maria Wideroth, ska erhålla ett årligt arvode om 250 000 kronor vardera. Stämman beslutade att Maria Wideroth ska erhålla ett årligt arvode om 400 000 kronor och att Joakim Alm, som är anställd i ALM Equity, ska uppbära samma ersättning som han tidigare gjort i rollen som verkställande direktör i bolaget.

**Styrelseutskott**

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

**Ersättningsfrågor**

Bolaget har inte inrättat ett ersättningsutskott utan de frågor som ankommer på ett sådant hanteras av styrelsen. Styrelsen ska, minst var fjärde år, presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare, för beslut av stämman, och sedan följa och utvärdera tillämpningen av dessa riktlinjer. Styrelsen ska även följa och utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

**Revisionsfrågor**

Styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen ska upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2025. Under dessa sammanträden har bland

annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats.

**Revision**

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorerna ska närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Årsstämman 2025 valde revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2026. Ernst & Young har varit bolagets revisionsbolag sedan 2011 och detta har varit Fredric Hävréns femte år som huvudansvarig.

**Koncernledningen**

ALM Equitys koncernledning leder verksamheten i enlighet med interna och externa styrinstrument. VD ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering om koncernens finansiella och strategiska utveckling. Uppgifter om ALM Equitys koncernledning finns på sidan 45 samt på hemsidan.

**Ersättning till ledande befattningshavare**

Nedan riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i ALM Equity ska gälla från och med årsstämman 2024.

**Riktlinjernas främjande av ALM Equitys affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet**

ALM Equity förvärvar tillgångar för att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt. För mer information om bolagets affärsstrategi hänvisas till ALM Equitys hemsida. En framgångsrik implementering av affärsstrategin och tillvaratagandet av ALM Equitys långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att ALM Equity kan rekrytera och behålla kompetenta medarbetare som arbetar för att uppnå maximalt aktieägar- och kundvärde. För detta krävs att ALM Equity kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I ALM Equity har det inrättats ett långsiktigt incitamentsprogram i form av ett teckningsoptionsprogram. Detta har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om det befintliga incitamentsprogrammet hänvisas till ALM Equitys hemsida.

**Former för ersättning m.m.**

Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver, och oberoende av dessa riktlinjer, besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Totalersättningen till ledande befattningshavare bör innehålla en avvägd blandning av ovan nämnda komponenter och villkor vid uppsägning samt avgångsvederlag. Styrelsen bör årligen utvärdera huruvida aktie- eller aktiekursrelaterade långsiktiga incitamentsprogram bör föreslås bolagsstämman.

Den fasta kontantlönen ska vara individuell och baserad på den ledande befattningshavarens ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. För ledande befattningshavare ska pensionsförmåner vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, om inte annat följer av kollektivavtal. Styrelsen ska ha rätt att utan hinder av ovanstående istället erbjuda andra lösningar som är kostnadsmässigt likvärdiga för bolaget.

Övriga förmåner får innefatta bl.a. bilförmån och företagshälsovård. Sådana förmåner ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig kompensation och överensstämma med vad som marknadsmässigt är brukligt. Övriga förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

**Upphörande av anställning**

Vid upphörande av ledande befattningshavares anställning ska gälla en ömsesidig uppsägningstid om högst sex månader. Såvitt avser VD kan dock uppsägningstiden vid uppsägning från bolagets sida uppgå till högst tolv månader. Fast kontantlön ska utgå under uppsägningstiden. Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägninglönen och avgångsvederlag sammanlagt inte överstiga tolv månadslöner.

**Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.**

Rörlig kontantersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, som kan vara finansiella eller icke-finansiella, utformade med syfte att främja ALM Equitys långsiktiga värdeskapande. Kriterierna ska vidare vara utformade så att de främjar ALM Equitys affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska mätas under en period om ett år. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen avseende rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

**Lön och anställningsvillkor för anställda**

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

**Beslutsprocess för att fastställa och genomföra riktlinjerna**

Styrelsen har inte inrättat ett ersättningsutskott utan fullgör i sin helhet de uppgifter som ankommer på ett sådant. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har därför beretts av styrelsen, med undantag för styrelseledamoten Joakim Alm då han även är ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av

bolagsstämman. Eftersom styrelsen inte inrättat ett ersättningsutskott ansvarar styrelsen även för att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i koncernen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte VD eller andra ledande befattningshavare, i den mån de berörs av frågorna.

**Frågående av riktlinjerna**

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose ALM Equitys långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa ALM Equitys ekonomiska bärkraft.

**Intern kontroll**

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en tillfredsställande intern kontroll. Ansvaret regleras i aktiebolagslagen och i årsredovisningslagen.

**Riskbedömning**

Riskhanteringen inom ALM Equity är inbyggd i de processer och metoder som används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som koncernen är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med ALM Equitys revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera riskerna. Se separat avsnitt om risker på sidorna 33–37.

**Styrning och uppföljning**

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

Resultatutfallet följs löpande upp på flera nivåer inom koncernen; från koncern- och bolagsnivå till förvaltnings- och projektnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av respektive verksamhetsområde och av koncernstabben. Avrapportering sker till VD och styrelse.

På uppdrag av årsstämman ska ALM Equitys revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen. Styrelsen protokollför rapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

**Kontrollaktiviteter**

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

**Information och kommunikation**

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

**Verksamhetsstyrning**

ALM Equity har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom att decentralisera verksamheten och fördela den i koncernbolag verksamma inom fastighetsbranschen. Koncernen investerar i tillgångar som uppfyller ALM Equitys krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare tillse att koncernen har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen ska dessutom föra en kontinuerlig dialog med ALM Equitys revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för internkontroll fungerar.

**Behov av internrevision**

ALM Equitys finans-, ekonomi- och rapporteringsarbete kontrolleras från bolagets huvudkontor i Sundbyberg. Koncernbolagens redovisning och rapportering sker via Ekonomipartner i Tranås AB, ett koncernbolag beläget i Tranås. Uppföljning av resultat- och balansutfall görs kvartalsvis av de olika funktionerna inom koncernen och av koncernledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

**Policydokument**

ALM Equitys styrelse fastställer årligen koncernövergripande policys avseende bolagsstyrning och regelefterlevnad, vilka anges i detta avsnitt. Revidering av policys ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att de är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål. Därtill finns ett antal policys inom ramen för verksamhetsstyrning, bland annat för områdena arbetsmiljö, likabehandling, ersättning till medarbetarna samt IT- och informationssäkerhet, vilka beslutas av koncernledningen. Styrelsen tar årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning.

**Finanspolicy**

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i koncernen ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur olika risker i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker koncernen får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning, administrativa regler och ska fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen.

**Utdelningspolicy**

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

**Närståendepolicy**

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

**Insiderpolicy**

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

**Informationspolicy**

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

**Hållbarhetspolicy**

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

**Uppförandekod och Leverantörskod**

I ALM Equitys uppförandekod är koncernens affärsetiska principer samlade och ska hjälpa medarbetarna att avgöra vad som är rätt i olika situationer utifrån ett legalt och etiskt perspektiv. Uppförandekoden bygger på koncernens egna kärnvärden och på de tio principerna i FN:s Global Compact. ALM Equity har också en uppförandekod för leverantörer, även kallad leverantörskoden, som utgår från bolagets interna uppförandekod och anger grundläggande krav vad gäller mänskliga rättigheter, erkända principer för antikorruption och arbetsvillkor, miljö samt affärsetik. Leverantörskoden ska vara tillämplig på alla affärsrelationer mellan ALM Equity och leverantörer till koncernen.

# Styrelse

Styrelsen är sammansatt av kompetens och erfarenhet från bland annat affärsutveckling, fastighetsbranschen, finansiering och kapitalmarknadsfrågor.



**Joakim Alm**  
Styrelseordförande

Född 1960  
Invald sedan 2006

Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Styrelseledamot i bland annat Klövern AB, Kakel Max AB (publ) och 3E Property AB.

Grundare av och VD för gratisannonstidningar: Bargain Pages Ltd i England, 1989–1995, Admag Holding i Indien resp. i Australien, 1997–1999. Affärsutvecklare på Interline Phone, 1999–2002. VD för Skarnvest AB 2004–2006. Grundare av ALM Equity AB 2006.

Närvaro på styrelsemöten: 17/17

Ej oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

**Innehav i ALM Equity:**  
6 202 278 stamaktier, 610 986 preferensaktier och 74 000 teckningsoptioner.

**Maria Wideroth**  
Vice styrelseordförande

Född 1967  
Invald sedan 2006

Jur.kand., Stockholms universitet.

Advokat och delägare i Landahl Advokatbyrå. Styrelseordförande i bland annat Kakel Max AB (publ) och fastighets- och entreprenadbolaget Frentab AB.

Verksam på advokatbyrå sedan 1998. Specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner.

Närvaro på styrelsemöten: 17/17

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

**Innehav i ALM Equity:**  
9 871 stamaktier och 2 084 preferensaktier.

**Johan Wachtmeister**  
Styrelseledamot

Född 1959  
Invald sedan 2006

Civilingenjör, KTH och MBA, IMD.

Egna investeringar genom bland annat MJW Invest AB.

SEB/Enskilda 1989–1999: Vice vd i SEB, chef för Corporate Banking inom affärsområde Merchant Banking. VD på Ledstjärnan 1999–2006. Co founder av GHP Speciality Care AB, vice VD 2006–2012.

Närvaro på styrelsemöten: 17/17

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

**Innehav i ALM Equity:**  
633 683 stamaktier och 65 493 preferensaktier.

**Anders Bengtsson**  
Styrelseledamot

Född 1962  
Invald sedan 2024

BA från Middlebury Institute of International Studies at Monterey, USA.

Partner i Bengtssons Tidnings AB. Investerar i bolag inom mobil IT, mineraltillgångar och gruvdrift, fastigheter samt förnyelsebar energi. Styrelseledamot i Kakel Max AB (publ) m.fl.

20 år som verkställande direktör i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bl.a. Semcon AB. Grundare av Dimitra AB.

Närvaro på styrelsemöten: 17/17

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

**Innehav i ALM Equity:**  
1 536 619 stamaktier.

**Alexander Alm-Pandeya**  
Styrelseledamot

Född 1995  
Invald sedan 2024

BA Applied Mathematics and Statistics, MA International Relations and Economics, Johns Hopkins University, USA.

Investment Manager på Nordstjärnan Investment AB.

Investment banking (Credit Suisse) och Private Equity (Stoncourt Capital LP) i USA. Tidigare styrelseledamot i Besqab AB (publ.).

Närvaro på styrelsemöten: 17/17

Ej oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

**Innehav i ALM Equity:**  
2 115 stamaktier och 8 027 preferensaktier.

*Innehaven i ALM Equity AB anges per 31 dec 2025 och inkluderar närstående fysiska och/eller juridiska personers innehav.*

# Koncernledning

Koncernledningen i ALM Equity består av en sammansvetsad grupp med bred kompetens och erfarenhet från fastighetsbranschen. Från och med april 2026 ingår koncernens affärsområdeschefer samt affärsutvecklings- och transaktionschef i koncernledningen. ALM Equitys VD, Thomas Carlsson, är tillförordnad affärsområdeschef för Utveckling.



**Thomas Carlsson**  
Verkställande direktör

**John Sjölund**  
Chief Financial Officer

**Carolina Karlström**  
Chief Corporate Officer

**Mathilda Wahlberg**  
Affärsutvecklings- och transaktionschef

**Per Jutner**  
Affärsområdeschef Förvaltning

**Reine Höglund**  
Affärsområdeschef Entreprenad

Född 1982

Född 1977

Född 1986

Född 1987

Född 1970

Född 1972

Byggnadsingenjör,  
Nackademin Stockholm.

Civilekonom,  
Luleå Tekniska universitet.

Redovisningsekonom,  
IHM Business School.

MSc Project Management,  
Chalmers Tekniska Högskola,  
Göteborg.

Civilingenjör, Väg och Vatten, KTH,  
Stockholm.

Byggnadsingenjör, Wennströmska  
gymnasiet 4-årig teknisk utbildning med  
inriktning bygg.

VD för ALM Equitys dotterbolag  
2xA Entreprenad under perioden  
2018–2025. Dessförinnan mångårig  
erfarenhet inom projektutveckling  
och entreprenad från flera bolag,  
däribland Andersson Company och  
Stabag Projektutveckling.

Bred finansiell bakgrund inom  
Corporate Banking via olika  
positioner inom Swedbank. Har  
även erfarenhet från bostads-  
utvecklingsbranschen som  
finanschef på Serafim Fastigheter.

Tidigare Business Controller i  
ALM Equity, dessförinnan olika  
positioner inom bolagets  
ekonomifunktion, bland annat  
redovisningschef.

Tidigare affärsområdeschef  
Utveckling i ALM Equity, dessförin-  
nan olika positioner inom bolagets  
utvecklingsverksamhet.

35 års erfarenhet från bygg och  
fastighetsbranschen bl a. VD och  
koncernchef Storstaden Property  
Group, VD Einar Mattsson Projekt  
AB, Projektutvecklingschef och  
förvaltare Wallenstam AB.

Entreprenadchef på 2xA Entreprenad  
under perioden 2020-2026,  
dessförinnan mångårig erfarenhet inom  
byggnation i olika ledande befattningar  
hos några av de större byggbolagen.

**Innehav i ALM Equity:**  
21 368 stamaktier och  
200 000 teckningsoptioner.

**Innehav i ALM Equity:**  
136 stamaktier och  
70 000 teckningsoptioner.

**Innehav i ALM Equity:**  
348 stamaktier, 93 preferensaktier  
och 70 000 teckningsoptioner.

**Innehav i ALM Equity:**  
82 stamaktier, 58 preferensaktier  
och 71 300 teckningsoptioner.

**Innehav i ALM Equity:**  
150 000 teckningsoptioner.

**Innehav i ALM Equity:**  
2 000 teckningsoptioner.

*Innehaven i ALM Equity AB anges per 31 dec 2025 och inkluderar närstående fysiska och/eller juridiska personers innehav.*

# Hållbarhetsrapport 2025

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

ESRS 2 - Allmänna upplysningar 47

## **E** MILJÖUPPLYSNINGAR

Rapportering enligt EU-taxonomin 57  
E1 - Klimatförändringar 63  
E4 - Biologisk mångfald 71  
E5 - Resursanvändning och cirkulär ekonomi 72

## **S** SOCIALA UPPLYSNINGAR

S1 - Den egna arbetskraften 74  
S2 - Medarbetare i värdekedjan 77  
S3 - Berörda samhällen 79  
S4 - Konsumenter och slutanvändare 81

## **G** STYRNINGSRELATERADE UPPLYSNINGAR

G1 - Affärsetik 83

# Allmänna upplysningar

## Grund för upprättande

### BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

ALM Equity AB (publ) har upprättat en hållbarhetsrapport för koncernen i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL). Rapporten har utarbetats enligt European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och beaktar även standarder som Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).

ALM Equitys hållbarhetsrapporter publiceras årligen. Detta är bolagets tionde hållbarhetsrapport och avser det finansiella räkenskapsåret 2025. Rapporten publicerades i april 2026.

Hållbarhetsrapporten ingår i årsredovisningen och omfattar sidorna 46–84. Det finns även hållbarhetsrelaterat innehåll i andra avsnitt av årsredovisningen, till exempel i beskrivningen av bolagets strategi, i marknadsavsnittet samt i avsnittet om risker i förvaltningsberättelsen. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns på sidan 123. Kontaktperson för ALM Equitys hållbarhetsrapport är Karina Lis, hållbarhetsansvarig, karina.lis@almequity.se.

#### *Konsolidering och avgränsningar*

ALM Equitys hållbarhetsrapport är upprättad på koncernnivå. Informationen har samlats in och sammanställts från samtliga konsoliderade dotterbolag, enligt samma principer som de finansiella rapporterna. Avsteg kan förekomma och förtydligas i de fall denna grundprincip frångås.

ALM Equity har det operativa ansvaret för verksamheten i intressebolaget Stadsnära Bostäder (i denna rapport även kallat "Stadsnära") och inkluderar därför bolaget till 100 procent i denna hållbarhetsrapport, trots att ägarandelen uppgår till 40 procent. Stadsnära Bostäder har inga egna anställda utan verksamheten bedrivs av ALM Equitys personal.

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern och Besqab, vilka klassificeras som finansiella tillgångar. Dessa bolag inkluderas inte i hållbarhetsrapporten, eftersom ALM Equitys inflytande är

begränsat. Däremot har deras verksamheter beaktats i den dubbla väsentlighetsbedömningen. Bolagets växthusgasutsläpp inkluderas även i klimatbokslutet (scope 3, kategori 15), i proportion till ALM Equitys ägarandel.

Hållbarhetsredovisningen avser i huvudsak ALM Equitys egen verksamhet förutom i de avsnitt som helt eller delvis avser uppströms eller nedströms i bolagets värdekedja. Avgränsningar av datainsamling i värdekedjan utgår från ALM Equitys väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen. Läs mer på sidan 56.

### BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

#### *Uppskattningar, antaganden och källor till osäkerhet*

Vissa upplysningar i hållbarhetsrapporten baseras helt eller delvis på uppskattningar och antaganden, särskilt där primärdata ännu inte är fullt tillgänglig i hela värdekedjan. Detta kan exempelvis avse delar av klimat- och resursdata kopplade till projektutveckling och byggproduktion, såsom uppgifter om inköpta byggvaror och tjänster, transporter, energi- och bränsleanvändning på byggarbetsplatser, samt uppföljning av bygg- och rivningsavfall. I sådana fall kan beräkningar baseras på underlag från inköp, projektkalkyler och standardiserade emissionsfaktorer eller annan vedertagen metodik.

För vissa upplysningar kan resultaten påverkas av metodval (t.ex. avgränsning av projekt, antagna livslängder, schabloner för transporter och materialflöden) och av datatillgång från leverantörer, underentreprenörer och andra externa parter i värdekedjan.

#### *Ändringar i metod, datakällor eller presentation*

Under 2025 har ALM Equity påbörjat anpassningen till ESRS och redovisningen av hållbarhetsdata har gjorts i enlighet med CSRD. Vissa nyckeltal i hållbarhetsrapporten skiljer sig därför från föregående årsredovisning och vissa nyckeltal kan även sakna jämförelsedata från 2024.

ALM Equity utvecklar löpande processerna för datainsamling och intern kontroll för hållbarhetsrapportering. När bättre data blir tillgänglig kan bolaget komma att uppdatera datakällor, emissionsfaktorer, beräkningsmetoder eller klassificeringar. Sådana förändringar kan påverka jämförbarheten mellan år. Väsentliga metodändringar och deras effekter förklaras i anslutning till respektive ESRS-avsnitt.

En översyn av den dubbla väsentlighetsbedömningen har genomförts under 2025, med mindre kompletteringar som följd. Detta är dock inget som påverkat utfallet.

Justeringar har skett för vissa historiska uppgifter kopplat till klimatdata till följd av förändrade metodval och antaganden. Mer information finns på sidorna 65-66.

ALM Equity har övergripande hållbarhetsmål med tillhörande delmål som uppdateras löpande. Under 2025 har ett av delmålen reviderats och ett har utgått. Information om förändringarna framgår i aktuell ESRS-avsnitt.

#### *Felrapportering i tidigare perioder*

Inga väsentliga fel av hållbarhetsinformationen för 2024 har upptäckts eller kommit till bolagets kännedom under räkenskapsåret.

#### *Framåtblickande upplysningar*

Framåtblickande upplysningar, såsom mål, planer och antaganden inklusive scenarier, baseras på bedömningar vid rapporttidpunkten och kan påverkas av framtida händelser och omvärldsfaktorer. Utfallet kan därför komma att avvika från de bedömningar som redovisas.

## Styrning

ALM Equitys hållbarhetsarbete förhåller sig till försiktighetsprincipen och styrs genom policies, riktlinjer, mätbara mål och handlingsplaner samt i enlighet med tillämpliga lagar och regelverk. Se riktlinjer för hållbarhetsarbetet i höger sektion.

ALM Equitys styrande dokument gäller för samtliga anställda inom koncernen samt för konsulter och inhyrd personal. De kommuniceras vid nyanställning och genom internmöten. Policydokumenten signeras årligen av medarbetarna. Utbildningsinsatser genomförs vid behov för att stödja efterlevnad och öka förståelsen för gällande krav och förväntningar.

Affärsområdena kan ha egna policies anpassade för den egna verksamheten men ALM Equitys policies utgör den miniminivå som dessa dokument ska förhålla sig till.

Beroende på karaktär fastställs policies av ALM Equitys koncernledning eller styrelse. Respektive policyägare ansvarar för att årligen se över innehållet, föreslå eventuella uppdateringar och säkerställa att policies är kända för chefer och tillgängliga för samtliga medarbetare. Chefer ansvarar för att policies är kända hos medarbetarna samt följer upp efterlevnad.

### VIKTIGA STYRDOKUMENT RELATERAT TILL HÅLLBARHET

- » Hållbarhetspolicy
- » Uppförandekod
- » Leverantörskod
- » Informationspolicy
- » Insiderpolicy
- » Närstående policy
- » Arbetsmiljöpolicy
- » Likabehandlingspolicy
- » IT-policy
- » Policy för personuppgiftsbehandling
- » Handbok för systematisk arbetsmiljöarbete
- » Riktlinjer för visseblåsning
- » Riktlinjer för representation och gåvor

### Hållbarhetspolicy

ALM Equitys hållbarhetspolicy beskriver koncernens övergripande principer för hur hållbarhetsfrågor ska integreras i verksamheten och i beslutsfattandet. Policyn omfattar miljömässiga, sociala och affärsetiska aspekter samt hur hållbarhetsrisker och möjligheter ska hanteras i verksamheten. Policyn fastställs av styrelsen och hållbarhetsansvarig är policyägare med ansvar för uppföljning och utveckling.

### Uppförandekod

ALM Equitys uppförandekod fastställer de affärsetiska principer och riktlinjer inom koncernen och ska vägleda medarbetare i det dagliga arbetet. Uppförandekoden behandlar bland annat affärsetik, regelefterlevnad, mänskliga rättigheter samt ansvarstagande gentemot människor, samhälle och miljö. Den baseras på internationella riktlinjer och principer, bland annat FN:s Global Compact och andra relevanta normer för ansvarsfullt företagande. Uppförandekoden fastställs av styrelsen och hållbarhetsansvarig är policyägare. Samtliga medarbetare intygar efterlevnad av Uppförandekoden genom en årlig signering.

### Uppförandekod för leverantörer (Leverantörskod)

ALM Equitys leverantörskod fastställer de krav och förväntningar som ställs på leverantörer och underleverantörer i frågor som rör affärsetik, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, hälsa och säkerhet samt miljöansvar. Den bygger på koncernens uppförandekod och linjerar med internationella principer, såsom FN:s Global Compact. Den fastställs av styrelsen och hållbarhetsansvarig är policyägare. Leverantörskoden utgör en del av kontraktshandlingarna vid ingående av avtal med ALM Equity.

Entreprenadverksamheten har en egen leverantörskod anpassad för entreprenad- och byggprojekt. Den kompletterar ALM Equitys koncerngemensamma leverantörskod och innehåller mer detaljerade krav relaterade till arbetsmiljö, säkerhet och regelefterlevnad på byggarbetsplatser. Även denna leverantörskod utgör en del av kontraktshandlingarna i entreprenadavtal. I denna rapport benämns ALM Equitys respektive entreprenadverksamhetens leverantörskod gemensamt som "leverantörskoden".

## RIKTLINJER FÖR HÅLLBARHETSARBETET

ALM Equity förhåller sig till följande lagar, riktlinjer, standarder och ramverk:

### Riktlinjer

- FN Global Compacts tio principer för hållbart företagande
- FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- ILO:s åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter

### Globala mål

- FN:s globala mål för hållbar utveckling
- Parisavtalet

### Ramverk för rapportering

- CSRD - Corporate Sustainability Reporting Directive
- TCFD - Taskforce on Climate-related Financial Disclosures
- GHG-protokollet

### Frivilliga åtaganden

- SBTi - Science Based Target initiative
- Miljöcertifieringar
- Bygg- och anläggningssektorns färdplan för en fossilfri konkurrenskraft

### Interna riktlinjer

- Bolagsordning
- Policies, rutiner och instruktioner
- ALM Equitys värdeord – Schyssthet, Utveckling, Resultatfokus och Engagemang.

### GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

ALM Equitys hållbarhetsarbete är integrerat i den dagliga verksamheten och följer koncernens organisationsstruktur med delegering av ansvar och befogenheter.

#### *Styrelse och koncernledning*

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat och beslutar om koncernens övergripande hållbarhetsinriktning, mål och policys. I ansvaret ingår även att bevaka och hantera hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter. Styrelsens sammansättning, bakgrunder och eventuella beroenden framgår i bolagsstyrningsrapporten, sidan 44.

Styrelsen godkänner årligen hållbarhetsrapporten i samband med fastställandet av årsredovisningen. ALM Equitys koncernledning ansvarar för att genomföra hållbarhetsstrategin, leverera på fastställda mål och behandlar regelbundet koncernövergripande hållbarhetsfrågor.

För att stärka koncernledningens och styrelsens kompetens inom hållbarhet har en digital utbildning om bland annat CSRD erbjudits samtliga styrelseledamöter samt koncernledning.

#### *Hållbarhetsansvarig*

Den operativa samordningen av hållbarhetsarbetet leds av hållbarhetsansvarig som är organisatoriskt placerad inom koncernstaben. Hållbarhetsansvarig ansvarar för att integrera hållbarhetsfrågor i den löpande verksamheten i samverkan med berörda områdesansvariga. Ansvaret omfattar att utveckla arbetssätt och mål, ta fram beslutsunderlag samt följa upp och rapportera utfall till koncernledningen och styrelsen. Vid behov anlitas extern expertis för att säkerställa relevant kompetens och kvalitet i hållbarhetsarbetet. Därutöver ansvarar hållbarhetsansvarig för sammanställning och framtagande av den årliga hållbarhetsrapporten.

#### *Affärsområden och övrig verksamhet*

Varje affärsområdeschef ansvarar för hållbarhetsarbetet inom sitt respektive affärsområde och för att säkerställa att relevanta hållbarhetsaspekter integreras i verksamheten. Koncernfunktionerna, såsom HR, Marknad, IT, Redovisning och Finansiering,

ansvarar för hållbarhetsrelaterade frågor inom sina respektive områden samt bidrar till koncerngemensamma initiativ och stödjer affärsområdena i genomförandet av hållbarhetsarbetet. Representanter från affärsområdena och relevanta koncernfunktioner träffas vid behov, under ledning av hållbarhetsansvarig, för att samordna och följa upp koncerngemensamma hållbarhetsfrågor.

### GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings och tillsynsorgan

Hållbarhetsansvarig samordnar, kvalitetssäkrar och sammanställer rapporterings- och beslutsunderlag till koncernledning och styrelse i samverkan med affärsområdeschefer och relevanta koncernfunktioner. Regelbundna avstämningar sker även med stabschef avseende det löpande hållbarhetsarbetet.

Koncernledningen uppdateras regelbundet om strategiska prioriteringar, mål, åtgärdsplaner samt uppföljning av resultat. Styrelsen erhåller kvartalsvisa uppdateringar om koncernens hållbarhetsarbete, inklusive måluppfyllelse, väsentliga risker och möjligheter samt utveckling inom prioriterade områden. Rapporteringen syftar till att ge styrelsen en samlad och aktuell bild av koncernens hållbarhetsprestation och används som underlag för strategiska beslut och tillsyn.

Styrelse och koncernledning behandlade under 2025 bland annat följande hållbarhetsfrågor:

- Klimatmål för ALM Equity
- Klimat- och energieffektiviseringsåtgärder i utvecklingsprojekt och fastighetsförvaltning
- Beslut kopplade till miljöcertifieringar
- Uppdatering och godkännande av hållbarhetspolicy

Avvägningar relaterade till väsentliga inverknings-, risker och möjligheter hanterades inom ramen för det ordinarie beslutsfattandet, i synnerhet vid investeringsbeslut och projektstarter.

### GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

ALM Equitys ersättningsprinciper syftar till att stödja bolagets affärsstrategi och långsiktiga värdeskapande. För verksamhetsåret 2025 har ALM Equity inte integrerat hållbarhetsrelaterad prestation i incitaments- eller ersättningssystem för styrelse, VD eller andra ledande befattningshavare.

ALM Equity avser framgent att utvärdera hur hållbarhetsrelaterade mål och nyckeltal kan integreras i incitaments- och ersättningssystem på ett ändamålsenligt och verifierbart sätt.

### GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet

ALM Equitys tillbörliga aktsamhet i hållbarhetsfrågor är integrerad i styrningen av väsentliga påverkan, risker och möjligheter och utgår från bolagets dubbla väsentlighetsbedömning (DVB). Processen omfattar identifiering och bedömning av faktisk och potentiell negativ påverkan, prioritering av väsentliga frågor, genomförande av åtgärder samt uppföljning och kommunikation av resultat. DVB (IRO-1) och intressentdialog (SBM-2) beskrivs i hållbarhetsrapporten på sidorna 56 respektive 52.

Som en del av koncernens due diligence finns en klagomålsmekanism i form av ALM Equitys digitala visselblåsarfunktion WhistleB, tillgänglig via bolagets webbplats. Misstankar om oegentligheter kan rapporteras anonymt av medarbetare inom koncernen och av externa partners. Ärenden hanteras konfidentiellt och utreds i enlighet med fastställda rutiner.

### GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

ALM Equitys hållbarhetsrapportering baseras på en rapporteringsprocess som successivt utvecklas och som syftar till att säkerställa relevans, kvalitet och spårbarhet i rapporterade upplysningar. Hållbarhetsrelaterade risker ingår i koncernens övergripande riskprocess.

#### *Roller och ansvar*

Underlag och data tas fram i verksamheten, där respektive affärsområde ansvarar för att bidra med uppgifter inom sitt

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

ansvarsområde. Hållbarhetsansvarig samordnar rapporteringsarbetet, stödjer verksamheten med metodik och instruktioner, sammanställer rapporteringen och genomför övergripande kvalitetssäkring i dialog med dataägare och berörda funktioner. Hållbarhetsrapporten granskas internt av stabschef och koncernledning och godkänns av styrelsen innan publicering.

### *Riskbaserad ansats och väsentlighet*

Arbetet med uppföljning och kontroll inriktas mot de frågor som bedöms vara väsentliga utifrån DVB samt mot datapunkter där datatillgång eller datakvalitet kan vara mer osäker, exempelvis uppgifter som i viss utsträckning baseras på antaganden eller externa underlag. Vid behov dokumenteras centrala metodval och antaganden för att möjliggöra jämförbarhet över tid.

### *Systemstöd och datakällor*

Datansamling och uppföljning sker primärt med stöd av koncernens ekonomisystem, energiuppföljningssystem samt interna excelfiler. För väsentliga datapunkter eftersträvas en tydlig koppling till källsystem, ansvarig funktion och uppdateringsfrekvens, även om arbetssätt och datatäckning kan variera mellan områdena.

### *Kontroller och dokumentation*

Den interna kontrollen består i huvudsak av rimlighetsbedömningar, avstämningar mot tillgängliga underlag och samverkan med ansvariga funktioner. Där det är relevant eftersträvas spårbar dokumentation av beräkningsmetoder, antaganden och eventuella schabloner.

### *Uppföljning och förbättring*

Processer, kontroller och datakällor förbättras löpande i takt med att nya krav, bättre underlag och mer effektiva arbetssätt utvecklas. Väsentliga iakttagelser och förbättringsbehov hanteras inom ramen för rapporteringsarbetet och vid behov i koncernens riskprocess. Styrelsen erhåller hållbarhetsrapportering på kvartalsbasis.

## Strategi och affärsmodell

### SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Fokus ligger på att skapa yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre affärsområden; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning.

Riskhantering och framtidssäkring är centrala delar av bolagets affärsmodell och är integrerade i ALM Equitys värdekedja. Värdekedjan sträcker sig från markförvärv till förvaltning och inkluderar både uppströms påverkan och nedströms påverkan. Mer om värdekedjan finns på sidan 52.

### PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

#### » **Minskad klimatpåverkan**

ALM Equity kartlägger utsläpp enligt GHG-protokollet och använder klimatbokslut för att förstå var i värdekedjan utsläpp uppstår och hur de kan reduceras. Koncernens största miljö- och klimatpåverkan uppstår tidigt i värdekedjan, i samband med tillverkning av byggmaterial.

#### » **Ökad cirkularitet**

ALM Equity arbetar för ökad material- och resurseffektivitet genom att bevara och bygga om befintliga byggnader där det är möjligt. För att möjliggöra cirkulära flöden ställs krav på materialåtervinningsgrad samt att byggprodukter uppfyller kriterier på innehåll av utfasningsämnen.

#### » **Resilienta boendemiljöer**

För att minska sårbarhet och stärka motståndskraften fokuserar ALM Equity på att integrera klimatanpassning och ekologiska värden från projektering till förvaltning. Strategin är i första hand att utveckla redan ianspråktagen mark och kombinera tekniska klimatanpassningsåtgärder med naturbaserade lösningar.

#### » **Trygga bostadsområden**

Som långsiktig samhällsbyggare arbetar ALM Equity med platsanpassad projektutveckling. Dialog förs med kommuner, boende och lokala aktörer för att stärka gemenskap och social resiliens. Boendemiljöer

ALM Equitys strategi för en hållbar verksamhet har sin utgångspunkt i den dubbla väsentlighetsbedömningen och vilar på sju prioriterade hållbarhetsområden. De sträcker sig över miljömässigt och social hållbarhet samt styrning, och utgör grunden för koncernens hållbarhetsstyrning.

Inom varje prioriterat hållbarhetsområde finns övergripande mål med tillhörande delmål. Målen är koncerngemensamma och ligger till grund för rapportering och styrning. De följs upp kvartalsvis eller årsvis, beroende på målens karaktär. En översikt av samtliga mål framgår på nästa sida, tillsammans med utfallet för 2024 och 2025. Utfall för delmål samt redovisningsprinciper framgår under relaterat ESRS-avsnitt. Under 2026 görs en genomlysning av delmålen där bland annat målår kompletteras där det i nuläget saknas.

utformas för värdeskapande över tid, exempelvis genom närhet till service och kommunikationer, grönska och gemensamma ytor.

#### » **Säker och inkluderande arbetsmiljö**

ALM Equity bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete med processer för att säkerställa en trygg och hälsosam arbetsmiljö. På byggarbetsplatserna är en god säkerhetskultur särskilt i fokus. Genom ett aktivt arbete med likabehandling och inkludering ges koncernens medarbetare förutsättningar att trivas, utvecklas och känna sig delaktiga.

#### » **Ansvarsfulla affärer**

ALM Equity verkar för hög affärsetik, öppet företagsklimat och att agera ansvarsfullt i relationer och affärer. Långsiktighet, transparens och hög integritet i affärsrelationer är viktigt för att bygga trovärdighet och förtroende gentemot koncernens intressenter.

#### » **Hållbar leverantörskedja**

ALM Equitys ansvar för människor, miljö och samhälle sträcker sig utanför den egna värdekedjan. Risker i värdekedjan hanteras genom att välja leverantörer som delar koncernens värderingar och förhållningssätt samt genom kontrollsystem för att identifiera eventuella oegentligheter.

Introduktion

Marknad &amp; Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

**Förvaltningsberättelse**

Utveckling under året

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

**Hållbarhetsrapport**

 » Allmänna upplysningar  
ESRS 2

Miljöupplysningar E

Sociala upplysningar S

 Styrningsrelaterade  
upplysningar G

Finansiell information

Övrig information

**ALM Equitys hållbarhetsmål**

Mål	Delmål	KPI	2025	2024	Kommentarer	ESRS
Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045	Klimatpåverkan per BTA för nyproduktionsprojekt ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024	Genomsnittlig klimatpåverkan, färdigställda projekt, inkl. extern entreprenad, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BTA	266	285	Procentuell minskning anges på sidan 65, E1-6	E1-4 E1-6
	Klimatpåverkan per BTA från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024	Genomsnittlig klimatpåverkan, förvaltningsfastigheter, kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> BTA	4,5	6,2	Procentuell minskning anges på sidan 65, E1-6	E1-4 E1-6
Minskad energianvändning i driftsskedet	Minst energiklass B i utvecklingsprojekt	Projekt i produktion med projektering för energiklass B eller bättre, %	N/A	17	Inga utvecklingsprojekt i produktion under 2025	E1-4 E1-5
	Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet	Förvaltningsfastigheter med uppmätt eller beräknad energiklass C eller bättre, %	100	71	Effektiviseringsåtgärder som gjorts under 2025 verifieras tidigast Q4 2026. Utfall för 2024 skiljer sig mot föregående årsredovisning pga att konverteringsprojekten exkluderats.	E1-4 E1-5
Ökad materialeffektivitet och minskat avfall	Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggarubedömningen eller likvärdig materialdatabas	Projekt i produktion, inkl. extern entreprenad, som använder Byggarubedömningen eller likvärdig materialdatabas, %	89	50		E4-4
	Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent	Avfall till materialåtervinning (MÅ) i pågående produktion, %	23	37	Flera projekt har befunnit sig i skeden med stora markarbeten, vilket speglar MÅ under 2025.	E5-3
Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade	Befintligt förvaltningsbestånd är miljöcertifierat	Förvaltningsfastigheter som är miljöcertifierade, %	22	11	Under första kvartalet 2026 erhöll samtliga förvaltningsfastigheter BREEAM-certifiering	E4-4
	Färdigställda nyproduktionsprojekt ska vara miljöcertifierade	Färdigställda nyproduktionsprojekt som ska/är miljöcertifierade, %	N/A	0	Inga egna nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2025.	E4-4
Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende	Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov	Utvecklingsprojekt med bygglov som har ett beslutat projektspecifikt trygghetsprogram, %	100	0	Ett generellt trygghetsprogram fastställdes 2024 och har anpassats för nya projekt 2025	S3-5
	Alla förvaltningsfastigheterna ska genomfört en trygghetsanalys med beslutade åtgärder	Förvaltningsfastigheter som genomfört en projektspecifik trygghetsanalys, %	100	100		S3-5
	Trygghetsindikatorer i NKI ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet	Förvaltningsfastigheter som har minst en NKI-mätning per år, %	100	100	En (1) mätning har gjorts respektive år, via AktivBo.	S3-5 S4-5
Inkluderande och utvecklande arbetsplats	Inga fall av diskriminering	Konstaterade fall, st	0	0		S1-5
	Inkluderingsindex över 8,0	Utfall koncernnivå, index	8,2	8,0	Inkluderingsmätning framtagen av företaget Mitt Liv. Skala upp till 10,0.	S1-5
	Frisknärvaro över 97 procent	100 minus rapporterad sjukfrånvaro, %	98,9	98,3		S1-5
Nollvision för arbetsplatsolyckor	Låg olycksfrekvens på byggarbetsplatserna	Olyckor som rapporterats, st	0	4		S2-5
Nollvision mot korruption och mutor	Inga fall av korruption och mutor	Konstaterade fall, st	0	0		G1-4
	Alla medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod	Medarbetare som signerat, %	95	100		G1-4
Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden	Avtalsleverantörer motsvarande 90 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande.	Signerade leverantörers fakturerade belopp/total inköpsvolym, %	90	90		G1-4
	Minst tre av de större avtalsleverantörerna revideras årligen	Genomförda revisioner, st	3	0		G1-4

**SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja, fortsättning.**



**Uppströms påverkan**

- » Utvinning av råvaror
- » Tillverkning av varor
- » Logistik och transport

Uppströms påverkan kommer främst från produktionen av nytt byggmaterial för utveckling och byggnation av fastighetsprojekt samt från transporter och hantering av byggmaterial från råvaruuttag till fabrik och byggarbetsplatsen.

Medvetna val vid planering av fastighetsprojekten, relaterat till exempelvis materialval, cirkulära flöden och effektiv resursanvändning, skapar förutsättningar för minskade utsläpp av växthusgaser.

**Påverkan från verksamheten**

- » Markförvärv
- » Planering och projektering
- » Byggnation
- » Brukarskede, egen förvaltning

Den påverkan som ALM Equity direkt har sker primärt från bolagets tre affärsområden; Utveckling, Entreprenad samt Förvaltning.

Vilken mark som förvärvas och hur den är lokaliserad i förhållande till kollektivtrafik och service är exempel på faktorer som har en social och miljömässig påverkan.

Fossilfri byggarbetsplats, minskad energianvändning i produktion och förvaltning samt ett proaktivt arbete med säkerhet och god arbetsmiljö för entreprenörer och underentreprenörer, skapar förutsättningar för en minskad påverkan i denna del av värdekedjan.

Vid förvaltning av fastigheter finns möjlighet till effektivisering med hållbara val, såsom förnybar el till fastigheten och återbrukade material vid underhåll eller reparation.

**Nedströms påverkan**

- » Brukarskede, sålda objekt
- » Avfall och demontering

Nedströms påverkan avser brukarskedet för sålda fastigheter, vilket inkluderar bland annat de boendes miljöpåverkan genom användning av hushållsenergi och avfallsgenerering. Skedet omfattar även sociala aspekter såsom trygghet, trivsel och inkludering. Renoveringar i fastigheterna och demontering ingår också i nedströms påverkan.

Hållbarhetspåverkan nedströms avgörs i stor utsträckning i planeringsstadiet. Utformning av den fysiska miljön kan ha betydelse för upplevd trygghet och trivsel. Medvetna materialval i byggnaden skapar också förutsättningar för återbruk vid demontering.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

**SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter**

En strukturerad och återkommande intressentdialog är en central del av ALM Equitys hållbarhetsarbete. Genom att identifiera och förstå de intressen och förväntningar som finns hos koncernens viktigaste intressenter skapas förutsättningar för välgrundade prioriteringar och ett långsiktigt ansvarstagande. Dialogen bidrar till att tidigt fånga upp väsentliga frågor, stärka förtroendet och säkerställa att hållbarhetsarbetet är förankrat i de sammanhang där koncernen verkar.

ALM Equitys intressenter identifieras utifrån deras faktiska eller potentiella påverkan på koncernen, eller koncernens påverkan på dem. De huvudsakliga intressentgrupperna utgörs av kunder, medarbetare, leverantörer och samarbetspartners, ägare och finansiärer samt kommuner och lokalsamhällen. Dialogen med dessa grupper sker löpande och i varierande former, från formella möten och undersökningar till mer informella kontakter i den dagliga verksamheten.

Intressentdialogen utgör ett av underlagen till den dubbla väsentlighetsbedömningen och till identifieringen av väsentliga påverkansfaktorer, risker och möjligheter. De frågor och synpunkter som framkommer i dialogerna beaktas vid uppdatering av koncernens hållbarhetsstrategi, mål och styrande dokument. I tabellen till höger redovisas koncernens viktigaste intressentgrupper, hur dialog förs samt de frågor som stått i fokus under 2025.

**ETT URVAL AV MEDLEMSKAP OCH SAMARBETEN**

- » UN Global Compact
- » Science Based Targets initiative (SBTi)
- » Sweden Green Building Council (SGBC)
- » Miljö- och klimatpakten i Stockholm stad
- » Stockholms Stadsmission (vänföretag)

**VIKTIGA INTRESSETER OCH DIALOGTILLFÄLLEN**

Intressenter	Dialogtillfällen	Frågor i fokus
<b>Kunder (hyresgäster och bostadsköpare)</b>	Kundmöten och kundträffar Kundtjänst och kundportal Kundundersökningar Löpande kunddialog Marknadsrapporter och branschanalyser	Trivsel och trygghet Energianvändning Materialval och inomhusmiljö Hållbar livsstil; mobilitet, kringsservice etc. Prisvärdhet
<b>Leverantörer och samarbetspartners</b>	Avtals- och uppföljningsmöten Leverantörsgranskningar och revisioner Platsbesök och leverantörsträffar Löpande leverantörsdialog	Arbetsmiljö och arbetsvillkor Sund konkurrens och affärsetik Samverkan för ökad hållbarhet
<b>Medarbetare</b>	Utvecklingssamtal Medarbetarundersökningar Intern kommunikation Löpande medarbetardialog Skyddsronder, arbetsmiljökommitté Utbildningar	Inkludering och likabehandling Utvecklingsmöjligheter Hälsa och säkerhet Ansvarsfullt företagande Kundnöjdhet Bidra till hållbarhet
<b>Kommuner och lokalsamhälle</b>	Stadsplaneringsprocesser Projektmöten Nätverksträffar och andra branschforum Löpande kommun-/områdesdialoger	Klimat- och miljöpåverkan Helhetsgrepp kring stadsutvecklingen Samhällsengagemang Transparens i hållbarhetsrapportering
<b>Ägare, investerare och långivare</b>	Styrelsemöten Bolagsstämmor Finansiella rapporter Hållbarhetsrapportering Kapitalmarknadsdagar Analytiker-/investermöten Löpande bankdialog	Affärsetik och ansvarsfullt företagande Ekonomisk stabilitet och värdetillväxt Energianvändning och klimatpåverkan Transparens i hållbarhetsrapporteringen Miljöcertifieringar Kundnöjdhet

**SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell**

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Beskrivning	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
			Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
<b>E1 Klimatförändringar</b>						
Anpassning till klimatförändringar	Klimatrelaterade extremväder kan påverka byggproduktion och befintliga byggnader samt öka behovet av klimatanpassade lösningar. Fysiska klimatrisker kan medföra projektförseningar i produktion eller driftsstörningar i förvaltning. Klimatanpassade och resilienta bostäder kan stärka attraktionskraften, minska framtida kostnader samt förbättra tillgång till finansiering.	Hela värdekedjan		●	●	●
Begränsning av klimatförändringar	Utsläpp av växthusgaser uppstår främst genom tillverkning av byggmaterial, produktionsaktiviteter, transporter och energianvändning i förvaltning. Minskade utsläpp och tydliga klimatmål kan ge lägre finansieringskostnader, bättre kapitaltillgång och stärkt konkurrenskraft genom efterfrågan på boenden med låga klimatutsläpp.	Hela värdekedjan		●	●	●
Energi	Energi- och bränsleanvändning från främst entreprenad- och förvaltningsverksamheten påverkar klimatutsläpp och kostnader. Stigande energipriser kan öka driftkostnaderna och indirekt även produktionskostnaderna. Energieffektivisering och egen energiproduktion kan minska klimatpåverkan och sänka driftkostnaderna.	Hela värdekedjan		●		●
<b>E4 Biologisk mångfald och ekosystem</b>						
Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Förändrad markanvändning i samband med projektutveckling och byggnation kan bidra till förlust av biologisk mångfald och påverka naturvärden. Kompensationsåtgärder kan leda till omprojektering.	Uppströms, egen verksamhet		●		
Konsekvenser på och beroenden av ekosystem	Nyproduktions- och ombyggnationsprojekt kan påverka ekosystemens funktion och resiliens. Försvagade ekosystem kan öka sårbarheten för extremväder, såsom översvämning, erosion och extremvärme, samt påverka möjligheten till dagvattenhantering och temperaturreglering.	Hela värdekedjan		●		
<b>E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi</b>						
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Byggmaterial och andra insatsvaror driver resursuttag och miljöpåverkan i leverantörsledet samt påverkar ALM Equitys klimatavtryck. Störningar i tillgång på insatsvaror och skärpta krav på resurseffektivitet kan ge ökade kostnader eller begränsa produktion.	Uppströms, egen verksamhet		●		
Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Byggnadernas kvalitet, livslängd, reparerbarhet och möjlighet till återbruk påverkar resursutflöden och avfall över livscykeln. Ökade krav på cirkulär design och återbruk kan innebära större omtag i projektprocessen. Material som inte är cirkulära och återvinningsbara tar jungfruliga resurser i anspråk.	Egen verksamhet, nedströms		●		
Avfall	Bygg- och rivningsavfall samt hantering av eventuellt farligt avfall uppstår främst i bygg- och ombyggnadsskeden. Skärpta krav och bristande sortering/hantering kan ge regelefterlevnads- och ryktesrisk.	Hela värdekedjan		●		

**SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell, fortsättning**

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Beskrivning	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
			Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
<b>S1 Den egna arbetskraften</b>						
Arbetsvillkor	Arbetsmiljö och arbetsvillkor påverkar hälsa, säkerhet och välbefinnande för ALM Equitys egna medarbetare samt verksamhetens effektivitet. Brister kan leda till olyckor, juridiska kostnader, högre rekryteringsbehov och försämrat arbetsgivarvarumärke.	Egen verksamhet		●		●
Likabehandling och möjligheter för alla	Likabehandling, icke-diskriminering och inkluderande kultur påverkar trivsel, kompetensförsörjning och rättvisa villkor i den egna arbetskraften.	Egen verksamhet		●		
<b>S2 Medarbetare i värdekedjan</b>						
Arbetsvillkor	Arbetsvillkor och säkerhet för koncernens leverantörer kan påverkas av kravställning, upphandling och arbets sätt i projekt. Bristande arbetsvillkor eller hänsyn till mänskliga rättigheter i leverantörsledet kan leda till leverantörsbyten, förseningar och ryktespåverkan.	Uppströms, nedströms		●		●
<b>S3 Berörda samhällen</b>						
Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Utformning av nya byggnader och produktionsskedet påverkar uppfattning om närområden och lokalsamhällen genom t.ex. buller, trafik, trygghet och tillgång till bostäder. Nya bostäder bidrar positivt till lokal utveckling och större utbud på bostadsmarknaden. Tidig intressentdialog och socialt värdeskapande insatser kan stärka acceptans, minska projektrisk och bidra till attraktiva stadsdelar.	Nedströms	●			
<b>S4 Konsumenter och slutanvändare</b>						
Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Konsumenters/slutanvändares säkerhet påverkas av byggnaders utformning, förvaltning och drift (t.ex. brandsäkerhet, inbrottskydd, barns säkerhet och hälsa). Brister kan medföra juridiskt ansvar, ryktesskador och minskad attraktivitet. Hög säkerhetsnivå och trygg förvaltning kan öka kundnöjdhet, minska incidenter och öka bostädernas attraktivitet.	Nedströms	●	●		
<b>G1 Affärsetik</b>						
Korruption och mutor	Korruption och mutor kan snedvräta beslut, undergräva förtroende och leda till negativa effekter i upphandlingar och projekt. Incidenter och identifierade fall kan ge juridiska kostnader, sanktioner och betydande ryktespåverkan.	Hela värdekedjan		●		●

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

### IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

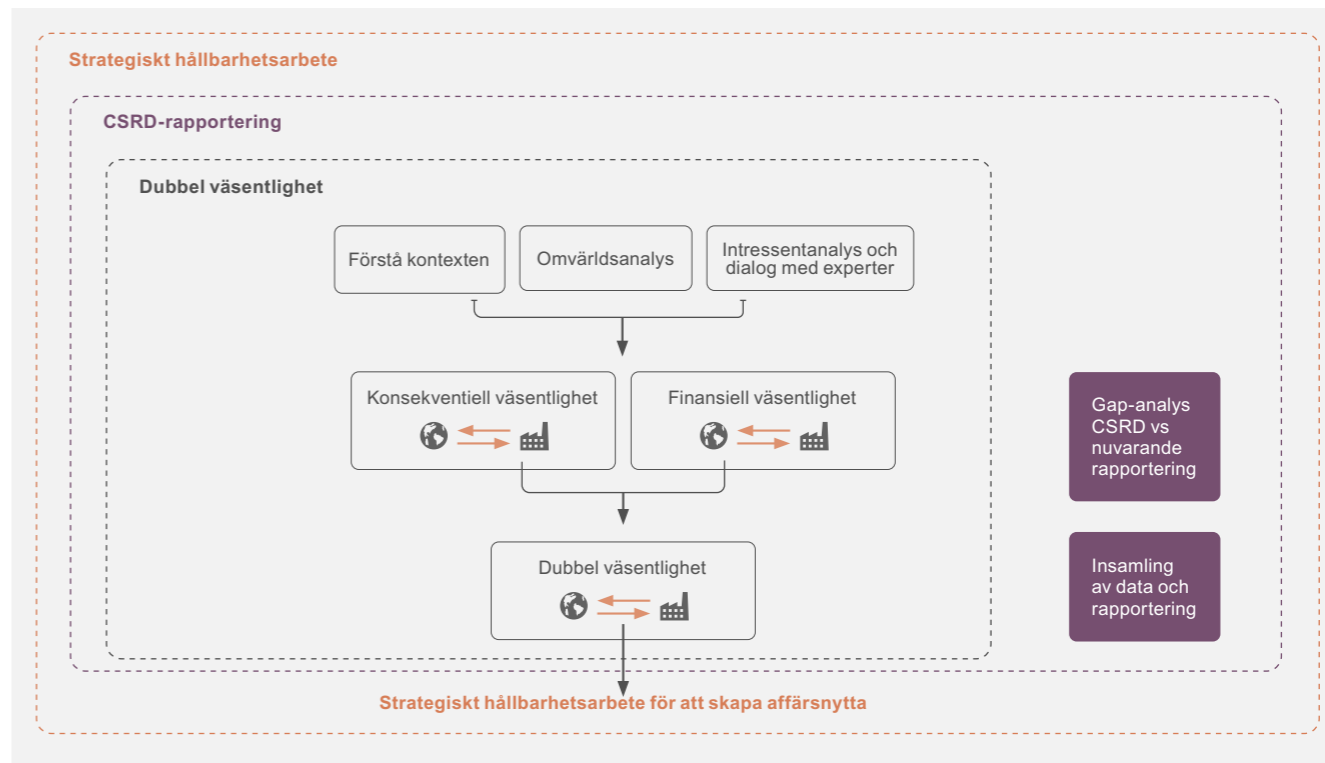
ALM Equity har identifierat och bedömt väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter (IRO) genom en dubbel väsentlighetsbedömning enligt ESRS, som kombinerar påverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet. Underlaget bygger på intressentdialog, genomlysning av verksamheten samt kartläggning av värdekedjan med interna och externa ämnesexperter.

Bedömningen omfattar den egna verksamheten samt uppströms och nedströms i värdekedjan. Processen har genomförts i fyra steg: kartläggning av affärsmodell och värdekedja, intressentdialog och expertinhämtning, bedömning och poängsättning av identifierade IRO:er samt prioritering och dokumentation. En bruttolista har upprättats utifrån ESRS:s ämneslista, branschspecifika förhållanden och ALM Equitys verksamhetskaraktär, och stämts av mot externa branschanalyser.

Konsekventiell väsentlighet har bedömts utifrån skala, räckvidd, återställbarhet och sannolikhet. Finansiell väsentlighet har bedömts utifrån förväntad effekt på finansiell ställning, resultat och kassaflöde samt sannolikhet för materialisering. Bedömningarna har gjorts kvalitativt på en fyrgradig skala, och en fråga har ansetts väsentlig vid uppnått tröskelpoäng i endera eller båda perspektiven. Analysen tillämpar tre tidshorisonter: kort (<tre år), medellång (tre–tio år) och lång sikt (>tio år). Klimatrelaterade scenarier har analyserats i linje med TCFD, se sidorna 67–70. Väsentlighetsbedömningen ses löpande över och uppdateras vid väsentliga förändringar. Den senaste översynen genomfördes hösten 2025 och resultaten återges i IRO-2.

### IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring

Miljöföroreningar (E2) samt Vatten och marina resurser (E3) har i väsentlighetsbedömningen inte bedömts utgöra ett väsentligt ämne. ALM Equity är som fastighetsägare och verksamhetsutövare ansvarigt för föroreningar och andra miljöskador enligt gällande miljölagstiftning. Per bokslutsdagen har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen.



### IRO-2 Sammanfattad tabell

ESRS Standard	Upplysningskrav	Sida
ESRS E1 Klimatförändringar	E1-1, E1-2, E1-3, E1-4, E1-5, E1-6, E1-7, E1-9, SBM-3	63–70
ESRS E4 Biologisk mångfald	E4-1, E4-2, E4-3, E4-4, E4-5, SBM-3	71
ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	E5-1, E5-2, E5-3, E5-4, E5-5, SBM-3	72–73
ESRS S1 Den egna arbetskraften	S1-1, S1-2, S1-3, S1-4, S1-5, S1-6, S1-7, S1-14, S1-17, SBM-3	74–76
ESRS S2 Medarbetare i värdekedjan	S2-1, S2-2, S2-3, S2-4, S2-5, SBM-3	77–78
ESRS S3 Berörda samhällen	S3-1, S3-2, S3-4, S3-5, SBM-3	79–80
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare	S4-1, S4-2, S4-4, S4-5, SBM-3	81–82
ESRS G1 Affärsetik	G1-1, G1-2, G1-3, G1-4, SBM-3	83–84

# Miljöupplysningar

## Rapportering enligt EU-taxonomin

### Upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning

EU:s taxonomiförordning ((EU) 2020/852) utgör ett klassificeringssystem för att fastställa vilka ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara. Förordningen syftar till att styra kapitalströmmar mot miljömässigt hållbara investeringar och utgör därmed ett centralt verktyg för att bidra till den gröna omställningen och uppfyllandet av Parisavtalet.

#### Generell metod för bedömning av taxonomiförenlighet

För att en ekonomisk aktivitet ska klassificeras som miljömässigt hållbar (taxonomiförenlig) ska den väsentligt bidra till minst ett miljömål, inte orsaka betydande skada på något av de övriga miljömålen (Do No Significant Harm, DNSH) samt utföras i överensstämmelse med minimiskyddsåtgärder avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupcion och rättvis konkurrens. Enbart aktiviteter som uppfyller samtliga tre steg klassificeras som taxonomiförenliga (aligned).

#### Bakgrund och tillämpning

ALM Equity omfattas inte av rapporteringskraven enligt CSRD för räkenskapsåret 2025. Bolaget har dock valt att frivilligt redovisa upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning i syfte att öka transparensen gentemot investerare, långivare och övriga

intressenter samt förbereda organisationen för kommande rapporteringskrav. Upplysningarna är framtagna i enlighet med artikel 8 i taxonomiförordningen och tillhörande förordningar.

Redovisningen baseras på de bedömningar och tolkningar som ALM Equity gjort utifrån publikt tillgänglig information och vägledning fram till den 31 januari 2026. EU-kommissionens FAQ-dokument, Plattformen för hållbar finansiering samt Fastighetsägarnas branschgemensamma vägledning har utgjort centrala källor vid tolkningen. Dessa tolkningar kan komma att ändras i takt med att ny regulatorisk vägledning, marknadspraxis eller uppdaterade EU-riktlinjer publiceras.

#### Avgränsning och konsolideringsmetod

ALM Equity äger förvaltningsfastigheter direkt i koncernen samt förvaltningsfastigheter som ingår i intressebolaget Stadsnära Bostäder (tidigare Bridge, här även benämnt som "Stadsnära"), vilka samägs med Aermont Capital. ALM Equitys ägarandel uppgår till 40 procent. ALM Equity ansvarar för den operativa driften av bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive energiuppföljning, underhållsplanering, hyresgästrelationer, ekonomirapportering och löpande hållbarhetsarbete. Denna operativa kontrollansats, som är densamma som tillämpas i hållbarhetsredovisningen och klimatbokslutet, ligger till grund för att inkludera Stadsnäras fastigheter i taxonomiredovisningen.

#### TAXONOMIFÖRORDNINGEN OMFATTAR FÖLJANDE SEX MILJÖMÅL:

- » Begränsning av klimatförändringar (CCM)
- » Anpassning till klimatförändringar (CCA)
- » Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (WTR)
- » Övergång till en cirkulär ekonomi (CE)
- » Förebyggande och kontroll av föroreningar (PPC)
- » Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BIO)

Nyckeltal för omsättning, kapitalutgifter (Capex) och driftsutgifter (Opex) för Stadsnäras förvaltningsfastigheter redovisas i relation till ALM Equitys ägarandel. Denna proportionella redovisning säkerställer överensstämmelse med den finansiella rapporteringen, där Stadsnära konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Övriga finansiella tillgångar, såsom aktieinnehaven i Klöver och Besqab, ingår inte i taxonomiredovisningen då ALM Equity saknar operativ kontroll över dessa bolag.

#### EKONOMISKA AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV, OCH ÄR FÖRENLIGA MED, TAXONOMIN

	Totalt, mkr	Andel av ALM Equitys ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin, %	Andel av ALM Equitys ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin, %	Andel av ALM Equitys ekonomiska aktiviteter som inte är förenliga med taxonomin, %
Omsättning <sup>1</sup>	1 174	11	6	94
Kapitalutgifter <sup>2</sup>	48	70	2	98
Driftsutgifter <sup>3</sup>	44	17	10	90

<sup>1</sup> Taxonomiomfattad omsättning är 130,6 mkr. Koncernens omsättning framgår på sida 96, Not 3 Segmentsredovisning, Rad "total nettoomsättning", kolumn "Totalt, segment".

<sup>2</sup> Taxonomiomfattade kapitalutgifter är 33,5 mkr. Koncernens kapitalutgifter framgår på sida 101, Not 9 leasingavtal "Nyttjanderättstillgångar 2025" och "Utgående redovisat värde", sida 103 Not 17 Immateriella tillgångar "under året nedlagda kostnader", sida 104 Not 18 "årets anskaffningar", sida 104 Not 20 "årets investeringar", sida 108 Not 24 "Aktiverade projektkostnader", sida 108 Not 25 "pågående arbeten under året". Utöver detta ingår ALM Equitys andel för investeringar i Stadsnära om 2,1 mkr i förvaltningsfastigheter samt 14,9 mkr i exploateringsfastigheter.

<sup>3</sup> Taxonomiomfattade driftsutgifter är 7,5 mkr. Koncernens driftsutgifter framgår av noter på sida 96, Not 3, Segmentsredovisning, rad "Drifts- och förvaltningskostnader", "totalt segment".

### Identifierad ekonomisk aktivitet

ALM Equity rapporterar på en ekonomisk aktivitet: CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, och miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar. Aktiviteten omfattar förvaltningsfastigheterna i Stadsnära och ALM Equity, och utgör grunden för nyckeltalen i taxonomitabellerna. Samtliga förvaltningsfastigheter bedöms vara taxonomiomfattade under denna aktivitet.

ALM Equity redovisar inte förenlighet för övriga ekonomiska aktiviteter såsom CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader eller CCM 7.2 Renovering av befintliga byggnader. Anledningen är att tolkningar av DNSH-kriterierna, särskilt avseende cirkulär ekonomi, ännu inte är helt fastställda för dessa aktiviteter. När tolkningarna förtydligas och bolaget kan inkludera fler aktiviteter väntas den redovisade förenligheten öka.

### Tekniska granskningskriterier – väsentligt bidrag

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet, inklusive konverteringsprojekt, har erhållit bygglov före den 31 december 2020. För dessa byggnader kräver taxonomin att byggnaden har en energiklass A, alternativt tillhör de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i det nationella byggnadsbeståndet.

ALM Equity tillämpar Fastighetsägarnas branschgemensamma tröskelvärden för topp 15 procent-bedömningen. För flerbostadshus uppgår tröskelvärdet till 81 kWh/m<sup>2</sup> Atemp (primärenergital, PE-tal). Gränsvärdena presenterades i december 2021, uppdaterades i december 2022 och bekräftades i november 2025 gälla tills nya energikrav och energiklasser införs av svenska myndigheter.

Av beståndets 19 fastigheter understiger 9 fastigheter tröskelvärdet om 81 kWh/m<sup>2</sup> Atemp och bedöms därmed uppfylla de tekniska granskningskriterierna, motsvarande cirka 47 procent av antalet fastigheter. Övriga 10 fastigheter är taxonomiomfattade men bedöms inte vara taxonomiförenliga.

### Kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

Förutom att väsentligt bidra till miljömål 1 ska den ekonomiska aktiviteten inte orsaka betydande skada på något av de övriga fem miljömålen. Nedan redovisas ALM Equitys bedömning av DNSH-kriterierna för CCM 7.7.

### Miljömål 2: Anpassning till klimatförändringar

För att uppfylla DNSH-kriteriet för klimatanpassning ska en klimatrisk- och sårbarhetsanalys ha genomförts i enlighet med Appendix A i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139. Appendix A anger att analysen ska omfatta en kartläggning av både akuta och kroniska fysiska klimatrisker samt baseras på de senaste vetenskapliga rönen och klimatprognoser som överensstämmer med tillgångens förväntade livslängd.

För förvaltningsfastigheterna har en klimatrisk- och sårbarhetsanalys genomförts av en extern oberoende part. Analysen har utvärderat väsentliga fysiska klimatrisker på fastighetsnivå, baserat på senast tillgängliga klimatprognoser. Identifierade riskkategorier inkluderar bland annat översvämning från skyfall, översvämning från sjöar och vattendrag, värmestress och markstabilitet. Analysen täcker därmed in samtliga riskkategorier i Appendix A. För fastigheter där den fysiska klimatriskens bedömts som förhöjd kommer en fördjupad behovsanalys att utföras och en åtgärdsplan tas fram. Klimatrisk- och sårbarhetsanalysen är föremål för löpande utvärdering och kan komma att kompletteras varefter nya klimatscenarier görs tillgängliga, eller förutsättningarna på fastigheterna förändras.

### Miljömål 3–6

DNSH-kriterierna för vatten och marina resurser (miljömål 3), cirkulär ekonomi (miljömål 4), föroreningar (miljömål 5) samt biologisk mångfald (miljömål 6) är inte tillämpliga för den ekonomiska aktiviteten CCM 7.7. Ingen ytterligare bedömning krävs för dessa miljömål.

### Minimiskyddsåtgärder

ALM Equitys verksamhet bedrivs i enlighet med minimiskyddsåtgärder avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrup­tion och rättvis konkurrens. Bland annat förhåller bolaget sig till OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt ILO:s kärnkonventioner, vilket även framgår i hållbarhetspolicyn.

### Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor

ALM Equitys uppförandekod föreskriver respekt för mänskliga

rättigheter och gäller samtliga medarbetare. Koncernens leverantörskod bifogas i leverantörsavtal och innehåller krav på att leverantörer respekterar mänskliga rättigheter, säkerställer goda arbetsvillkor och följer tillämplig arbetslagstiftning. Leverantörer motsvarande 90 procent av koncernens inköpsvolym ska underteckna koden eller tillämpa en motsvarande uppförandekod.

### Antikorrup­tion och rättvis konkurrens

ALM Equity har nolltolerans mot korrup­tion, vilket tydliggörs i uppförandekoden. Concernen har under året inte fått några rapporterade fall av korrup­tion eller mutor, och inga sanktioner har utdömts avseende konkurrenslagstiftning. Bolaget har en etablerad visselblåsarfunktion som hanteras av den externa tjänsteleverantören WhistleB, där medarbetare och externa parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende.

### Metod, underlag och definitioner

#### Definitioner av nyckeltal

Omsättning utgörs av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter från Stadsnära, redovisade i relation till ägarandelen 40 procent.

Kapitalutgifter (Capex) utgörs av investeringar i förvaltningsfastigheter inklusive nyttjanderättstillgångar, vilka redovisas i relation till ägarandelen.

Driftsutgifter (Opex) utgörs av kostnader för löpande underhåll och reparation i enlighet med taxonomins definition, redovisade i relation till ägarandelen. Energikostnader exkluderas från Opex.

#### Underlag för bedömningen

Bedömningen av taxonomiförenlighet har baserats på följande underlag: faktisk uppmätt energianvändning, med statistik från bolagets energiuppföljningssystem och leverantörsfakturer, primärenergitalberäkningar enligt BBR 29 samt klimatrisk- och sårbarhetsanalyser. Tröskelvärdet för topp 15 procent utgår från Fastighetsägarnas branschgemensamma gränsvärden. Då fastigheterna utgörs av enbart flerbostadshus, används aktuellt tröskelvärde för flerbostadshus 81 kWh/m<sup>2</sup> Atemp för hela det befintliga fastighetsbeståndet. Utgångspunkten för bedömning av uppfyllnad av minimiskyddsåtgärder är ALM Equitys uppförandekod, leverantörskod och riktlinjer för visselblåsning.

**E** EU-TAXONOMIN

*Konservativ tolkning och osäkerheter*

ALM Equity tillämpar en konservativ tolkning av taxonomiförordningen. I de fall osäkerhet föreligger kring tolkningen av tekniska granskingskriterier, DNSH-kriterier eller minimiskyddsåtgärder har en försiktighetsprincip tillämpats. Det innebär att byggnader eller aktiviteter där underlag är otillräckligt har klassificerats som taxonomiomfattade men ej taxonomiförenliga. Exempelvis rapporteras inte nyproduktion (CCM 7.1) som förenlig så länge DNSH-tolkningarna för cirkulär ekonomi bedöms vara otillräckliga. Vidare saknar två konverteringsprojekt komplett energistatistik och har därmed bedömts vara icke-linjerade.

Redovisningen baseras på gällande regelverk och branschpraxis per balansdagen den 31 december 2025. Framtida uppdateringar av EU:s vägledning, ändringar i delegerade akter, nya nationella gränsvärden eller förtydliganden från EU:s Technical Expert Group kan medföra att bedömningen förändras. ALM Equity bevakar löpande den regulatoriska utvecklingen och avser att justera bedömningar när ny vägledning publiceras.

*Fortsatt arbete*

Under 2026 fortsätter ALM Equity att utveckla taxonomiredovisningen. Arbetet omfattar bland annat att:

- upprätta åtgärdsplaner för respektive fastighet baserat på klimatriskanalyserna
- utvärdera förutsättningarna för att inkludera ytterligare ekonomiska aktiviteter såsom CCM 7.1 och CCM 7.2 i takt med att DNSH-tolkningar förtydligas
- förbättra datakvaliteten för energiprestanda genom ytterligare implementering av mätsystem och systematisk uppföljning av energianvändningen.

Under 2026 planeras en mer detaljerad genomlysning av minimiskyddsåtgärderna i förhållande till OECD:s riktlinjer och FN:s vägledande principer, med särskilt fokus på revisioner i leverantörskedjan. ALM Equity ser taxonomiredovisningen som ett viktigt verktyg för att styra verksamheten mot en högre miljömässig prestanda och för att möta intressenters ökade krav på transparent hållbarhetsdata.

**Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter**

I enlighet med EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214 är nedanstående tabell obligatorisk för samtliga företag som redovisar enligt taxonomiförordningen, oavsett om aktiviteterna är väsentliga eller inte. ALM Equity varken utför, finansierar eller är exponerat mot några kärnenergi- eller fossilgasrelaterade verksamheter, se redovisning enligt tabellen här nedan.

Kärnenergi-relaterade verksamheter		Svar
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppggraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppggraderingar av dessa.	Nej

Fossilgasrelaterade verksamheter		Svar
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej



**TAXONOMITABELL - OMSÄTTNING**

Andel av omsättning från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025.

Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada							Andel föregående års omsättning	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet	
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimi skyddsåtgärder				
		mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																				
<b>A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)</b>																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	66,2	5,6%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–	
<b>Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)</b>		<b>66,2</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–	
Varav möjliggörande verksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	–	
Varav omställningsverksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	T	
<b>A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	64,4	5,5%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL								–	–	–	
<b>Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är taxonomiförenliga (A.2)</b>		<b>64,4</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>								–	–	–	
<b>A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)</b>		<b>130,6</b>	<b>11,1%</b>	<b>11,1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>								–	–	–	
<b>B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																				
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1 043,6	88,9%																	
<b>TOTALT (A + B)</b>		<b>1 174,2</b>	<b>100,0%</b>																	

Andel av omsättningen/total omsättningen	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar (CCM)	5,6%	11,1%
Anpassning till klimatförändringar (CCA)	0%	0%
Vatten och marina resurser (WTR)	0%	0%
Cirkulär ekonomi (CE)	0%	0%
Förebyggande och begränsning av föroreningar (PPC)	0%	0%
Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	0%	0%

J - Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.

N - Nej, verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta målet.

N/EL - Omfattas ej, Verksamhet som inte omfattas av taxonomin för det relevanta målet.

**Omsättning - redovisningsprinciper**

Se sidan 57, fotnot 1, för härledning av omsättning.

**TAXONOMITABELL - KAPITALUTGIFTER (CAPEX)**

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025.

Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada							Andel föregående års kapitalutgifter	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet		
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimi skyddsåtgärder					
				J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N					
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																					
<b>A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)</b>																					
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1,1	2,3%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	–	J	–	–	–
<b>Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)</b>		<b>1,1</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	–	J	–	–	–	–	–	J	–	–	–
Varav möjliggörande verksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	–
Varav omställningsverksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	T
<b>A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																					
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	32,4	67,9%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
<b>Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är taxonomiförenliga (A.2)</b>		<b>32,4</b>	<b>67,9%</b>	<b>67,9%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>											
<b>A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)</b>		<b>33,5</b>	<b>70,2%</b>	<b>70,2%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>											
<b>B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																					
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		14,2	29,8%																		
<b>TOTALT (A + B)</b>		<b>47,7</b>	<b>100,0%</b>																		

*J - Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.  
N - Nej, verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta målet.  
N/EL - Omfattas ej, Verksamhet som inte omfattas av taxonomin för det relevanta målet.*

Andel av kapitalutgifterna/totala kapitalutgifter	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar (CCM)	2,3%	70,2%
Anpassning till klimatförändringar (CCA)	0%	0%
Vatten och marina resurser (WTR)	0%	0%
Cirkulär ekonomi (CE)	0%	0%
Förebyggande och begränsning av föroreningar (PPC)	0%	0%
Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	0%	0%

**Kapitalutgifter - redovisningsprinciper**

Se sidan 57, fotnot 2, för härledning av kapitalutgifter.

**TAXONOMITABELL - DRIFTSUTGIFTER (OPEX)**

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025.

Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada							Andel föregående årsdriftsutgifter	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet	
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimi skyddsåtgärder				
		mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	%	E	T
<b>A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																				
<b>A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)</b>																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	4,6	10,4%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	–	–
<b>Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)</b>		<b>4,6</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,4%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	–		–
Varav möjliggörande verksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	<b>E</b>	
Varav omställningsverksamheter		0,0	0,0%	–														–		<b>T</b>
<b>A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)</b>																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3,0	6,8%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	–		–
<b>Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är taxonomiförenliga (A.2)</b>		<b>3,0</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	–		–
<b>A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)</b>		<b>7,5</b>	<b>17,2%</b>	<b>17,2%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	–		–
<b>B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN</b>																				
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		36,3	82,8%																	
<b>TOTALT (A + B)</b>		<b>43,8</b>	<b>100,0%</b>																	

J - Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.  
N - Nej, verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta målet.  
N/EL - Omfattas ej, Verksamhet som inte omfattas av taxonomin för det relevanta målet.

Andel av driftsutgifterna/totala driftsutgifter	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar (CCM)	10,4%	17,2%
Anpassning till klimatförändringar (CCA)	0%	0%
Vatten och marina resurser (WTR)	0%	0%
Cirkulär ekonomi (CE)	0%	0%
Förebyggande och begränsning av föroreningar (PPC)	0%	0%
Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	0%	0%

**Driftsutgifter - redovisningsprinciper**

Se sidan 57, fotnot 3, för härledning av driftsutgifter.

## E1 Klimatförändringar

### Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Anpassning till klimatförändringar	Hela värdekedjan		●	●	●
Begränsning av klimatförändringar	Hela värdekedjan		●	●	●
Energi	Hela värdekedjan		●		●

### Strategi

#### E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar

ALM Equity har en övergångsplan för att nå koncernens klimatmål i linje med Parisavtalet och EU:s 1,5 gradersmål. Planen bygger på vetenskapligt baserade klimatmål validerade av Science Based Targets initiative (SBTi). Klimatmålen innebär en minskning av klimatutsläpp i verksamheten, se mer på sidan 64.

Under 2025 har klimatmålen förankrats inom samtliga affärsområden och under 2026 fortsätter arbetet med att säkerställa att de integreras i affärsprocesser såsom projektutveckling, entreprenadstyrning och investeringsbeslut för befintliga fastigheter. ALM Equity kommer under 2026 att etablera en detaljerad klimatfärdplan per projekt och fastighet som tydliggör åtgärder, ansvarsfördelning samt tidslinjer för omställningen, i syfte att minska klimatutsläppen fram till 2030.

Övergångsplanen omfattar hela värdekedjan och inkluderar:

- Prioriterade reduktionsområden, bland annat materialval, energimix och avfall
- Metoder för livscykelutvärdering vid nyproduktion
- Energoptimering och driftförbättringar i befintligt bestånd
- Miljöcertifiering och ökad cirkularitet i materialflöden
- Ett strukturerat ramverk för datainsamling och kvalitetssäkring

För att möjliggöra uppfyllnad av klimatmålen kommer investeringar att behöva göras för nyproduktion och förvaltningsfastigheter. För varje projekt görs en separat utvärdering om förutsättningar och investeringsbehov. Detta ses över under 2026.

Eftersom de största utsläppen återfinns inom scope 3 är ALM Equity i viss utsträckning beroende av leverantörernas klimatpåverkan samt av teknik- och marknadsutvecklingen för att nå betydande resultat i klimatarbetet. ALM Equity bevakar denna utveckling noggrant, för dialog med samt ställer krav på nyckelleverantörer i syfte att minska klimatpåverkan från deras produkter och tjänster.

### Styrning

#### E1-2 Policies för begränsning av och anpassning till klimatförändringar

ALM Equity har riktlinjer för klimatarbetet samt för begränsning av och anpassning till klimatförändringar. Centrala policydokument inom detta område är ALM Equitys hållbarhetspolicy, uppförandekod, leverantörskod samt personalbilspolicy.

Hållbarhetspolicyn anger den övergripande inriktningen för ALM Equitys klimatarbete och tydliggör att hållbarhetsfrågor ska integreras i strategi, affärsprocesser och beslutsfattande. Policyn omfattar både minskad klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat.

Uppförandekoden anger de grundläggande principer som ska vägleda medarbetarnas agerande och slår fast att verksamheten ska bedrivas med miljömässigt ansvarstagande. Det

innebär att miljö- och klimathänsyn ska beaktas i det dagliga arbetet och i affärsmässiga beslut. Leverantörskoden tydliggör kraven på att leverantörer ska minimera sin påverkan på miljö och klimat samt efterleva relevanta miljökrav. Kodens stödjer därmed klimatarbetet i värdekedjan genom kravställning och uppföljning.

Personalbilspolicyn beaktar klimatpåverkan från medarbetares transporter. Policyn anger att miljöpåverkan ska beaktas vid val av bil och stödjer omställningen till mer hållbara transporter.

Styrdokumentet säkerställer att klimathänsyn tas i planering, upphandling, byggprocesser samt drift i förvaltning. Information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår på sidan 48.

#### E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringar

ALM Equity arbetar aktivt med en omställningsplan med fokus på minskad klimatpåverkan. Under 2025 har det genomförts flera åtgärder inom respektive affärsområde och på koncernnivå.

Inom utvecklingsprojekt har kravställningen skärpts genom mer omfattande livscykelanalyser (LCA) och en mer strukturerad uppföljning av klimatpåverkan i olika projektskederna. Arbetet omfattar även klimatanpassningslösningar, exempelvis djupare växtbäddar på innergårdar, mellanliggande persienner, gröna tak och andra lösningar för dagvattenhantering, inomhuskomfort och energiprestanda. Därtill har det beslutats att två nyproduktionsprojekt ska certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

I ett externt entreprenadprojekt har klimatförbättrad betong använts. Ett initiativ har också påbörjats för att minska avfallsmängderna och öka materialåtervinningsgraden i byggprojekt. Merparten av externa entreprenadprojekt har miljöcertifierats, vilket inneburit att projekten arbetat med åtgärder som bidragit till minskad klimatpåverkan.

I förvaltningen har energieffektiviseringsåtgärder genomförts i fyra fastigheter och arbetet med dataäckning och datakvalitet har inletts för att stärka uppföljningen av energianvändning och klimatboksut. Ett arbete har pågått om att miljöcertifiera hela förvaltningsbeståndet enligt BREEAM In-Use. Miljöcertifieringen erhöles under första kvartalet 2026.

På koncernnivå har fokus varit att höja kvaliteten på klimatdata och etablera processer för dataleverans till klimatbokslutet. Klimatmålen har under året förankrats inom samtliga affärsområden och arbetet fortsätter under 2026 med att etablera detaljerade klimatfärdplaner per projekt och fastighet.

## Mål och mått

### E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

ALM Equitys koncernövergripande klimatmål är *Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045*. Baserat på det övergripande målet har ett par delmål för 2030 definierats, vilka under 2025 validerats av SBTi. Koncernen har även ett övergripande mål relaterat till energi; *Minskad energianvändning i driftsskedet*. Utifrån de övergripande målen har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

Delmål	2025	2024
Klimatutsläpp per BTA i nyproduktion ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024.	266	285
Klimatutsläpp från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024.	4,5	6,2
Minst energiklass B i utvecklingsprojekt, %	N/A	17
Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet, %	100	71

### Redovisningsprinciper

För delmålen om energiklass B i utvecklingsprojekt har inget utvecklingsprojekt slutförts under 2025, därav redovisas inget utfall för detta mål under aktuellt år. För förvaltningsfastigheterna exkluderas de som är under pågående konvertering till bostadsrättsmarknaden.

Koncernen har ett övergripande mål om att *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade*, vilket har bäring även på klimatmålen. Utfallet för dessa mål framgår i avsnitt E4-4, sidan 71.

### E1-5 Energianvändning och energimix

MWh	2025	2024
<b>Energianvändning och energimix</b>		
(1) Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	0	0
(2) Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	7	761
(3) Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	0	0
(4) Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	0	0
(5) Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kyling från fossila källor (MWh)	5 183	5 906
<b>(6) Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)</b>	<b>5 190</b>	<b>6 666</b>
(7) Användning från kärnenergikällor (MWh)	323	54
<b>Andel från kärnenergikällor i total energianvändning</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>
(8) Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.) (MWh)	0,5	0
(9) Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kyling från förnybara källor (MWh)	7 091	4 405
(10) Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	10	0
<b>(11) Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10)</b>	<b>7 102</b>	<b>4 405</b>
<b>Andel förnybara källor i total energianvändning</b>	<b>56%</b>	<b>35%</b>
<b>Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6, 7 och 11)</b>	<b>12 615</b>	<b>11 126</b>
Energiintensitet per nettointäkt (MWh/MSEK)	0	0
Energianvändning per kvm, specifik energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	81,4	74,4

### Redovisningsprinciper

Rapporteringen kopplat till energianvändning och energimix redogör för använd fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla, el samt för laddning av tjänstebilar och bränsleförbrukning i tjänstebilar. Här inkluderas energianvändning från förvaltade fastigheter, hyreslokaler och koncernens kontor. Data har främst hämtats från egna mätare i fastigheterna och i viss mån har data stämts av med energibolagen. Den laddade elen i tjänstebilarna har beräknats utifrån faktisk körsträcka. Redovisning av nyckeltal "energiintensitet per nettointäkt" inkluderas då bygg- och fastighetssektorn räknas till sektorer med hög klimatpåverkan.

Nyckeltalen Energianvändning per kvm, specifik energianvändning respektive PE-tal, omfattar förvaltningsfastigheter och konverteringsprojekt, förutom Lignum och Rubigo då komplett energistatistik för dessa fastigheter saknas.

Ökad energianvändning (specifik energianvändning) under 2025 beror främst på lägre vakanser och ökad datatäckning.

### GENOMSnittlig ENERGIANVÄNDNING<sup>1</sup>

**81,4** kWh/m<sup>2</sup> Atemp  
Specifik energianvändning

**88,4** kWh/m<sup>2</sup> Atemp  
PE-tal

<sup>1</sup> Omfattar förvaltningsfastigheter, inkl. konverteringsprojekt, förutom Lignum och Rubigo då komplett energistatistik för dessa fastigheter saknas.

**E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp**

ALM Equity har för femte året i rad upprättat ett klimatbokslut på koncernnivå. Som ett tillägg jämfört med föregående år redovisas även utfallet i förhållande till koncernens validerade klimatmål enligt SBTi. Tabellen till höger redovisar koncernens utsläpp i ton för verksamhetsåren 2025 och 2024. Klimatpåverkan presenteras enligt GHG-protokollets scope och kategorier.

Klimatpåverkan för fastigheterna i Stadsnära Bostäder (tidigare Svenska Nyttobostäder i klimatredovisningen, benämnt som "Stadsnära" i tabellen till höger), inkluderas till 100 procent i ALM Equitys klimatbokslut då ALM Equity har det operativa ansvaret för dessa fastigheter. Utsläppen från fastigheterna i Stadsnära Bostäder redovisas även separat.

De totala utsläppen år 2025 var 12 procent lägre än år 2024. Det förklaras huvudsakligen av mindre nybyggd yta, förbättrad datakvalitet och uppdaterade schabloner för hyresgästel. Klimatpåverkan från scope 1 är relativt oförändrad, scope 2 ökade på grund av större yta förvaltade fastigheter, medan scope 3 minskade på grund av färre kvadratmeter nybyggnation. Utfall för drift av fastigheter för 2024 har korrigerats. Fyra fastigheter har tidigare beräknats med svensk medelmix istället för nordisk medelmix som övriga fastigheter, vilket gör att utfallet för förvaltade fastigheter ökat.

Klimatpåverkan från nybyggnation (upfront embodied emissions) var 340 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> BTA vilket är en minskning med fem procent jämfört med basåret. Avseende byggdelar som ingår i klimatdeklarationen, vilket var avgränsningen på nyckeltalet i ÅR24, var utfallet 266 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> BTA. År 2025 färdigställdes färre kvadratmeter nyproduktion än år 2024 vilket bidragit till lägre utsläpp i scope 3.2 kapitalvaror. Samtliga byggprojekt har genomförts åt externa byggherrar, vilket medför att en del av utsläppen för nyproduktionsaktiviteter fördelas i scope 3.11 användning av såld produkt och 3.12 avfallshantering av såld produkt. Dessa kategorier är därför högre 2025.

Klimatpåverkan från drift (in-use operational emissions) var 4,5 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> BTA, en minskning med 27 procent. Det beror främst på uppdaterade schabloner och emissionsdata för

	2025		2024	2024–2025
	Absoluta utsläpp	Varav Stadsnära	Absoluta utsläpp	Förändring mellan åren
<b>Scope 1</b>				
Mobil förbränning	2	0		
Stationär förbränning	0	0		
Köldmedia	0	0		
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-48%</b>
<b>Scope 2</b>				
El	20	1	23	-14%
Elbilar	15	0	0	7087%
Fjärrvärme	419	417	308	36%
Fjärrkyla	0	0	0	
<b>Totalt (market-based)</b>	<b>454</b>	<b>418</b>	<b>331</b>	<b>37%</b>
<b>Totalt (location-based)</b>	<b>626</b>	<b>618</b>	<b>584</b>	<b>7%</b>
<b>Scope 3</b>				
1 Inköpta varor och tjänster	0	0	0	
2 Kapitalvaror	16 259	0	21 129	-23%
3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	79	77	69	15%
4 Uppströms transporter	0	0	0	
5 Avfall	1	0	1	37%
6 Tjänsteresor	30	0	45	-35%
11 Användning av såld produkt	1 845	0	205	799%
12 End-of-life av såld produkt	1 099	0	135	717%
13 Uthyrda tillgångar	208	207	684	-69%
15 Investeringar	80	0	85	-5%
<b>Totalt, Scope 1+2+3 (market-based)</b>	<b>19 602</b>	<b>284</b>	<b>22 352</b>	<b>-12%</b>
<b>Totalt, Scope 1+2+3 (location-based)</b>	<b>20 230</b>	<b>902</b>	<b>22 940</b>	<b>-12%</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Växthusgasutsläpp/MSEK (nettointäkt)	20,5		7,3	
Växthusgasutsläpp/BTA, ton CO <sub>2e</sub> /BTA:				
- Nyproduktion, scope för klimatdeklaration	266		285	
- Nyproduktion, scope för SBTi	340		359	
- Drift av fastigheter	4,5		6,2	

verksamhetsel, samt att ytan i förvaltning (BTA) nu är 30 procent större än föregående år. De nybyggda fastigheterna har därtill en bättre energiprestanda än genomsnittet, som bidrar till att sänka de driftrelaterade utsläppen. ALM Equity har under året haft fler fastigheter i förvaltning, lägre vakanser och en kall vinter vilket gjort att fjärrvärmeanvändningen har ökat. Fastighetselanvändningen har inte ökat lika mycket, men det har en marginell effekt på scope 2 då den största andelen avser förnybar el.

#### Redovisningsprinciper

##### Scope 1

ALM Equitys direkta utsläpp kommer från en leasad dieselbil. Klimatpåverkan från denna baseras på körda kilometer.

##### Scope 2

Scope 2 utsläppen omfattar eldrivna tjänste- och förmånsbilar samt inköpt fastighetsel, värme och kyla i ALM Equitys förvaltningsfastigheter, förvaltningslokaler och koncernens kontor. För förvaltningslokaler har energianvändningen estimerats utifrån tidigare år, då mer aktuell information saknas för alla lokaler förutom en. För kontoren används förnybar el, till största del märkt med Bra Miljöval, medan förvaltningsfastigheter använder 100 procent förnybar el. Den fjärrvärme som används för kontoren och vissa av förvaltningsfastigheterna är klimatneutral enligt avtal med Stockholm Exergi. För fastighetsel i verksamhetslokalerna och laddning av elbilar saknas information om elursprung. Nordisk residualmix har använts för beräkningen.

Platsbaserade utsläpp speglar utsläppen i det område där energin använts, baserat på den lokala energimixen. Marknadsbaserade utsläpp speglar utsläppen från energi som ett specifikt företag har köpt in och tar hänsyn till avtal om förnybar el.

##### Scope 3

I årets rapportering har flera justeringar av omfattning gjorts för att harmonisera rapporteringen med åtagandet gentemot SBTi och tydliggöra väsentlighetsperspektivet. Bland annat har installationer, invändiga ytskikt och fast inredning inkluderats eftersom de ingår i målsättningen. För övriga indirekta scope 3 utsläpp har kategori 3.1, 3.4 samt 3.7 exkluderats då de är icke-väsentliga. Datakvalitet i beräkningen har förbättrats under året, framför allt genom att scope 3, kategori 3.2 kapitalvaror

baseras på bolagets egna klimatdeklarationer. Arbetet fortsätter med att öka andelen specifik emissionsdata för varje byggelement i klimatdeklarationerna.

##### 3.1 Inköpta varor och tjänster

Flera poster inom kategori 3.1 har exkluderats då tidigare beräkningar visat att de har mindre än en procents påverkan på utfallet. Bland annat har markarbeten exkluderats då det saknas bra data, bedöms som ej väsentligt (<2%), och varken ingår i klimatdeklarationen eller i åtagandet gentemot SBTi.

##### 3.2 Kapitalvaror

Den största källan till klimatpåverkan inom koncernens verksamhet är utsläpp som genereras vid byggnation. Klimatpåverkan beräknas för byggskedena A1–A5 i de projekt som färdigställts under året och baseras på respektive projekts klimatdeklaration.

De absoluta utsläpp som redovisas omfattar delar som går utöver klimatdeklarationen, såsom installationer, invändiga ytskikt och fast inredning, baserat på schablon (IVL).

##### 3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp

Denna kategori omfattar de uppströms växthusgasutsläppen som sker till följd av energi- och bränsleanvändningen i fordon och lokaler i scope 1 och 2. Utsläppen i denna kategori är därför kopplade till ALM Equitys scope 1 och 2 aktiviteter.

##### 3.5 Avfall

Avfallsmängder från kontoren har samlats in där data funnits tillgänglig. Avfall från byggnation redovisas i kategori 3.2.

##### 3.6 Tjänsteresor

Denna kategori omfattar utsläpp från tjänsteresor som utförs inom koncernen. Utsläpp från bilresor beräknas i första hand utifrån förbrukad mängd bränsle och i andra hand utifrån biltyp och rapporterade kilometer. Resor med kollektivtrafik, taxi samt utsläpp kopplade till hotellnätter baseras på kostnadsunderlag.

##### 3.11 Användning av sålda produkter

Denna kategori omfattar användningsfasen av sålda produkter, det vill säga ALM Equitys sålda fastigheter. Beräkningarna avser fastigheternas energianvändning under hela livslängden, vilken uppskattas till 50 år. Utsläppsfaktorerna tar hänsyn till att energimixen kommer att förändras över 50 år, med åtagandet

att energiutsläppen minskar linjärt och når nettonoll år 2045.

##### 3.12 Avfallshantering av sålda produkter

Denna kategori omfattar antagande om att ALM Equitys sålda fastigheter en dag kommer att demonteras. Beräkningen baseras på en schablon med utsläpp per m<sup>2</sup> riven fastighet.

##### 3.13 Uthyrda tillgångar

Denna kategori omfattar energianvändning från hyresgästerna. Under 2025 hade koncernen 23 fastigheter med hyresgäster (2024: 20), inkluderat hyresrätter i färdigställda BRF:er. Uppskattning av hyresgästers energianvändning har gjorts baserat på schabloner från Sveby, och för verksamhetslokalerna i fastigheterna med schablon för verksamhetslokaler. Scope 3, kategori 3.13 uthyrda tillgångar var lägre 2025 än för 2024, som en effekt av uppdaterade schabloner för hyresgästel (Sveby) och lägre emissioner för nordisk medelel (IVL).

##### 3.15 Investeringar

Denna kategori omfattar klimatpåverkan i ALM Equitys finansiella tillgångar, Klövern och Besqab. Utsläppen beräknas som en procentuell andel av respektive bolags klimatutsläpp i scope 1 och 2, baserat på ALM Equitys ägarandel vid årets slut.

Andelen specifik information har ökat väsentligt jämfört med föregående år. Att förbättra datakvaliteten är fortsatt prioriterat för ALM Equity, bland annat genom att använda mer produktspecifika EPD:er i arbetet med klimatdeklarationerna. Fördelningen utefter typ av data för 2025 framgår i tabellen nedan.

#### Datakvalitet 2025, andel

Uppmätt/faktisk	89 %
Uppskattad	11 %
Kostnadsunderlag (Spend)	0 %
Rapporterat från intressebolag	0 %

### E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter

ALM Equity har under 2025 inte finansierat och bedriver inga aktiviteter relaterat till växthusgasupptag (t.ex. kolsänkor, markanvändning, biologiska upptag). Arbetet sker utifrån principen att utsläppsminskningar i den egna värdekedjan ska prioriteras framför kompensation, i linje med SBTi:s riktlinjer.

Koncernen genomför för närvarande inga interna eller externa projekt för växthusgasbegränsning som finansieras genom koldioxidkrediter, och inga klimatkompensationer har därmed inkluderats i klimatrapporteringen för 2025.

### E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter

ALM Equity utgår sedan 2022 från Task Force for Climate related Financial Disclosures (TCFD:s) principer för att identifiera och utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Syftet är att öka förståelsen för hur klimatförändringar finansiellt påverkar verksamhetens utveckling på kort, medel och lång sikt.

#### Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling, hållbarhetsarbete och riskhantering. VD och koncernledningen ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter integreras i den övergripande riskhanteringsprocessen. Hållbarhetsansvarig stöttar affärsområdeschefer med att bedöma var i den egna verksamheten de största klimatrelaterade riskerna och möjligheterna finns. I samverkan med hållbarhetsansvarig tas beslut om hur dessa hanteras. Mer information om ALM Equitys riskhantering finns i avsnittet Risker och riskhantering, på sidorna 33–37.

#### Strategi

Klimatfrågan är ett av de områden som bedöms ha betydande påverkan och är därmed väsentlig för ALM Equitys affärsstrategi. För att möta kommande klimatförändringar krävs ett kontinuerligt arbete med att anpassa verksamheten utifrån bedömda risker och möjligheter. De mest väsentliga

klimatriskerna och möjligheterna materialiseras inom ALM Equitys affärsområden. Bedömningarna integreras i investeringskalkyler, projektplanering och strategiska beslut.

Genom att analysera riskexponering utefter TCFD:s rekommendationer stärks förståelsen för var insatser bör prioriteras för att framtidssäkra verksamheten och tillvarata de affärsmöjligheter som klimatomställningen kan medföra.

#### Riskhantering

Under 2025 har en sammanvägd bedömning av klimatrisker och möjligheter genomförts för hela koncernen, med utgångspunkt i affärsområdena Utveckling, Förvaltning och Entreprenad. Givet att de är verksamma inom olika områden så skiljer sig deras risker och möjligheter åt. Ur ett koncernperspektiv har dock ett antal övergripande risker och möjligheter kunnat identifieras. En översikt av riskerna presenteras på nästa sida.

Hållbarhetsrelaterade risker beaktas i varje enskilt specifikt fastighetsprojekt. Hållbarhetsansvarig har under året sett över riskerna med input från affärsområdena och en uppdaterad omvärldanalys.

#### Metod

Identifierade klimatrisker och möjligheter har utvärderats efter följande parametrar: finansiella påverkan på verksamheten och dess värdekedja, sannolikheten att risken realiserar samt tidshorisonten för när en risk kan materialiseras.

Enligt TCFD:s rekommendationer har de klimatrelaterade finansiella risker delats in i två huvudkategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Samtliga affärsområden är exponerade mot omställningsrisker, vilka bedöms öka i takt med att klimatförändringarna intensifieras. Med fysiska risker avses de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, vilka kan vara akuta risker i form av extremväder eller kroniska risker som exempelvis ökad medeltemperatur och höjda havsnivåer. Dessa risker kan framför allt innebära skada på fastigheterna i

förvaltning och driftstörningar under produktion. Det är även viktigt att hänsyn tas till dessa risker under projekterings- och konceptualiseringskedjet.

Analysen redogör för omställningsrisker som har delats in i olika tidshorisonter; kort sikt: <5 år, medellång sikt: 5-15 år och lång sikt: >15 år. Analysen har under 2025 kompletterats med ett avsnitt där omställningsmöjligheter framgår, fördelat på ALM Equitys olika affärsområden.

#### Möjligheter

Omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan också innebära möjligheter för ALM Equity. Dessa möjligheter tillvaratas bland annat genom ett proaktivt klimatarbete, vilket kan stärka attraktiviteten gentemot kunder, investerare och andra intressenter. Satsningar på klimatanpassade fastigheter bedöms bidra till ökad efterfrågan, högre marknadsvärde och förbättrade förutsättningar för framtida finansiering. Åtgärder inom energieffektivisering och återbruk leder ofta även till minskade drift- och materialkostnader. Därtill kan förändrade kund- och marknadspreferenser kopplade till klimatförändringar skapa möjligheter att vidareutveckla affären och etablera sig på nya marknader.

#### Framåt

Under 2026 fortsätter arbetet med att bedöma ALM Equitys mest väsentliga klimatrisker och möjligheter samt att prioritera insatser kopplade till dessa. Parallellt fortsätter även arbetet med att utveckla TCFD-perspektiven i den övergripande CSR-rapporteringen.

### Förvaltningsberättelse

Utveckling under året  
Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

### Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar  
ESRS 2

### » Miljöupplysningar E

Sociala upplysningar S  
Styrningsrelaterade  
upplysningar G

Finansiell information

Övrig information

## E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR

### TCFD-RAPPORTERING

Omställnings- risker	Tidshorisont			Utveckling	Entreprenad	Förvaltning
	Kort	Medel lång	Lång			
<b>Regulatoriska risker</b>		●	●	Höjda klimatskatter och striktare energikrav kan fördyra markförvärv och projektutveckling, samtidigt som skärpta krav på klimatdeklarationer och energiprestanda i nyproduktion kan medföra ökade projekteringskostnader. Vidare riskerar utdragna tillståndsprocesser till följd av klimatreglering att fördröja projektstart och minska antalet tillvaratagna affärsmöjligheter.	Klimatreglering avseende utsläpp från byggprocesser riskerar att öka produktionskostnaderna, där skärpta krav på klimatdeklarationer, materialval och avfallshantering under byggnation kan förlänga produktionsstider och minska lönsamheten. Dessutom kan avvikelser från klimatrelaterade krav föranleda vitesbelopp och straffavgifter.	Höjda energiskatter och ökade krav på energiprestanda i befintligt bestånd kan medföra minskat driftnetto, samtidigt som krav på energieffektivisering och klimatanpassning kan utlösa omfattande reinvesteringsbehov i förvaltade fastigheter. Bristande efterlevnad av regleringar medför därtill risk för böter och straffavgifter.
<b>Teknologiska risker</b>	●	●		Klimatkrav kan föranleda anpassning av och investeringsbehov i nya byggmetoder och material, där ny teknik som ännu inte nått marknadsmognad medför risk för olönsamma satsningar. Därtill kan klimatpositiva och cirkulära lösningar medföra höga initiala kostnader redan i konceptualiserings- och projekteringsfasen.	Klimatomställningen kan medföra stora investeringsbehov för att anpassa byggprocessen och ställa om produktions-sätt, där satsningar på nya byggmetoder riskerar att bli olönsamma. Utöver detta kan ny teknik och nya material ställa krav på kompetensutveckling bland medarbetarna.	Behov av teknikbyten i förvaltade fastigheter, exempelvis för energisystem, ventilation och kyla, kan medföra stora investeringar med risk att installerad teknik inte levererar förväntad energibesparing. Parallellt ställer ökande krav på digitalisering av fastighetsdata och energiuppföljning ytterligare krav på investeringar och kompetens.
<b>Marknadsrisker</b>	●	●	●	Ökade och volatila materialpriser kan försämra projektresultaten, samtidigt som förändrade kundpreferenser mot klimatanpassade bostäder innebär risk för minskad efterfrågan om erbjudandet inte anpassas. En bristande klimatprofil kan samtidigt försämra möjligheterna till grön finansiering, vilket fördyrar projekten.	Minskad tillgång och ökade priser på material och energi kan öka genomförandekostnaderna och minska marginaler, där materialbrist även kan medföra längre produktionsstider. Vid större prisförändringar kan det dessutom vara svårt att omfördela de ökade kostnaderna till beställare.	Minskad tillgång och ökade energi- och materialpriser kan leda till lägre driftnetto, samtidigt som fastigheter som inte uppfyller framtida energi- och klimatkrav riskerar lägre värderingar. Därtill kan fastigheter som inte uppfyller krav för grön finansiering exponeras mot högre räntekostnader.
<b>Anseenderisker</b>	●	●	●	Om ALM Equity inte uppfattas som ansvarstagande kan det försvåra markanvisningar och minska konkurrenskraften vid kommunala upphandlingar, parallellt med att en svag klimatprofil riskerar att försämra förutsättningarna för finansiering, partnerskap och attraktiviteten hos investerare.	Om entreprenadverksamheten inte upplevs som miljömässigt ansvarstagande kan det minska tillgången till uppdrag, med risk att förlora beställare som prioriterar leverantörer med dokumenterat hållbarhetsarbete och miljöcertifierade ledningssystem.	En bristande miljöprofil i förvaltade fastigheter kan påverka uthyrningsgraden negativt och försvaga varumärket, i takt med att kunder och hyresgäster ställer allt högre krav på hållbarhetsredovisning och transparens.
<b>Akuta fysiska risker</b>	●	●	●	Extrema väderförhållanden kan leda till leveransförseningar av material och komponenter, vilket fördröjer projektstart och försäljning. Översvämningar, stormar eller skyfall i anslutning till pågående exploateringsområden kan dessutom orsaka skador på mark och infrastruktur med ökade utvecklingskostnader som följd, varför det är väsentligt att hänsyn tas till dessa risker redan under konceptualiserings- och projekteringskedet.	Fysiska väderförhållanden kan leda till produktionsavbrott och förseningar på byggarbetsplatser med förlängda produktionsstider, viten och andra projektrelaterade kostnader som följd. Samtidigt kan skador på maskiner, byggmaterial och tillfälliga installationer öka produktionskostnaderna, samtidigt som störningar i leveranskedjet till följd av extremväder kan förvärra materialbrist.	Skador på och omkring förvaltade fastigheter orsakade av extrema väderförhållanden kan medföra ökade och oförutsedda reparationskostnader, samt intäktsbortfall om fastigheten blir helt eller delvis obrukbar under reparationstiden. Utöver detta medför ökad frekvens av extremväder risk för stigande försäkringspremier och minskad fastighetsvärdering i utsatta lägen.
<b>Kroniska fysiska risker</b>		●	●	En ökad grad av bestående fysiska klimatförändringar, såsom höjda havsnivåer och ökad översvämningrisk, kan leda till ett minskat markutbud i attraktiva lägen, vilket i sin tur kan medföra en försämrade marknadsposition och lägre tillväxt då färre projektmöjligheter kan tillvaratas. Vidare kan ett ökat behov av klimatanpassningar i och omkring fastigheterna leda till fler investeringar under utvecklingskedet med ökade projektkostnader som följd.	Förändrade klimatförhållanden kan påverka byggbarhet och produktionsförutsättningar, exempelvis genom mildare vintrar som förkortar tjalperioder men ökar nederbörd och markfukt. Längre perioder med hög värme kan därtill påverka arbetsmiljön på byggarbetsplatser och kräva anpassade produktionsmetoder, vilket bidrar till ökad osäkerhet kring säsongsplanering av byggproduktion.	Ökad medeltemperatur och förändrade nederbördsmönster kan leda till ökade drift- och underhållskostnader, exempelvis genom större behov av kylning, avfuktning och förstärkt klimatskal. Fastigheter och byggrätter med hög riskexponering kan dessutom leda till lägre marknadsvärdering till följd av minskad efterfrågan, vilket innebär att förvaltningsbeståndet successivt behöver anpassas till förändrade klimatförhållanden.

TCFD-RAPPORTERING

För medellång och lång sikt samredovisas identifierade möjliga åtgärder. Dessa baseras på nuvarande affärsmodell, kunskapsläge och omvärldsbild men är inte beslutade. Åtgärder utvärderas löpande och kan komma att ändras framgent.

Mitigerande åtgärder	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning
<b>Kort sikt (&lt;5 år)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nya klimatmål valideras av SBTi.</li> <li>Kravställning om klimatutsläpp i utvecklingsprojekt anpassas efter nya klimatmål.</li> <li>Årlig klimatrapportering genomförs för att identifiera de största utsläppskällorna i byggrätsprojekten och vidta riktade åtgärder.</li> <li>Koncept och produkt hålls öppna så länge som möjligt i utvecklingskedet för att möjliggöra anpassning till nya regelkrav.</li> <li>Projekt fortsätter att miljöcertifieras för att framtidssäkra portföljen.</li> <li>Kompetenshöjande insatser genomförs för att kunna bygga certifierade fastighetsprojekt med god lönsamhet.</li> <li>Marknadsutveckling och konkurrenters agerande utvärderas löpande.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bygglösningssystem miljöcertifierat enligt ISO 14001.</li> <li>Metod för klimatberäkningar fortsätter utvecklas och implementeras för samtliga projekt.</li> <li>Medarbetare utbildas löpande för att säkerställa rätt kompetens.</li> <li>Material som riskerar prisökning till följd av ökade energipriser bevakas.</li> <li>Innovationer för grön teknik utvärderas för att säkerställa bästa metoder under byggnation.</li> <li>Dialog förs med kunder/beställare vid större prisförändringar.</li> <li>Fortsatt arbete för fossilfri maskin- och fordonspark.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satsningar på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen i förvaltade fastigheter och för att möta långsiktiga klimatmål, genomförs.</li> <li>Löpande utvärdering utförs av fastigheternas tekniska prestanda.</li> <li>Klimatrelaterade risker analyseras på fastighetsnivå i förvaltningsbeståndet.</li> <li>Hållbarhetsarbetet redovisas transparent och tydligt.</li> <li>Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds till boende.</li> <li>Fastigheter i det befintliga beståndet miljöcertifieras.</li> <li>Åtgärdsplaner tas fram och implementeras för fastigheter med betydande fysisk klimatrisk.</li> </ul>
<b>Medellång sikt och lång sikt (&gt;5 år)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nya klimatmål valideras av SBTi.</li> <li>Kravställning om klimatutsläpp i utvecklingsprojekt anpassas efter nya klimatmål.</li> <li>Livscykelanalyser (LCA) fortsätter att integreras i samtliga utvecklingsprojekt.</li> <li>Klimatrisiker fortsätter att beaktas systematiskt vid markförvärv och fastighetsförvärv.</li> <li>Strategier utvecklas för klimatpositiva bostadskvarter med integrerade ekosystemtjänster.</li> <li>Affärsmodellen kan vid behov behöva anpassas för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat markutbud till följd av klimatförändringar.</li> <li>Dialog med kommuner och branschaktörer fortsätter för att analysera konsekvenser av regelförslag.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Andelen återbruk för att minska behovet av nya material utökas.</li> <li>Arbete för ökad cirkularitetsgrad genom ökad andel avfall till materialåtervinning fortsätter.</li> <li>Alternativa stommaterial med låg klimatpåverkan fortsätter att utvärderas.</li> <li>Produktion ställs om mot nettonollutsläpp och/eller klimatpositiva metoder.</li> <li>Möjliga partnerskap för ny klimatteknik och klimatpositiv byggnation utforskas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investering i egenproduktion av förnybar energi utreds och genomförs, där så är möjligt.</li> <li>Klimatrelaterade villkor i hyresavtal utvärderas.</li> <li>Arbete för förbättrad energiprestanda i förvaltningsfastigheterna fortsätter.</li> <li>Möjlighet till fullständig övergång till fossilfri energiförsörjning utreds.</li> <li>Adaptiva förvaltningsstrategier för kroniska klimatrisiker utvecklas.</li> </ul>

TCFD-RAPPORTERING

Omställningsmöjligheter	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning
<b>Resurseffektivitet och kostnadsbesparingar</b>	Genom att integrera energieffektiva lösningar och cirkulära materialval tidigt i projekteringsfasen kan utvecklingskostnader på sikt reduceras. Konzeptutveckling av klimatsmarta lösningar som optimerar materialåtgång och energiprestanda skapar skalfördelar och stärker konkurrenskraften vid framtida regelskärpningar.	Satsningar på återbruk och cirkulära materialflöden minskar behovet av nytt material och reducerar produktionskostnaderna. Optimering av bygglogistik och produktionsplanering bidrar till minskade utsläpp och lägre kostnader. Industriella byggtoder med standardiserade och klimateffektiva lösningar ger effektivitetsvinster.	Energieffektiveringsåtgärder i förvaltningsbeståndet leder till minskade driftkostnader och förbättrat driftnetto. Egen produktion av förnybar energi minskar beroendet av externa energileveranser och dämpar effekten av energiprisvolatilitet. Digitalisering av fastighetsdriften möjliggör optimerad resursstyrning.
<b>Marknads- och efterfrågemöjligheter</b>	Klimatanpassade och energieffektiva bostäder bedöms generera högre efterfrågan och bättre försäljningspriser. Ett proaktivt klimatarbete stärker attraktiviteten vid kommunala markanvisningar och gentemot investerare. Utveckling av klimatpositiva stads kvarter kan skapa ett differentierat marknadsbudande.	Ökande krav på klimatsmarta byggnationer skapar efterfrågan på entreprenörer med dokumenterad kompetens inom hållbart byggande. Miljöcertifierade byggningsystem stärker positionen vid upphandlingar. Kapacitet att leverera enligt klimatdeklarationer och taxonomikrav utgör en konkurrensfördel.	Hållbarhetscertifierade och energieffektiva fastigheter attraherar hyresgäster med egna hållbarhetskrav, vilket kan möjliggöra högre hyresnivåer (s.k. green premium). Fastigheter som uppfyller taxonomikrav ökar i attraktivitet för institutionella investerare och fonder med hållbarhetsmandat.
<b>Finansieringsmöjligheter</b>	Projekt som uppfyller kriterier för grön finansiering kan erhålla förmånligare villkor, vilket stärker projektlösamheten. Vetenskapligt validerade klimatmål (SBTi) ökar tillgången till kapital från hållbarhetsinriktade investerare och attraherar en bredare ägarbas.	Aktörer med dokumenterat låg klimatpåverkan i produktionen kan kvalificera sig som leverantörer i gröna byggprojekt och därmed bredda kundbasen. Genom att erbjuda klimatberäknade byggentreprenader finns möjlighet att differentiera prissättningen.	Grön finansiering och hållbarhetslänkade kreditfaciliteter möjliggör förmånligare lånekostnader för klimatanpassade fastigheter. Taxonomiförenliga fastigheter bedöms på sikt erhålla ett finansieringspremium. Gröna hyresavtal kan stärka kreditvärdigheten genom stabilare kassaflöden.
<b>Innovations- och teknik-möjligheter</b>	Tidigt anammande av klimateffektiva innovationer, såsom klimatförbättrad betong och trähybridkonstruktioner, kan ge konkurrensfördelar vid markanvisningar. Löpande bevakning av forskning och samarbete med teknikutvecklare skapar möjligheter att testa och skala nya lösningar i utvecklingsprojekten.	Framväxten av industriellt och modulärt byggande med lägre klimatavtryck skapar nya affärsmöjligheter. Utveckling av intern kompetens inom klimatberäkning och livscykelanalys säkerställer projektens klimatmål. Digitalisering och automatisering av byggprocessen kan minska både utsläpp och produktionskostnader.	Installation av smarta fastighetssystem (IoT, AI-baserad energistyrning) möjliggör optimerad drift och prediktivt underhåll med lägre kostnader. Investeringar i förnybar energi och energilagring kan bidra till intäkter genom energihandel och flexibilitetstjänster.
<b>Anseende, attraktion och humankapital</b>	En stark hållbarhetsprofil stärker varumärket och attraherar kompetenta medarbetare, partners, kommuner och kunder. Transparent klimatredovisning och validerade klimatmål skapar förtroende bland intressenter och kan vara avgörande vid markanvisningar och samarbetsförfrågan.	En profilering som hållbar entreprenör attraherar kvalificerad arbetskraft i en bransch med kompetensbrist. Dokumenterade klimatprestationer i genomförda projekt fungerar som referens och skapar affärsmöjligheter gentemot beställare med höga hållbarhetskrav.	Hållbarhetscertifierade och klimatanpassade fastigheter stärker varumärket och bidrar till ökad kundlojalitet. Genom en positionering som den föredragna förvaltaren med ambitiösa klimatmål, skapas förutsättningar för att attrahera ytterligare intressenter på kapitalmarknaden.

## E4 Biologisk mångfald och ekosystem

### Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Uppströms, egen verksamhet		●		
Konsekvenser på och beroenden av ekosystem	Hela värdekedjan		●		

### Strategi

#### E4-1 Omställningsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell

ALM Equity har en viktig roll i att framtidssäkra tillgångarna genom hur byggnader och utemiljöer planeras, uppförs och underhålls. Strategin för lokaliseringen är att i första hand utveckla redan ianspråktagen mark för att nyttja befintlig infrastruktur och begränsa påverkan på naturvärden. Arbetet med biologisk mångfald och ekosystem integreras i koncernens arbete med klimatanpassning och fysisk riskhantering.

ALM Equity har i dagsläget inte upprättat en omställningsplan då påverkan på biologisk mångfald bedöms vara begränsad. Inom ramen för koncernens miljöcertifieringsarbete hanteras dock biologisk mångfald systematiskt och är integrerat i samtliga certifierade projekt. Behovet av en fristående omställningsplan kommer att ses över framgent.

### Styrning

#### E4-2 Polycys för biologisk mångfald och ekosystem

ALM Equity har en hållbarhetspolicy som inkluderar riktlinjer för koncernens arbete med biologisk mångfald och ekosystem.

Hållbarhetspolicyen fastslår att resiliens i boendemiljöer handlar om att skapa långsiktig tålighet mot klimatförändringar och ekologisk påverkan. Polycyn anger att koncernen ska integrera klimatanpassning och ekosystemtjänster i hela processen och att negativ miljöpåverkan ska minimeras i värdekedjan. Relevanta krav ska integreras i affärsprocesser och inköp.

Mer information om policyns fastställande, ansvarsfördelning och uppdateringsprocess framgår på sidan 48.

Utöver hållbarhetspolicyen styrs påverkan på biologisk mångfald och ekosystem av koncernens certifieringsarbete, där krav på naturvärdesinventeringar och ekologiska åtgärdsplaner utgör en del av projektprocessen.

#### E4-3 Aktiviteter och resurser för biologisk mångfald och ekosystem

Biologisk mångfald hanteras främst genom tidiga utredningar och krav i plan- och byggprocessen. Inför detaljplan och bygglov genomförs miljökonsekvensbedömningar och artinventeringar i enlighet med gällande regler. I projekteringen bedöms grönytefaktor för att säkerställa ekologiska kvaliteter, och i utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter används lösningar som gröna tak, växtväggar och gröna korridorer för att stärka grönstruktur, dagvattenhantering och rekreativvärden. Extern ekologisk kompetens används vid behov för platsbedömningar och rekommendationer om växtlighet och åtgärdsutformning.

Ingen av ALM Equitys befintliga fastigheter eller färdiga byggrätter ligger i naturkänsliga eller skyddade områden med avseende på biologisk mångfald. Arbetet hittills har främst bedrivits inom enskilda projekt och ett mer strukturerat koncerngemensamt arbete utvecklas framgent.

Inom ramen för BREEAM-certifieringarna genomförs naturvärdesinventeringar och ekologiska åtgärdsplaner i samtliga certifierade projekt, med krav på förbättring av tomtens ekologiska värde och långsiktig positiv påverkan på den biologiska

mångfalden. Under 2025 påbörjades BREEAM-SE-certifiering med målnivå Excellent för delprojekt i Archimedes och Häggvik, samt BREEAM In-Use-certifiering av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna erhöll certifieringar enligt nivåerna Very Good och Excellent under första kvartalet 2026.

### Mål och mått

#### E4-4 Mål för biologisk mångfald och ekosystem

ALM Equitys övergripande mål kopplade till biologisk mångfald och ekosystem är *Resilienta boendemiljöer* och *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade*. Val av certifieringsstandard avgörs för respektive projekt. Baserat på det övergripande målet *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade* har ett par delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

Delmål	2025	2024
Befintligt förvaltningsbestånd är miljöcertifierat, %	22	11
Färdigställda nyproduktionsprojekt ska vara miljöcertifierade, %	N/A	0

#### Redovisningsprinciper

Andelen miljöcertifierade förvaltningsfastigheter ökade till 22 procent under 2025, och under första kvartalet 2026 erhöll samtliga förvaltningsfastigheter BREEAM In-Use certifiering med nivå Very Good eller Excellent. Inga egna nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2025, varför utfall för det delmålet ej är aktuellt att redovisa.

Under 2025 har delmål för *Resilienta boendemiljöer* som kopplar till biologisk mångfald och ekosystem formulerats. Dessa mål fastställs under 2026.

#### E4-5 Mått på konsekvenser relaterade till förändringar i biologisk mångfald och ekosystem

I nuläget sker ALM Equitys uppföljning av biologisk mångfald och ekosystem främst genom underlag från plan- och tillståndprocesser, miljöcertifieringsunderlag samt dokumentation av valda gröna lösningar i projekterings- och byggskedet. Påverkan uppstår i första hand i samband med markexploatering och byggnation, vilket innebär att uppföljning behöver omfatta både egna projekt och relevanta delar av värdekedjan.

## E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

### Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Uppströms, egen verksamhet		●		
Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Egen verksamhet, nedströms		●		
Avfall	Hela värdekedjan		●		

### Styrning

#### E5-1 Polycys för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resurseffektivitet och en successiv förflyttning mot cirkulära processer är en central del av arbetet med att minska klimatpåverkan och beroendet av jungfruliga material i entreprenad- och förvaltningsverksamheten. ALM Equitys boendekoncept bygger på yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen, vilket skapar en grund för lägre resurs- och energianvändning.

ALM Equitys hållbarhetspolicy anger att koncernen ska sträva efter att använda material på ett effektivt och cirkulärt sätt, med fokus på att minska avfallsmängder, främja återanvändning och återvinning i både bygg- och förvaltningsskedet. Vid materialval ska utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen kontrolleras och säkerställas mot kriterier i erkända materialdatabaser såsom Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas.

Uppförandekoden anger de grundläggande principer som ska vägleda medarbetarnas agerande och slår fast att verksamheten ska bedrivas med miljömässigt ansvarstagande. Leverantörskoden tydliggör kraven på att leverantörer ska minimera sin påverkan på miljön samt efterleva relevanta miljökrav, vilket stödjer ett ansvarsfullt materialflöde i värdekedjan.

Koncernens miljöcertifieringsarbete stödjer styrdokumentens ambitioner inom resursanvändning och cirkularitet. I nyproduktionsprojekt som certifieras enligt BREEAM-SE ställs krav på resurseffektiv materialanvändning, avfallsminimering och att

förutsättningar för återbruk och materialåtervinning beaktas redan i projekteringskedet. För det befintliga förvaltningsbeståndet, som certifieras enligt BREEAM In-Use, ställs motsvarande krav på avfallshantering, källsortering och uppföljning av resursflöden i den löpande driften. Information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning och uppdateringsprocess framgår på sidan 48.

#### E5-2 Aktiviteter och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

ALM Equity ökar materialeffektiviteten genom att bevara, vårda och bygga om befintliga byggnader där det är möjligt, vilket minskar behovet av nya material och sänker klimatavtrycket. Koncernen har erfarenhet av att integrera återbruk i projekt, bland annat genom omvandling av kontor till bostäder och genom att bevara delar av konstruktion i befintliga byggnader.

Under 2025 gjordes en intern genomlysning av avfallshantering i produktion i syfte att förbättra bilden av resursflöden i byggskedet. För hyresgästavfall har ett arbete bedrivits i syfte att förbättra datakvaliteten, vilket resulterat i att en upphandling av ny avfallsentreprenör för förvaltningsfastigheterna initierats under slutet av 2025. I förvaltningsbeståndet sker åtgärder löpande i syfte att underlätta källsorteringen för hyresgästerna. Exempel på åtgärder är ökad tömningsfrekvens, utökat antal fraktioner och tydligare sorteringsinstruktioner i miljörum. Därtill är koncernens boendepattform Your Block ett verktyg för hyresgästerna som syftar till att främja delning och återbruk.

I pågående BREEAM-SE-projekt, Archimedes och Häggvik, finns certifieringskrav kopplat till materialåtervinningsgrad, vilket även korrelerar med koncernens delmål på materialåtervinningsgrad, se avsnitt E5-3 för mer information.

De största resursinflödena uppstår i bygg- och ombyggnadsprojekt, där flertalet faktorer styr möjlighet till cirkularitet och låg klimatpåverkan. Arbetet fokuserar på att minska inflödet av nya material genom krav på materialval som stödjer återbruk och utfasning av oönskade ämnen. Komplet statistik för inköpta material finns inte tillgänglig för år 2025. En rutin för detta ses över under 2026. Koncernens datainsamling och spårbarhet utvecklas successivt för att möjliggöra uppföljning av inköp i verksamheten och för att stärka underlag till styrning och mål.

### Mål och mått

#### E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

ALM Equitys övergripande mål kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi är *Ökad materialeffektivitet och minskat avfall*. Utifrån målet har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

Delmål	2025	2024
Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas, andelen projekt i produktion inkl. extern entreprenad, som använder Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas	89	50
Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent, andel avfall till materialåtervinning i pågående produktion	23	37

#### Redovisningsprinciper

Den främsta orsaken till minskad materialåtervinningsgrad under 2025 är att flera större byggprojekt har befunnit sig i tidiga produktionskedan med omfattande mark- och grundläggningsarbeten. Materialåtervinningsgraden förväntas förbättras vartefter projekten övergår från markarbeten till stomme och inredning, där avfallet i högre utsträckning utgörs av fraktioner som kan materialåtervinnas (gips, metall, wellpapp). Om materialåtervinning och anläggningsändamål räknas samman, dvs. all återvinning och återanvändning, uppgår andelen till 48,6 procent.

#### E5-4 Resursinflöden

ALM Equity arbetar för att öka användningen av återvunna material i ny- och ombyggnation, bland annat genom kravställning på återbrukat material vid inköp och återanvändning av befintliga byggdelar vid ombyggnation. Komplet statistik för koncernens inköpta material finns inte tillgänglig för år 2025. ALM Equity ser över en rutin för detta under 2026.

#### E5-5 Resursutflöden

Resursutflöden uppstår främst som bygg- och rivningsavfall i byggskedet och som hushållsavfall i förvaltningen. Under 2025 samlades avfallsdata in från byggarbetsplatser, inklusive externa entreprenadprojekt, vilket stärkt uppföljningen av sortering och materialåtervinning där effekten blev att sorteringsgraden höjdes. I förvaltningsbeståndet samlades avfallsstatistik in mer systematiskt och upphandling av ny avfallsentreprenör inleddes. I leverantörsledet ställs krav på säker hantering och omhändertagande av avfall, inklusive farligt avfall, för att minska miljörisker i värdekedjan.

Avfallskategorier, ton	2025	2024
<b>Avfall avlett från bortskaffning (till återvinning), ton</b>	<b>1 412</b>	<b>493</b>
varav farligt avfall	7	3
varav icke-farligt avfall	1 405	490
Förberedelse för återanvändning	0	0
Materialåtervinning	324	183
Andra återvinningsförfaranden <sup>1</sup>	1 088	310
<b>Avfall avsett för bortskaffande (dvs återvinns ej), ton</b>	<b>19</b>	<b>5</b>
varav farligt avfall	0	0
varav icke-farligt avfall	19	5
Förbränning	0	0
Deponering	19	5
Annat bortskaffande	0	0
<b>Total mängd avfall, ton</b>	<b>1 431</b>	<b>498</b>
varav totalt farligt avfall	7	3
varav totalt icke-farligt avfall	1 424	495

<sup>1</sup> Annat = energiåtervinning, anläggningsändamål, osorterat samt övrig hantering.

#### Redovisningsprinciper

På grund av bristfällig tillgång till detaljerad statistik samt saknad historisk data för hyresgästavfall inkluderas inte denna statistik i tabell E5-5. Redovisad data för 2025 och 2024 avser genererat avfall från byggproduktionsrelaterade aktiviteter.

Klassificeringen av hela vikten deponering i kategorin *Avfall avsett för bortskaffande* bygger på att mineralull och PAH-förorenad asfalt normalt hanteras genom deponering.



# Sociala upplysningar

## S1 Den egna arbetskraften

### Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Arbetsvillkor	Egen verksamhet		●		●
Likabehandling och möjligheter för alla	Egen verksamhet		●		

### Styrning

#### S1-1 Policys relaterade till den egna arbetskraften

ALM Equity har policys och andra styrande dokument som anger koncernens åtaganden gentemot medarbetare och syftar till att säkerställa trygga och hälsosamma arbetsförhållanden, rättvisa villkor samt en inkluderande kultur där diskriminering och trakasserier inte accepteras. Centrala policydokument inom detta område är ALM Equitys hållbarhetspolicy, uppförandekod, arbetsmiljöpolicy och likabehandlingspolicy.

Uppförandekoden bygger på koncernens värderingar och internationella riktlinjer för ansvarsfullt företagande. Den utgör ett centralt styrdokument för hur koncernen ska agera i frågor som rör arbetsvillkor, jämlikhet och mänskliga rättigheter.

Hållbarhetspolicyn beskriver hur koncernen arbetar för att främja en säker, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö samt säkerställa kompetensutveckling, lika möjligheter och respektfulla arbetsförhållanden.

Arbetsmiljöpolicyn anger riktlinjer för att främja en säker och hälsosam arbetsmiljö samt koncernens nollvision mot arbetsplatsolyckor och arbetsrelaterad ohälsa, med fokus på att systematiskt förebygga risker i arbetsmiljön.

I ALM Equitys likabehandlingspolicy beskrivs koncernens förhållningssätt för att säkerställa lika rättigheter och möjligheter

för alla medarbetare. Policyn tydliggör att diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling inte accepteras.

Policyerna kompletteras av rutiner och checklistor som finns samlade i koncernens handbok för systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM-handboken) samt i personalhandboken. Dessa omfattar bland annat en likabehandlingsplan med rutiner för jämställd lönesättning och kompetensbaserad rekrytering samt rutiner för att förebygga och hantera kränkande särbehandling.

Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår på sidan 48.

#### S1-2 Processer för dialog med den egna arbetsstyrkan och dess företrädare om påverkan

ALM Equity har en löpande dialog med medarbetare för att fånga upp synpunkter, behov och risker kopplade till arbetsmiljö, ledarskap, kompetensutveckling och organisatoriska förutsättningar. Denna samverkan utgör en viktig input till koncernens arbete med att identifiera, prioritera och följa upp väsentliga frågor inom social hållbarhet.

Dialog sker genom återkommande medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal, interna möten samt avstämningar mellan medarbetare och närmaste chef. Årligen genomförs en inkluderingsmätning för att fånga upp medarbetarnas upplevelser av arbetsmiljö och inkludering. Därutöver finns ett chefsforum och

en arbetsmiljökommitté som behandlar frågor relaterade till arbetsmiljö. På koncernens kontor finns utsedda skyddsombud som deltar i arbetsmiljökommitténs arbete.

Under året har samtal särskilt berört arbetsmiljöaspekter i samband med flytt till nytt huvudkontor, vilket har lett till anpassningar av lokaler och nya kontorsrutiner. Återkoppling på identifierade förbättringsåtgärder har kommunicerats till samtliga medarbetare genom interna kanaler och per mail.

#### S1-3 Processer för att åtgärda negativa konsekvenser och kanaler för den egna arbetsstyrkan att framföra farhågor

ALM Equity har processer för att säkerställa att medarbetare kan rapportera misstänkta överträdelser av lag, interna regelverk eller oetiskt beteende. Rapporterna ska hanteras sakligt, skyndsamt och med respekt för berörda parter.

Medarbetare uppmanas i första hand att vända sig till närmaste chef eller HR, alternativt till koncernledningen. Därutöver finns möjlighet att rapportera anonymt via koncernens visseblåsarfunktion, som är tillgänglig via ALM Equitys webbplats.

Det finns etablerade rutiner för mottagande, utredning, beslut och återkoppling av inkomna ärenden. Processen syftar till att säkerställa rättssäker hantering, konfidentialitet och skydd mot repressalier. Vid konstaterade avvikelser ska korrigerande och förebyggande åtgärder vidtas. Mer information om visseblåsarfunktionen och hur rapporterade ärenden hanteras framgår i avsnitt G1-1, sidan 83.

#### S1-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på den egna arbetsstyrkan, tillvägagångssätt för att minska väsentliga risker och ta till vara väsentliga möjligheter relaterade till den egna arbetsstyrkan, samt effektiviteten i dessa åtgärder

ALM Equity arbetar löpande med åtgärder för att förebygga och hantera väsentlig påverkan, risker och möjligheter relaterade till medarbetare. Arbetet är integrerat i koncernens styr- och uppföljningsprocesser, inklusive arbetsmiljöarbete, kompetensförsörjning samt ledarskaps- och organisationsutveckling. Åtgärder prioriteras utifrån identifierade risker och behov.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM) omfattar bland annat riskbedömningar, skyddsronder, utbildningsinsatser och andra förebyggande åtgärder kopplade till fysisk och

**S1** DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

psykosocial arbetsmiljö, i enlighet med rutiner i koncernens SAM-handbok.

Åtgärder för att främja hälsa och välbefinnande inkluderar uppföljning av arbetsbelastning och stress, avtal med företags-hälsovård och externt krisstöd. ALM Equity erbjuder även ett friskvårdspaket för samtliga medarbetare som omfattar bland annat friskvårdsbidrag, sjukvårdsförsäkring samt hälsokontroller minst vartannat år. Digitala arbetsmiljöutbildningar finns tillgängliga för både chefer och medarbetare.

I ALM Equitys entreprenadverksamhet, där riskexponeringen är högre, bedrivs ett strukturerat säkerhetsarbete med fokus på säkerhetskultur, rapportering av tillbud och förebyggande insatser. Dotterbolaget 2xA Entreprenad är certifierat enligt ISO 9001, 14001 och 45001, vilket innebär att kvalitets-, miljö- och arbetsmiljökrav är integrerade i bolagets ledningssystem.

Inom ramen för koncernens likabehandlingsplan arbetar ALM Equity aktivt för att främja lika möjligheter i arbetslivet och motverka diskriminering.

Effektiviteten i genomförda åtgärder följs upp genom återkommande analyser och nyckeltal, bland annat genom uppföljning av sjukfrånvaro och rapporterade incidenter. Resultaten från koncernens årliga inkluderingsmätning samt från hälsokontroller analyseras på aggregerad nivå och används som underlag för att identifiera utvecklingsområden och prioritera åtgärder i det fortsatta arbetet. Uppföljning av genomförda åtgärder sker även inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet samt genom revisioner kopplade till ISO-certifierade ledningssystem.

**Mål och mått**

**S1-5 Mål relaterade till hantering av väsentliga negativa konsekvenser, främjande av positiva effekter samt hantering av väsentliga risker och möjligheter**

ALM Equitys övergripande mål kopplade till den egna arbetskraften är *Inkluderande och utvecklande arbetsplats* samt *Nollvision för arbetsplatsolyckor*.

Utifrån de övergripande målen har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

ALM Equity har även ett delmål kopplat till arbetsplatsolyckor som omfattar både egen personal och underentreprenörer verksamma på koncernens byggarbetsplatser. Delmålet presenteras i avsnitt S2-5, sidan 78.

Delmål	2025	2024
Inga fall av diskriminering, st	0	0
Inkluderingsindex över 8,0, index	8,2	8,0
Frisknärvaro över 97 procent, %	98,9	98,3

*Redovisningsprinciper*

Utfallet för delmålet om *Inga fall av diskriminering* baseras på antalet konstaterade diskrimineringsärenden under aktuellt år.

I syfte att skapa jämförbarhet mellan åren har delmålet för inkluderingsindex justerats under 2025. I stället för att relatera till branschindex förhåller sig målet nu till mätföretagets riktvärden, där ett index över 8,0 av maximalt 10,0 klassificeras som "mycket bra". Utfallet baseras på en koncernövergripande inkluderingsmätning som genomförs årligen.

Frisknärvaro motsvarar den andel av arbetstiden som inte utgörs av sjukfrånvaro. Frisknärvaron beräknas utifrån rapporterad sjukfrånvaro i timmar från och med första sjukdag i relation till totalt arbetade timmar under perioden. Uppgifterna hämtas från koncernens tidrapporteringssystem samt från extern löneleverantör.



**S1-6 Uppgifter om företagets anställda**

Antal anställda uppdelat på kön	2025		2024	
	st	%	st	%
Kvinnor	31	44	27	38
Män	40	56	45	62

Anställda efter avtalstyp	2025		2024	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda, st	30	39	26	43
Tidsbegränsad anställning, st	1	1	1	2
Heltidsanställda, st	30	39	27	44
Deltidsanställda, st	1	1	0	1

Personalomsättning	2025	2024
Personalomsättning, %	20	17
Anställda som slutat, st	14	12

**S1-7 Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda**

	2025	2024
Heltidskonsulter, st	10	8
Deltidskonsulter, st	9	9

**S1-9 Mångfaldsindikator – könsfördelning**

Könsfördelning i koncernledningen	2025		2024	
	st	%	st	%
Kvinnor	1	33	1	33
Män	2	67	2	67

**S1-9 Mångfaldsindikator– åldersfördelning**

Åldersfördelning i koncernen	2025		2024	
	st	%	st	%
Yngre än 30 år	8	11	8	11
Mellan 30–50 år	47	66	45	63
Äldre än 50 år	16	23	19	26

**S1-14 Mått för arbetsmiljö**

Arbetsrelaterad ohälsa	2025	2024
Anställda som omfattas av ett certifierat arbetsmiljösystem, %	45	49
Dödsfall orsakat av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, st	Egen arbetskraft Icke-anställda medarbetare	0 0
Arbetsrelaterade olyckor, st	Egen arbetskraft Icke-anställda medarbetare	0 0
Arbetsrelaterad ohälsa, st	Fall av ohälsa Frekvens av olyckor	52 0
Förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom, st		68 68,3
		166 307

**S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter**

	2025	2024
Konstaterade diskrimineringsincidenter (inkl. trakasserier), st	0	0
Inkomna klagomål via klagomåls- eller visselblåsarkanalerna, st	1	0
Allvarliga människorättsincidenter, st	0	0
Böter, sanktioner och ersättningar relaterade till incidenter, mkr	0	0

*Redovisningsprinciper*

All personaldata redovisas i antal anställda per 31 december. Då ALM Equity endast bedriver verksamhet i Sverige är det ej relevant att redovisa data fördelat på land.

Medarbetardata hämtas från lön- och tidrapporteringssystem samt interna databaser. Kvalitetssäkring sker genom interna kontroller och avstämningar.

S1-6: Koncernens tidsbegränsade anställningar består enbart av särskild visstidsanställning.

S1-9: I april 2026 utökades koncernledningen med ytterligare tre personer, varav en kvinna.

Tillsvidare-, visstids- och provanställda inkluderas i personalomsättningen. Medarbetare vars anställning har upphört redovisas fram till slutet av sin uppsägningstid. Upplysningen inkluderar inte anställda som har överlåtits mellan bolag inom koncernen. Personalomsättning är beräknat enligt följande formel: ((antal anställda som slutat på företaget under perioden) / (genomsnittligt antal medarbetare)) x 100.

S1-14: Andelen anställda som omfattas av ett certifierat arbetsmiljösystem är anställda i dotterbolaget 2xA Entreprenad.

Icke-anställda medarbetare avser konsulter och inhyrd personal, dvs. omfattar ej underentreprenörer på byggarbetsplatserna.

Fall av ohälsa utgörs under 2024 och 2025 av antalet registrerade sjukfrånvarotillfällen, där frånvaro p.g.a. olyckor ingår.

Frekvens av olyckor beräknas enligt följande formel: antalet arbetsrelaterade olyckor divideras med det sammanlagda antalet arbetade timmar, multiplicerat med 1 000 000.

S1-17: Under 2025 har inga allvarliga kränkningar av mänskliga rättigheter eller incidenter konstaterats. Ett rapporterat fall av diskriminering har inkommit till koncernens visselblåsarfunktion. Ärendet utreddes av en extern och oberoende part, varvid inga överträdelser konstaterats. Inga böter, påföljder eller skadestånd har mottagits till följd av incidenter eller inlämnade klagomål.

## S2 Medarbetare i värdekedjan

### Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Arbetsvillkor	Uppströms, nedströms		●		●

### Styrning

#### S2-1 Policys för medarbetare i värdekedjan

ALM Equity har policys och andra styrdokument som anger koncernens förväntningar på leverantörer och entreprenörer i värdekedjan. Syftet är att säkerställa ansvarsfulla affärsrelationer, goda arbetsvillkor samt respekt för mänskliga rättigheter för arbetstagare i leverantörsledet. En central policy inom detta område är ALM Equitys leverantörskod.

Leverantörskoden bygger på koncernens värderingar och internationella riktlinjer för ansvarsfullt företagande, och speglar relevanta delar av ALM Equitys hållbarhetspolicy samt principerna i koncernens uppförandekod.

Leverantörskoden anger de krav som ställs på leverantörer och entreprenörer avseende bland annat affärsetik, arbetsvillkor, arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter. Kraven omfattar centrala arbetsrättsliga områden såsom icke-diskriminering, skäliga arbetsvillkor, föreningsfrihet samt rutiner för att förebygga olyckor och säkerställa en säker arbetsmiljö.

Leverantörskoden utgör en del av kontraktshandlingarna vid ingående av avtal med ALM Equity. Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår på sidan 48.

#### S2-2 Rutiner för dialog med medarbetare i värdekedjan om påverkan

Dialog med arbetstagare i värdekedjan sker i huvudsak via affärsrelationerna med entreprenörer och leverantörer samt genom uppföljning i projekt och på arbetsplatser. Dialogen syftar till att identifiera faktiska eller potentiella risker kopplade till

arbetsvillkor, arbetsmiljö och regelefterlevnad samt att främja ett konstruktivt samarbete och säkerställa efterlevnad av ALM Equitys leverantörskod.

Dialog förs med leverantörer och entreprenörer genom olika forum och med varierande frekvens, beroende på avtalens karaktär. Exempel på dialogformer är upphandlingsprocesser, uppstartsmöten, leverantörsmöten, avtalsmöten och uppföljningsmöten.

I entreprenad- och byggprojekt kompletteras leverantörsdialogen med uppföljning av närvaro och behörighet på byggarbetsplatser, vilket bidrar till ökad transparens kring vilka personer och organisationer som vistas på plats. Regelbundna skyddsronder, byggmöten och platsbesök utgör även en del av uppföljningen. Kontinuitet säkerställs genom att entreprenadverksamhetens arbetsledare, plats- och arbetschefer deltar vid och ansvarar för genomförandet av dessa möten.

#### S2-3 Rutiner för att åtgärda negativa konsekvenser och kanaler genom vilka medarbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

Vid identifierade avvikelser eller misstänkta missförhållanden hanteras frågan skyndsamt av ALM Equity i dialog med berörd leverantör eller entreprenör, med krav på korrigerande åtgärder och uppföljning. Vid väsentliga eller återkommande brister kan ALM Equity, i enlighet med leverantörskoden, begära ytterligare åtgärder eller ytterst avbryta affärsrelationen.

Leverantörskoden ställer även krav på att leverantörer ska tillhandahålla klagomålsmekanismer som skyddar uppgiftslämnarens sekretess och förbjuder vedergällning.

För att möjliggöra rapportering har ALM Equity en digital visuellblåsarfunktion som kan användas anonymt av både medarbetare inom koncernen och externa parter, inklusive arbetstagare hos leverantörer och entreprenörer. Ärenden hanteras konfidentiellt och utreds enligt etablerade rutiner. Rapporterade personer skyddas mot repressalier. Mer information om visuellblåsarfunktionen och hur rapporterade ärenden hanteras framgår i avsnitt G1-1, sidan 83.

#### S2-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på arbetstagare i värdekedjan samt strategier för att hantera de väsentliga riskerna och ta tillvara på väsentliga möjligheter relaterade till medarbetare i värdekedjan, samt effektiviteten i dessa åtgärder och tillvägagångssätt

En viktig del i att skapa kontroll och hantera eventuella risker för väsentlig påverkan på arbetstagare i värdekedjan är koncernens inköpsprocesser. Inköpen inom ALM Equity spänner över flera kategorier och geografiska områden. Större inköp konkurrensutsetts och centrala upphandlingar genomförs för att stärka kontrollen över leverantörer och inköpskedjan. Kontroller av leverantörer genomförs både i samband med ingående av avtal och löpande under avtalstiden. Arbetet med att stärka efterlevnaden av arbetsrättsliga och sociala krav i leverantörsledet omfattar bland annat:

- kravställning genom leverantörskoden
- leverantörskontroller med stöd av digitala verktyg
- uppföljning i projekt och på byggarbetsplatser

Sammantaget bidrar koncernens arbetssätt till ökad transparens i leverantörsledet och minskad risk för oegentligheter.

Inom entreprenadverksamheten genomförs kontroller av underentreprenörer innan tillträde till arbetsplats i syfte att säkerställa regelefterlevnad och transparens kring vilka personer och organisationer som verkar i projekten. Kontrollerna omfattar bland annat identitets- och arbetsgivarsamband, föranmälan samt kontroll av F-skatt och skattestatus.

Eventuella olyckor eller incidenter som involverar entreprenörer rapporteras och hanteras enligt etablerade rutiner för tillbuds- och olycksrapportering inom projekten. Uppföljning av arbetsmiljörelaterade frågor sker löpande i projekten genom bland annat skyddsronder, byggmöten och arbetsmiljömöten.

S2 MEDARBETARE I VÄRDEKEDJAN

Som en del av uppföljningen av leverantörskoden genomför ALM Equity även revisioner av utvalda leverantörer. Under 2025 genomfördes revisioner av tre leverantörer, varav inga avvikelser identifierades. Revisionerna beskrivs vidare i avsnitt G1, sidan 84.

**Mål och mått**

**S2-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, främjande av positiva effekter samt hantering av väsentliga risker och möjligheter**

ALM Equitys övergripande mål kopplade till arbetstagare i värdekedjan är *Nollvision för arbetsplatsolyckor*. Det delmål som definierats för detta mål omfattar, utöver egna medarbetare, även underentreprenörer verksamma på koncernens byggarbetsplatser.

ALM Equity har även delmål kopplade till leverantörsrevisioner och signerade leverantörskoder. Dessa presenteras under avsnitt G1, sidan 84.

Delmål	2025	2024
Låg olycksfallsfrekvens på byggarbetsplatserna	0	4

*Redovisningsprinciper*

Under 2025 har inga arbetsplatsolyckor rapporterats. De fyra olyckorna som rapporterades 2024 var av mindre allvarlig karaktär. Ingen av dem skedde bland egen personal.

Under 2025 har delmålet om hög frekvens av rapporterade riskobservationer och tillbud utgått. Detta då det ingår i det systematiska arbetsmiljöarbetet och syftar till att nå delmålet om låg olycksfallsfrekvens.



#### Förvaltningsberättelse

- Utveckling under året
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport

#### Hållbarhetsrapport

- Allmänna upplysningar ESRS 2
- Miljöupplysningar E
- » **Sociala upplysningar S**
- Styrningsrelaterade upplysningar G

#### Finansiell information

#### Övrig information

## S3 Berörda samhällen

### Påverkan, risker och möjligheter

#### ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Nedströms	●			

#### Strategi

ALM Equity utvecklar och investerar i fastighetstillgångar utifrån den framtida marknadens behov, med fokus på yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen. Koncernen har därmed en direkt påverkan på de samhällen där projekt utvecklas, bostäder byggs och fastigheter förvaltas.

Verksamheten bidrar positivt till berörda samhällen på flera nivåer. Det strukturella underskottet på mindre bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt stort och utgör en utmaning för regionens tillväxt. ALM Equity möter detta behov genom att årligen planera byggstartar av cirka 1 000 bostäder, både från den befintliga byggrättsportföljen och från den nyförvärvade Storstadenportföljen. Byggrättsportföljen om cirka 2 240 planerade bostäder är i sin helhet inriktad mot att kunna anpassas till både bostadsrätts- och hyresmarknaden utifrån rådande marknadsförutsättningar, vilket skapar flexibilitet att möta skiftande behov.

En central del av ALM Equitys bidrag till bostadsmarknaden är att utveckla yteffektiva bostäder. Snittytan per boende i ALM Equitys flerbostadshus uppgår till 21 kvm, jämfört med Stockholms generella snitt om 34 kvm per boende. Yteffektiviteten bidrar till mer ekonomiskt tillgängliga boenden och gör det möjligt för fler hushåll att efterfråga bostäder i attraktiva lägen.

Cirka 90 procent av koncernens projekt ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd till Stockholm Centralstation. Lokaliseringen i anslutning till befintlig kollektivtrafik innebär att de boende ges förutsättningar att resa hållbart, vilket minskar beroendet av biltransporter och stärker de lokala samhällenas funktion.

I större stadsutvecklingsprojekt, såsom Archimedes och Häggvik, integreras kringsservice i form av förskolor, gemensamma ytor och lokaler för kommersiell service, vilket skapar levande bostadsområden. Projekten omfattar varierande upplåtelseformer i form av hyresrätter och bostadsrätter, vilket bidrar till en blandad boendesammansättning och större social inkludering. Förvaltningsverksamheten arbetar aktivt med trygghet genom trygghetsplaner, boendeträffar, trygghetsvandringar och samverkan med kommun och polis. ALM Equitys boendeplattform Your Block erbjuder hyresgästerna för att främja delning, återbruk och social interaktion. På så sätt bidrar verksamheten till att öka tillgången på bostäder, stärka trygghet och trivsel, möjliggöra hållbart resande samt skapa socialt värde i de områden där koncernen verkar.

#### Styrning

##### S3-1 Policys för berörda samhällen

ALM Equitys riktlinjer för påverkade samhällen tar sin utgångspunkt i koncernens åtagande att agera ansvarsfullt i de miljöer där koncernen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder. Centrala policydokument inom detta område är ALM Equitys hållbarhetspolicy och uppförandekod.

Hållbarhetspolicyn anger att ALM Equity ska bidra till trygga, inkluderande och levande samhällen, och att sociala värden ska integreras i hela värdekedjan. Policyn fastslår att koncernen vid fastighetsutveckling ska föra en aktiv dialog med kommuner, boende och andra lokala aktörer, samt att hänsyn ska tas till platsens karaktär och behov. Uppförandekoden tydliggör koncernens åtagande att respektera mänskliga rättigheter, föra dialog med de som påverkas av verksamheten samt bidra

positivt till de samhällen där koncernen verkar. Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår i avsnitt Styrning, sidan 48.

##### S3-2 Rutiner för dialog med berörda samhällen om påverkan

Som en integrerad del av ALM Equitys rutiner för hantering av intressenter på plats för kommande exploatering samt befintliga fastigheter genomförs dialog med berörda samhällen. I arbetet finns ett särskilt fokus på projekt- och förvaltningsnära intressenter. I koncernens intressentkartläggning ingår dialog med bland annat boende och kommuner, vilket utgör en del av underlaget för prioritering av hållbarhetsområden.

Dialogen anpassas efter projektets eller fastighetens förutsättningar och karaktär. Det kan innebära informationsinsatser, samråd och löpande kommunikation med lokala aktörer för att fånga upp synpunkter och hantera faktiska eller potentiella konsekvenser, exempelvis kopplade till trygghet, störningar i byggskede och lokal påverkan på närmiljön.

I utvecklingskedet sker dialog med berörda samhällen primärt inom ramen för plan- och byggprocessen. Kommunen är en central intressent och dialog förs löpande genom hela detaljplaneprocessen, från tidiga samråd till granskning och antagande av detaljplan. ALM Equity deltar aktivt i stadsplaneringsprocesser och projektmöten där även synpunkter från kommunen samt närboende inhämtas.

Inför exploatering genomförs intressentkartläggning för att identifiera berörda parter i och kring projektområdet. I samråds-skedet bjuds boende och lokala föreningar in till samrådsmöten där projektets utformning och påverkan på närmiljön presenteras. Synpunkter beaktas i den fortsatta projekteringen och dokumenteras i enlighet med planprocessens krav. Även under produktion upprätthålls kontakt med närboende genom informationsinsatser om planerade byggaktiviteter, förväntade störningar och tidplaner.

I förvaltningsfastigheterna genomförs regelbundet boendedialoger i olika former, exempelvis digitala möten och boendeträffar. I samverkan med kommunrepresentanter, polis och andra fastighetsägare genomförs regelbundna trygghetsvandringar i och runt de befintliga fastigheterna. Även digitala trygghetsforum finns för samverkan med kommunrepresentant samt lokalpolis.

Resultatet från både dialoger och trygghetsforum arbetas in i handlingsplaner för förvaltningsverksamheten, där förvaltare för aktuell fastighet ansvarar för genomförandet.

**S3-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på berörda samhällen samt strategier för att hantera de väsentliga riskerna och ta tillvara på väsentliga möjligheter relaterade till berörda samhällen, samt effektiviteten i dessa åtgärder och tillvägagångssätt**

I syfte att förebygga och minska negativa konsekvenser för berörda samhällen samt för att bidra till positiva effekter, vidtar ALM Equity åtgärder proaktivt. I praktiken handlar det om att bland annat utveckla boendemiljöer med fokus på trygghet och inkludering samt att ställa relevanta krav i upphandlingar. Exempelvis upprättas trygghetsprogram för alla nyproduktionsprojekt och trygghetsplaner har tagits fram för samtliga förvaltningsfastigheter.

Trygghetsprogrammet i utvecklingsprojekt syftar till att säkerställa att trygghetsskapande aspekter integreras i projekteringsskedet genom ett strukturerat arbetssätt i dialog med kommuner och andra relevanta intressenter. Detta möjliggör att trygghet och trivsel beaktas från projektets start, snarare än att hanteras i efterhand. Programmet utgår från en platsspecifik analys och omfattar bland annat utformning av entréer, trapphus och gemensamma ytor med god sikt och belysning, placering av fönster och balkonger som främjar naturlig överblick, samt gestaltning av gårdar och utemiljöer som uppmuntrar till rörelse och social interaktion. Hänsyn tas även till hur angränsande offentliga ytor påverkar den upplevda tryggheten. Trygghetsprogrammen anpassas projektspecifikt i samband med bygglov för nya projekt.

Trygghetsarbetet under byggskedet omfattar insatser relaterat till ordning och reda på byggarbetsplatsen, hantering av buller och damm samt löpande uppföljning av åtgärdernas effekt. I förvaltningsskedet handlar insatserna om exempelvis belysning och utemiljö, lokala samarbeten och uppföljning av upplevd trygghet genom NKI-mätningar för hyresgäster. Läs mer om trygghetsarbetet i förvaltning under S4, sidan 81.

BREEAM-certifieringarna ställer krav på bland annat ekologiska åtgärdsplaner, dagvattenhantering och hänsyn till närmiljön, vilket stärker de lokala samhällenas kvaliteter och resiliens.

ALM Equitys projektutvecklingsprocess bidrar även till positiv påverkan på berörda samhällen genom utformningen av nya bostadsområden. Koncernens fokus på kommunikationsnära lägen möjliggör hållbart resande och minskar behovet av biltransporter. I de större stadsutvecklingsprojekten integreras kringsservice såsom förskolor, gemensamma utrymmen och lokaler för kommersiell service, vilket skapar levande och funktionella bostadsområden som bidrar till lokal samhällsutveckling.

En blandning av upplåtelseformer skapar förutsättningar för att attrahera en mångfald av målgrupper med olika boendepreferenser och ekonomiska förutsättningar, vilket bidrar till ökad inkludering. Koncernens yteffektiva boendekoncept bidrar dessutom till minskad resursanvändning per boende, både i form av material vid byggnation och energi i bruksskedet.

**Mål och mått**

**S3-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, främjande av positiva effekter samt hantering av väsentliga risker och möjligheter**

ALM Equity följer upp mål kopplade till social hållbarhet i boendemiljöer och relationen till berörda samhällen. Koncernens övergripande mål *Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende* och *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade* har bäring på berörda samhällen. För det övergripande målet *Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende* arbetar koncernen enligt ett delmål om att uppföra trygghetsprogram i samtliga utvecklingsprojekt, vilket redovisas nedan. Delmål kopplade till miljöcertifiering redovisas under avsnitt E4-4, sidan 71.

Delmål	2025	2024
Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov, %	100	0

**Redovisningsprinciper**

Ett generellt trygghetsprogram fastställdes 2024 och har anpassats för projekt med bygglov.

ALM Equity har även mål om att årligen följa upp upplevd trygghet i förvaltningsbeståndet genom mätning av NKI bland hyresgäster. För mer information om arbetet, se S4-4, sidan 81.



## S4 Konsumenter och slutanvändare

### Påverkan, risker och möjligheter

#### ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Nedströms	●	●		

### Styrning

#### S4-1 Polics för konsumenter och slutanvändare

ALM Equitys styrdokument för konsumenter och slutanvändare utgår från koncernens hållbarhetspolicy och uppförandekod. Styrdokumenten berör bland annat kvalitet och trygghet i boendemiljöer, korrekt och transparent information samt ansvarsfull hantering av personuppgifter.

Hållbarhetspolicyn anger att koncernen som långsiktig samhällsbyggare ska skapa förutsättningar för att främja gemenskap, tillgänglighet och social interaktion, samt att boendemiljöer ska bidra till socialt värdeskapande över tid.

Uppförandekoden tydliggör att ALM Equity hanterar personuppgifter med respekt för personlig integritet och alltid i enlighet med gällande lagar. Koncernens personuppgiftspolicy kompletterar detta genom att ange rutiner och riktlinjer för behandling av personuppgifter i enlighet med GDPR. Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning och uppdateringsprocess framgår på sidan 48.

Koncernen arbetar även med informationssäkerhet och tydlig informationsgivning inom ramen för vad som är möjligt med hänsyn till affärssekretess.

#### S4-2 Rutiner för dialog med konsumenter och slutanvändare om påverkan

ALM Equity fångar upp konsumenters och slutanvändares perspektiv genom strukturerade dialog- och uppföljningsprocesser samt marknadsundersökningar och omvärldsbevakning. Kunder ingår som en väsentlig intressentgrupp, vilket ligger till grund för prioriteringar i hållbarhetsarbetet.

I förvaltningen följs upplevd trygghet upp genom återkommande kundnöjdhetsmätningar, NKI, vilket genomförs i samtliga förvaltningsfastigheter och ger underlag för att identifiera behov och prioritera åtgärder i boendemiljön. NKI-mätningen genomförs årligen och mäter både generell kundnöjdhet och specifika delindex, däribland trygghet. Resultaten utgör en central del i arbetet med att identifiera förbättringsområden och prioritera insatser. Löpande kontakt med kunder sker via digitalt formulär i webbportal och mail, besiktningar, överlämningar samt regelbundna kundundersökningar. Utskick till kunder sker löpande under året via mail och boendeapp.

Insikter och erfarenheter kommuniceras löpande ut inom förvaltningsorganisationen. Erfarenhetsåterföring till entreprenad och projektutveckling sker på regelbunden basis.

#### S4-3 Rutiner för att åtgärda negativa konsekvenser och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

ALM Equity ska säkerställa att eventuella negativa konsekvenser för konsumenter och slutanvändare hanteras skyndsamt och strukturerat. Klagomål och avvikelser hanteras inom ordinarie kundprocesser (se avsnitt S3-2, sidan 79 för mer information). I hanteringen ingår att åtgärda den enskilda frågan och att förebygga återkommande brister genom att analysera orsak och identifiering av förbättringsåtgärder.

Felanmälan från hyresgäst sker via webbportal, mail samt journalsamtal. Felanmälningar påbörjas inom 24 timmar och ska åtgärdas generellt inom sju dagar, med undantag för större åtgärder som exempelvis kräver beställning av material. Typiska

kundärenden avser frågor om exempelvis avtal, hyror, felanmälningar och administrativt stöd.

För samtliga förvaltningsfastigheter har trygghetsplaner upprättats. Trygghetsplanerna baseras på en sammanvägd analys av identifierade behov, där analyserade kundärenden, resultat från boendedialoger, synpunkter från trygghetsvandringar samt frågor som lyfts via trygghetsforum med kommun och polis utgör centrala underlag. Utifrån denna analys prioriteras och beslutas åtgärder för respektive fastighet.

För nyproduktionsprojekt upprättas trygghetsprogram som integrerar trygghetsskapande aspekter redan i projekteringsskedet. Mer information om trygghetsprogram i utvecklingsprojekt framgår i avsnitt S3-4, sidan 80.

#### S4-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på konsumenter och slutanvändare samt strategier för att hantera de väsentliga riskerna och ta tillvara på väsentliga möjligheter relaterade till konsumenter och slutanvändare, samt effektiviteten i dessa åtgärder och tillvägagångssätt

ALM Equity vidtar åtgärder för att förebygga risker och skapa positiva förutsättningar för koncernens kunder. Detta omfattar bland annat arbete kopplat till trygga boendemiljöer samt strukturerad uppföljning av identifierade behov hos de boende.

Ansvarsfull hantering av personuppgifter och informationssäkerhet utgör en del av koncernens grundläggande arbetssätt, och är centralt för att upprätthålla förtroende och att skydda konsumenters integritet. Kunduppgiftshanteringen sker i enlighet med GDPR.

Förvaltningsorganisationen ansvarar för den löpande kontakten med kunder, hantering av kundärenden samt trygghetsskapande initiativ och åtgärder. De projektspecifika trygghetsplanerna har resulterat i flertalet trygghetsskapande åtgärder, såsom översyn av skalskydd, genomlysning av oriktiga hyresförhållanden, förbättrad avfallshantering, boendeträffar samt löpande informationsinsatser under året. Därtill bedrivs ett löpande samarbete med polis och kommun för ett flertal fastigheter, vilket bidrar till en samordnad hantering av trygghetsfrågor i de lokala bostadsområdena.

Genom koncernens arbete med BREEAM-certifiering ställs krav på god inomhusmiljö, sunda materialval samt energieffektiva

**S4** KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

lösningar som sammantaget bidrar till bättre boendemiljöer. Certifieringsarbetet inkluderar krav på utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen i enlighet med erkända materialdatabaser, vilket direkt gynnar de boendes hälsa och säkerhet. För att förbättra arbetet och ha en tydlig utvärderingsprocess kommer arbetet med trygghetsplanerna samt befintligt samordningsforum för trygghetsåtgärder att utvecklas vidare under 2026.

**Mål och mått**

**S4-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, främjande av positiva effekter samt hantering av väsentliga risker och möjligheter**

ALM Equity har övergripande mål kopplade till konsumenter och slutanvändare, vilka är *Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende* och *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade*.

Utifrån de övergripande målen har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell. Det tidigare delmålet om NKI trygghet har under 2025 omformulerats i syfte att tydliggöra vad som mäts. Delmålen kopplade till trygghetsanalys och uppföljning av trygghetsindikatorer för NKI presenteras nedan. Delmål kopplade till miljöcertifiering redovisas under avsnitt E4-4, sidan 71.

Delmål	2025	2024
Alla förvaltningsfastigheter ska ha genomfört en projektspecifik trygghetsanalys med beslutade åtgärder, %	100	100
Trygghetsindikatorer i NKI ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet, förvaltningsfastigheter som har minst en NKI-mätning per år, %	100	100

*Redovisningsprinciper*

För mer information om genomförda trygghetsanalyser och upprättade trygghetsplaner, se avsnitt S4-3 och S4-4, sidan 81. I NKI-mätningen ingår trygghetsindikatorer som mäter den andel av de boende som upplever sin boendemiljö som trygg. Mätningen genomförs genom en årlig enkätundersökning riktad till samtliga hyresgäster i förvaltningsbeståndet.



# Styrningsrelaterade upplysningar

## G1 Affärsetik

### Påverkan, risker och möjligheter

#### ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Korruption och mutor	Hela värdekedjan		●		●

### Styrning

#### G1-1 Policens för ansvarsfullt företagande och företagskultur

ALM Equity har styrdokument som syftar till att säkerställa god affärsetik, ansvarsfullt företagande och en hög nivå av integritet i koncernens verksamhet. Syftet är även att främja en företagskultur där affärsetiska principer, transparens och regelefterlevnad integreras i det dagliga arbetet och i koncernens affärsrelationer. Centrala styrdokument relaterade till affärsetik är ALM Equitys hållbarhetspolicy, uppförandekod samt leverantörskod.

Hållbarhetspolicyn beskriver koncernens övergripande principer för ansvarsfullt företagande och hur hållbarhetsaspekter, såsom affärsetik, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och miljö, integreras i verksamheten. Tillsammans med uppförandekoden anger den de grundläggande principer som ska vägleda koncernens medarbetare och företrädare i frågor som rör affärsetik, rättvis konkurrens, förebyggande av korruption, hantering av intressekonflikter och ansvarsfull informationshantering.

Leverantörskoden kompletterar ramverket genom att tydliggöra de krav som ställs på leverantörer och entreprenörer i affärsrelationer med koncernen, bland annat avseende affärsetik, antikorruption, korrekt redovisning, informationssäkerhet samt respekt för mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Policyramverket omfattar även styrdokument som reglerar särskilda områden kopplade till god affärsetik och ansvarsfullt

företagande, däribland insiderpolicy, informationspolicy, IT-policy, policy för personuppgiftsbehandling samt för närståendetransaktioner. Ramverket inkluderar även riktlinjer och förhållningsregler för personal, bland annat avseende sekretess, representation och gåvor.

Tillsammans bidrar styrdokumentet till att säkerställa informationshantering, förebygga intressekonflikter och upprätthålla en hög nivå av integritet i koncernens affärsrelationer. Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår på sidan 48.

#### G1-2 Hantering av relationer med leverantörer

ALM Equity arbetar för att säkerställa att affärsrelationer bedrivs på ett ansvarsfullt och transparent sätt. Affärspartners väljs utifrån objektiva kriterier såsom kvalitet, pris och tillförlitlighet. Principerna i leverantörskoden samt affärspartners ansvarsstagande i etiska, sociala och miljömässiga frågor beaktas också i urvalsprocessen.

Leverantörsledet styrs genom kravställning och uppföljning där leverantörskoden utgör en central utgångspunkt. Arbetet kompletteras av ett systematiskt arbetssätt för kontroll och bedömning av leverantörer. Leverantörskontroller och riskbedömningar genomförs både i samband med ingående av avtal och löpande under avtalstiden. Digitala verktyg används som stöd i arbetet i syfte att öka transparensen i leverantörsledet och minska risken för oegentligheter.

Koncernen eftersträvar även tydliga och förutsägbara betalningsrutiner i relation till leverantörer och entreprenörer. Fakturor hanteras enligt fastställda attest- och betalningsprocesser och eventuella avvikelser eller tvister hanteras i dialog med berörd affärspartner.

Som en del av arbetet för ansvarsfulla affärsrelationer uppmuntras medarbetare och andra intressenter att rapportera misstänkta oegentligheter eller överträdelser av koncernens leverantörskoder. Misstankar kan i första hand rapporteras till närmaste chef eller annan ansvarig funktion inom organisationen. Om detta inte är lämpligt finns möjlighet att rapportera anonymt via ALM Equitys visselblåsarfunktion.

Visselblåsarfunktionen tillhandahålls av en extern leverantör och är tillgänglig dygnet runt via ALM Equitys webbplats. Rapportering kan ske anonymt och alla ärenden hanteras konfidentiellt samt enligt fastställda rutiner. Personer som rapporterar misstänkta oegentligheter ska inte utsättas för represalier.

#### G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

ALM Equity har nolltolerans mot korruption och mutor och accepterar inte någon form av otillbörlig påverkan i affärsrelationer. Koncernen bedriver ett aktivt förebyggande arbete i syfte att minska risken för oegentligheter i verksamheten och i värdekedjan. Bygg- och fastighetssektorn bedöms generellt som en högrisksektor och antikorruption är därför en strategisk fråga samt en del av koncernens riskanalys.

Det förebyggande arbetet omfattar bland annat tydliga styrdokument, utbildning samt interna rutiner för hantering av intressekonflikter, gåvor och representation. I inköps- och projektprocesser tillämpas etablerade rutiner för kontroll och uppföljning av leverantörer och entreprenörer där leverantörskoden utgör en central utgångspunkt.

För att stärka kunskap och efterlevnad genomförs utbildningsinsatser. En webbaserad antikorrupsionsutbildning som har

**G1 AFFÄRSETIK**

tagits fram i samarbete med Institutet Mot Mutor (IMM), riktar sig till samtliga medarbetare i koncernen. Utbildningen syftar till att ge grundläggande kunskap om vad som definieras som mutor och korruption, vilka konsekvenser ett korrupt agerande kan få samt hur organisationen gemensamt kan motverka oegentligheter. Utöver detta finns en digital utbildning för samtliga medarbetare med fokus på koncernens styrdokument och de regler som ska efterlevas i verksamheten. Utbildningarna finns tillgängliga digitalt via ALM Equitys utbildningsplattform. Medarbetare uppmanas att genomföra dem i samband med nyanställning och återkommande inom ramen för koncernens arbete med efterlevnad av policys och styrdokument. Samtliga medarbetare signerar årligen koncernens policys som en del av arbetet med att säkerställa efterlevnad.

Misstankar om oegentligheter kan rapporteras via etablerade interna rapporteringsvägar eller anonymt via koncernens visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen utgör ett viktigt komplement till koncernens förebyggande arbete genom att möjliggöra tidig upptäckt och hantering av misstänkta överträdelser.

Som en del av arbetet för ansvarsfulla affärsrelationer genomför ALM Equity även leverantörsrevisioner i syfte att följa upp efterlevnaden av leverantörskoden. I de fall leverantörer har en egen leverantörskod har denna delgivits koncernens hållbarhetsansvarig för granskning, i syfte att säkerställa att principerna motsvarar kraven i ALM Equitys leverantörskod. Under 2025 genomfördes revisioner av tre leverantörer där inga oegentligheter kopplade till korruption eller mutor identifierades.

**Mål och mått**

ALM Equitys övergripande mål kopplade till affärsetik är *Nollvision mot korruption och mutor* samt *Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden*.

Utifrån de övergripande målen har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

Delmål	2025	2024
Inga fall av korruption och mutor, st	0	0
Alla medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod, %	95	100
Avtalsleverantörer motsvarande 90 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande, %	90	90
Minst tre av de större avtalsleverantörerna revideras årligen, st	3	0

*Redovisningsprinciper*

Under året har inga fall av korruption och mutor rapporterats eller konstaterats.

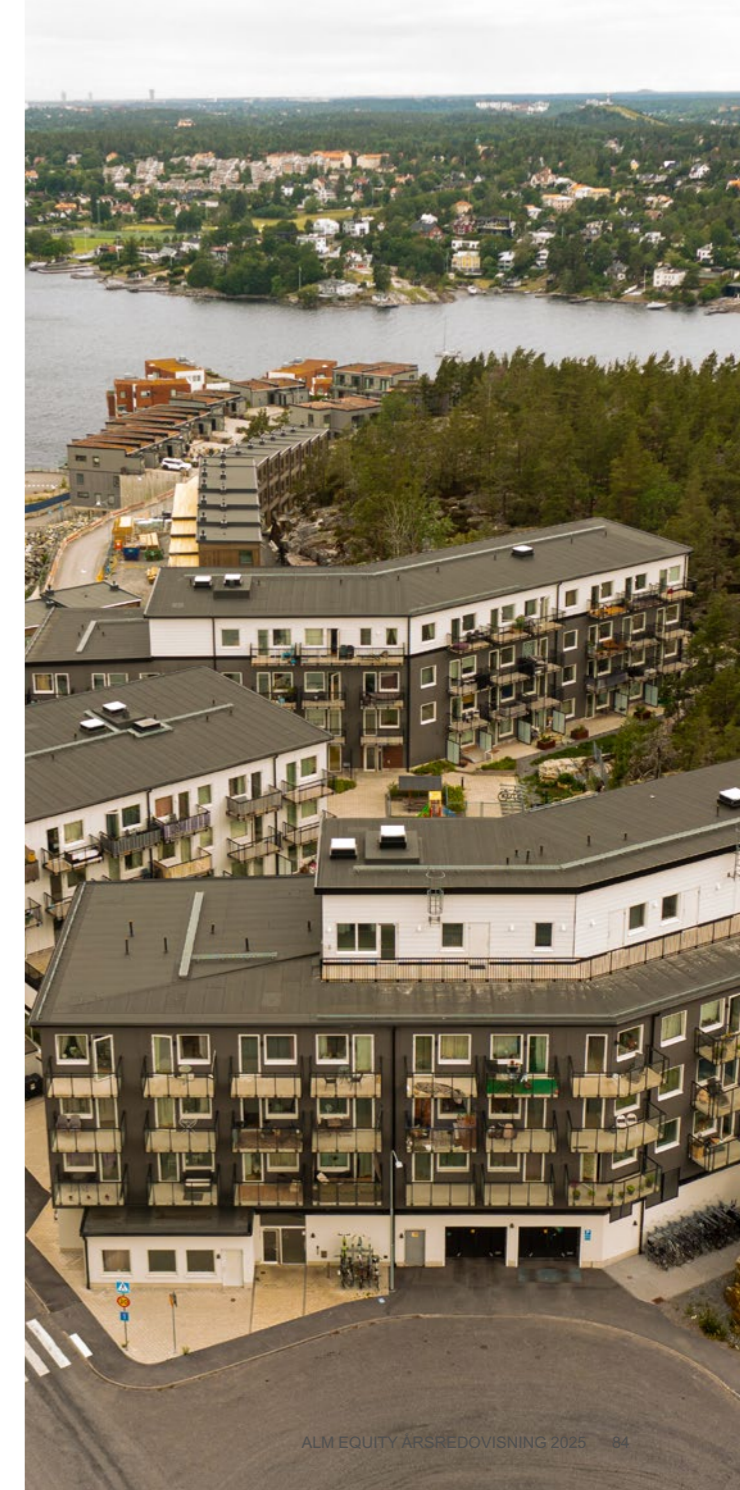
Koncernens medarbetare signerar årligen att de tagit del och förstår innebörden av ALM Equitys policys, där uppförandekoden ingår som ett av dokumenten. Signeringen sker genom ett digitalt signeringsverktyg och sammanställs av HR-ansvarig. Medarbetare som inte signerat koden är tjänstelediga.

Andelen leverantörer som signerat leverantörskoden beräknas som det fakturerade beloppet från leverantörer som accepterat koden dividerat med det totala fakturerade beloppet från koncernens leverantörer.

Revisionen av avtalsleverantörer genomfördes genom att ett strukturerat frågeformulär skickades till leverantörerna för att utvärdera efterlevnaden av kraven i leverantörskoden. De leverantörer som granskats under 2025 motsvarar cirka 4 procent av koncernens totala inköpsvolym.

**G1-4 Fall av korruption eller mutor**

ALM Equity följer upp och rapporterar incidenter kopplade till korruption och mutor samt inkomna ärenden i visselblåsarkanalerna. Under räkenskapsåret har inga fall av korruption eller mutor rapporterats.



Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

**Finansiell information**

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Övrig information



# Finansiell information

## Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Nettoomsättning	1, 2, 3, 37	985	3 127
Produktions- och driftskostnader	3, 4, 9	-1 035	-2 854
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-50</b>	<b>273</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8, 10	-92	-118
Resultat från avyttring av andelar i koncernföretag <sup>1</sup>		-3	994
Resultat från andelar i intresseföretag	21	48	-1 712
<b>Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar</b>		<b>-97</b>	<b>-563</b>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3, 14	4	-5
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-93</b>	<b>-568</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	3, 12	32	31
Finansiella kostnader	3, 13	-121	-227
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar	36	–	-210
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3, 14	-43	-120
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-225</b>	<b>-1 094</b>
Inkomstskatt	3, 15	-13	-6
<b>Årets resultat</b>		<b>-238</b>	<b>-1 100</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat		–	–
Årets övriga totalresultat efter skatt		–	–
<b>Årets totalresultat</b>	3	<b>-238</b>	<b>-1 100</b>

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		-215	-950
Innehav utan bestämmande inflytande		-23	-150
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		-215	-950
Innehav utan bestämmande inflytande		-23	-150
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	16	-20,06	-73,66
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	16	-20,06	-73,66

<sup>1</sup> Resultatet från andelar i koncernföretag 2024 består till största del av negativ goodwill om 1 200 mkr från fusionen med Svenska Nyttobostäder och förlust om 196 mkr från försäljning av 60 procent av Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) till Aermont Capital.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Tillgångar</b>	1, 2, 3		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	17	14	15
Maskiner och inventarier	18	1	2
Förvaltningsfastigheter	20	89	84
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	19	39	40
Nyttjanderättstillgångar	10	10	14
Andelar i intresseföretag	21	734	686
Finansiella anläggningstillgångar	23	1 759	1 802
Uppskjuten skattefordran	15	29	30
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 675</b>	<b>2 673</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	24	122	200
Pågående bostadsprojekt	25	36	31
Andelar i bostads- och äganderätter	26	81	102
Pågående produktion för annans räkning		84	77
Kundfordringar	28, 29	91	115
Fordran intressebolag	21, 28, 29	184	127
Aktuell skattefordran	28, 29	1	0
Övriga kortfristiga fordringar	27, 28, 29	89	441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28, 30	28	38
Övriga kortfristiga tillgångar	31	–	–
Likvida medel	28, 32	820	1 671
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 536</b>	<b>2 802</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 211</b>	<b>5 475</b>

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	33		
Aktiekapital		333	333
Övrigt tillskjutet kapital		2 745	2 763
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-823	-331
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 255</b>	<b>2 765</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		95	1
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 350</b>	<b>2 766</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	28, 29, 37		
Långfristiga räntebärande obligationslån		1 000	1 200
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		23	292
Leasingskuld	10	7	9
Uppskjuten skatteskuld	15	27	24
Avsättningar		18	18
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 075</b>	<b>1 543</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	28, 29, 37		
Kortfristiga räntebärande obligationslån		–	441
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut		262	47
Efterställda räntebärande reverslån		12	19
Leverantörsskulder		53	74
Skuld intressebolag		0	–
Aktuell skatteskuld		1	12
Övriga kortfristiga skulder	10	163	257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	295	316
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>786</b>	<b>1 166</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 211</b>	<b>5 475</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat			
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>333</b>	<b>2 758</b>	<b>-326</b>	<b>2 765</b>	<b>1</b>	<b>2 766</b>
Årets resultat	–	–	-215	-215	-23	-238
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Årets totalresultat</b>				<b>-215</b>	<b>-23</b>	<b>-238</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	–	–	-133	-133	–	-133
Nyemission	–	–	–	–	–	–
Apportemission	–	–	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Teckningsoptioner	–	–	0	0	–	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande <sup>1</sup>	–	-13	-149	-162	117	-45
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>–</i>	<i>-13</i>	<i>-282</i>	<i>-295</i>	<i>117</i>	<i>-178</i>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>333</b>	<b>2 745</b>	<b>-823</b>	<b>2 255</b>	<b>95</b>	<b>2 350</b>

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat			
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>253</b>	<b>1 455</b>	<b>768</b>	<b>2 476</b>	<b>496</b>	<b>2 972</b>
Årets resultat	–	–	-950	-950	-150	-1 100
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Årets totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-950</b>	<b>-950</b>	<b>-150</b>	<b>-1 100</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	–	–	-127	-127	–	-127
Nyemission	7	143	–	150	–	150
Apportemission	73	1 209	–	1 282	–	1 282
Emissionskostnader	–	-8	–	-8	–	-8
Teckningsoptioner	–	–	–	–	–	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande <sup>1</sup>	–	-41	-17	-58	-345	-403
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>80</i>	<i>1 303</i>	<i>-144</i>	<i>1 239</i>	<i>-345</i>	<i>894</i>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>333</b>	<b>2 758</b>	<b>-326</b>	<b>2 765</b>	<b>1</b>	<b>2 766</b>

<sup>1</sup> Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande består främst av utdelningar i samband med avslut av projekt inom ALM Småa Bostad samt ovillkorade aktieägartillskott från preferensaktieägare i dotterbolag inom framför allt ALM Småa Bostad.

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-93	-568
Justering ej kassaflödespåverkande poster	35	23	492
Erhållen ränta		28	23
Erlagd ränta		-124	-222
Betald skatt		-10	-38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>-176</b>	<b>-313</b>
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		34	-29
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-5	-49
Ökning/minskning andelar i bostads- och äganderätter		24	-38
Ökning/minskning rörelsefordringar		318	1 484
Ökning/minskning rörelseskulder		-187	62
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8</b>	<b>1 117</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		3	–
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar		-3	-3
Utdelningar från finansiella innehav		–	8
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-1	58
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		2	109
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2</b>	<b>172</b>

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Obligationer, upptagna	35	500	500
Obligationer, amorterade		-1 141	-878
Upptagna lån		–	571
Amortering lån		-48	-157
Amortering leasingsskuld		-7	-11
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		0	141
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-133	-123
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-28	-105
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-857</b>	<b>-62</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-851</b>	<b>1 227</b>
<b>Avstämning kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		1 671	444
Årets kassaflöde		-851	1 227
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>820</b>	<b>1 671</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Nettoomsättning		–	–
Produktions- och driftskostnader		–	–
<b>Bruttoresultat</b>		–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-46	-180
Övriga rörelseintäkter		–	–
Övriga rörelsekostnader		27	-36
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19</b>	<b>-216</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-353	-643
Resultat från andelar i intresseföretag		–	-557
Övriga ränteintäkter och liknande poster	12	30	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-99	-197
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-422</i>	<i>-1 380</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-441</b>	<b>-1 596</b>
Bokslutsdispositioner		–	–
Skatt på årets resultat	15	–	–
<b>Årets resultat</b>		<b>-441</b>	<b>-1 596</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Årets resultat		-441	-1 596
Övrigt totalresultat		–	–
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-441</b>	<b>-1 596</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	21	730	730
Andelar i koncernföretag	22	690	796
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 420	1 526
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 420</b>	<b>1 526</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	36	152	116
Fordringar hos koncernföretag	36	1 821	1 915
Övriga kortfristiga fordringar	27	3	253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	15	16
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 991</b>	<b>2 300</b>
Kassa och bank	32	703	1 515
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 694</b>	<b>3 815</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 114</b>	<b>5 341</b>

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	33, 38		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		333	333
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>333</b>	<b>333</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 126	4 855
Årets resultat		-441	-1 596
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 685	3 259
<b>Summa eget kapital moderbolaget</b>		<b>3 018</b>	<b>3 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande obligationslån	28, 29, 37	1 000	1 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000</b>	<b>1 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	28, 29, 37		
Kortfristiga räntebärande obligationslån		–	441
Leverantörsskulder		0	4
Skuld till koncernbolag	36	31	38
Övriga kortfristiga skulder		35	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	30	32
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>96</b>	<b>549</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 096</b>	<b>1 749</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 114</b>	<b>5 341</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Preferens- kapital	Överkus- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>82</b>	<b>251</b>	<b>2 711</b>	<b>2 144</b>	<b>-1 596</b>	<b>3 592</b>
Omföring resultat föregående år	–	–	–	-1 596	1 596	0
Årets resultat	–	–	–	–	-441	-441
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Årets totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-1 596</b>	<b>1 155</b>	<b>-441</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Nyemission	–	–	–	–	–	–
Apportemission	–	–	–	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	–	–	–	–
Teckningsoptioner	–	–	–	0	–	0
Fusionsresultat	–	–	–	–	–	–
Lämnad utdelning	–	–	–	-133	–	-133
Sakutdelning	–	–	–	–	–	–
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-133</i>	<i>–</i>	<i>-133</i>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>82</b>	<b>251</b>	<b>2 711</b>	<b>415</b>	<b>-441</b>	<b>3 018</b>

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Preferens- kapital	Överkus- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>18</b>	<b>235</b>	<b>1 367</b>	<b>1 034</b>	<b>-852</b>	<b>1 802</b>
Omföring resultat föregående år	–	–	–	-852	852	–
Årets resultat	–	–	–	–	-1 596	-1 596
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Årets totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-852</b>	<b>-744</b>	<b>-1 596</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Nyemission	7	–	143	–	–	150
Apportemission	57	16	1 209	–	–	1 282
Emissionskostnader	–	–	-8	–	–	-8
Teckningsoptioner	–	–	–	–	–	–
Fusionsresultat	–	–	–	2 089	–	2 089
Lämnad utdelning	–	–	–	-127	–	-127
Sakutdelning	–	–	–	–	–	–
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>64</i>	<i>16</i>	<i>1 344</i>	<i>1 962</i>	<i>0</i>	<i>3 386</i>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>82</b>	<b>251</b>	<b>2 711</b>	<b>2 144</b>	<b>-1 596</b>	<b>3 592</b>

Introduktion

Marknad &amp; Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

**Finansiell information**

» Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Övrig information

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-19	-216
Justering ej kassaflödespåverkande poster	35	-26	63
Erhållen ränta		26	12
Erlagd ränta		-101	-179
Betald skatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>-120</b>	<b>-320</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar		94	359
Ökning/minskning rörelseskulder		-12	40
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-38</b>	<b>79</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av koncernbolag och intressebolag		–	2
Avyttring av koncernbolag och intressebolag		0	1 618
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		–	-41
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>1 579</b>

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<b>Finansieringsverksamheten</b>	35		
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader		0	141
Obligationer, upptagna		500	500
Obligationer, amorterade		-1141	-878
Lämnad utdelning		-133	-123
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-774</b>	<b>-360</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-812</b>	<b>1 298</b>
<b>Avstämning kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		1 515	217
Årets kassaflöde		-812	1 298
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>703</b>	<b>1 515</b>

# Noter

Not 1 Allmän information	95	Not 12 Finansiella intäkter	102	Not 23 Finansiella anläggningstillgångar	108	Not 33 Eget kapital	114
Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar	95	Not 13 Finansiella kostnader	102	Not 24 Exploateringsfastigheter	108	Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114
Not 3 Segmentsredovisning	96	Not 14 Orealiserade värdeförändringar	102	Not 25 Pågående bostadsprojekt	108	Not 35 Tillkommande kassaflödesupplysningar	115
Not 4 Nettoomsättning	99	Not 15 Skatt på årets resultat	102	Not 26 Andelar i bostads- och äganderätter	109	Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116
Not 5 Produktions- och driftskostnader	99	Not 16 Resultat per aktie	103	Not 27 Övriga kortfristiga fordringar	109	Not 37 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	116
Not 6 Anställda och ersättningar	99	Not 17 Immateriella tillgångar	103	Not 28 Finansiella tillgångar och skulder	109	Not 38 Vinstdisposition	117
Not 7 Ersättning till revisorer	101	Not 18 Maskiner och inventarier	104	Not 29 Finansiella risker	111	Not 39 Händelser efter balansdagen	117
Not 8 Försäljnings- och administrationskostnader	101	Not 19 Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	104	Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113	Not 40 Indirekt ägda koncernbolag	118
Not 9 Leasingavtal – leasegivare	101	Not 20 Förvaltningsfastigheter	104	Not 31 Övriga kortfristiga tillgångar	113		
Not 10 Leasingavtal – leasetagare	101	Not 21 Andelar i intressebolag	105	Not 32 Likvida medel	113		
Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag	102	Not 22 Aktier och andelar i koncernbolag	107				

## Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget ALM Equity AB, organisationsnummer 556549-1650 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige.

Adressen till huvudkontoret är Landsvägen 52, 172 63 Sundbyberg.

Styrelsen har den 23 april 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman den 19 maj 2026.

### Valuta

Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal svenska kronor (mkr).

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar

### Tillämpade regelverk

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

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

De direkt ägda dotterbolag som omfattas av ALM Equitys koncernredovisning framgår av not 22 och de indirekt ägda dotterbolagen framgår av not 40.

### Redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar

Bolaget har valt att upplysa om väsentlig information om redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar för specifika områden i respektive not för det aktuella området. I denna not återfinns det som är av mer generell karaktär.

I respektive not har information om redovisningsprinciper, bedömningarna och uppskattningar märkts upp med följande symboler:

- Redovisningsprinciper
- Bedömningar
- ▲ Uppskattningar

### Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

### Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 18, den nya redovisningsstandaren för presentation och upplysningar i finansiella rapporter kommer att ersätta IAS 1 från och med räkenskapsåret 2027. Bolaget kommer analysera effekterna under kommande räkenskapsår.

Inga andra kommande förändringar av IFRS eller IFRIC-tolkningar med någon väsentlig inverkan på koncernen har identifierats. Inga nya eller ändrade IFRS har därmed för tidigt tillämpats.

### Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av förvaltade andelar i bostadsrättslokaler, finansiella anläggningstillgångar och obligationslån, se vidare i not 28 Finansiella tillgångar och skulder. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

### Kassaflödesanalys

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

### Moderbolaget

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan eller finns beskrivna under respektive not. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens former.

### Not 3 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 ALM Equitys affärsområden se sidorna 23–25 samt övergripande om verksamheten på sidorna 23–27.

#### 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 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 22 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 utvecklingsprojekt 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 Klöverm.
- Övrig verksamhet, innefattar moderbolaget, koncernstab, ekonomifunktion, digitala tjänster, ev koncernelimineringar på moderbolagsnivå. Här redovisas de 60 procent av erhållna arvoden från intressebolaget Stadsnära Bostäder som inte elimineras mot koncernens andel om 40 procent.

#### Kommentarer till segmentsrapporterna

- I segmentrapporteringen redovisas utvecklingsprojekten successivt, ingen effekt redovisas för 2025 då inga pågående bostadsprojekt finns men för 2024 medförde det en skillnad mot IFRS om totalt 103 mkr.
- I segmentet uppstår ytterligare driftresultat till följd av att det onoterade intressebolaget Stadsnära klyvs in. Driftresultatet ökar med 101 (20) mkr för året.
- Finansnettot förändras med totalt -96 (-44) mkr till följd av inklyvningen av intressebolaget.
- Till följd av inklyvningen av intressebolaget ökar också orealiserade värdeförändringar på fastigheter väsentligt. Värdeförändringar uppgick till 93 (37) mkr för året.
- Vid inklyvningen av intressebolaget omfördelas 111 (18) mkr från eget kapital till övriga skulder, motsvarande 40 procent av utestående avkastning på preferenskapital till Aermont Capital.
- Balansomslutningen ökar till följd av inklyvningen med 2 595 (2 555) mkr, där tillgångsposterna förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter står för huvudsakliga värdet. Eget kapital ökar i segmentet med 455 (555) mkr och skulderna till kreditinstitut med 1 805 (1 815) mkr.

## Not 3 Segmentsredovisning

### Resultatuppföljning januari – december 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, 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	–	–	–
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>185</b>	<b>857</b>	<b>129</b>	<b>–</b>	<b>3</b>	<b>1 174</b>	<b>-189</b>	<b>985</b>
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	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Totala produktions- och driftkostnader</b>	<b>-252</b>	<b>-809</b>	<b>-36</b>	<b>-1</b>	<b>-39</b>	<b>-1 137</b>	<b>102</b>	<b>-1 035</b>
Försäljnings- och admin.kostnader	-28	-12	-5	-1	-39	-85	6	-79
Avskrivningar	-1	-4	-1	–	-8	-14	1	-13
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4	–	93	–	–	97	-93	4
Resultat från andelar i dotterbolag	–	-1	–	–	-2	-3	–	-3
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	48	48
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-92</b>	<b>31</b>	<b>180</b>	<b>-2</b>	<b>-85</b>	<b>32</b>	<b>-125</b>	<b>-93</b>
Finansiella intäkter	0	2	0	0	24	26	6	32
Finansiella kostnader	-22	0	-79	-17	-107	-225	104	-121
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	–	–	-6	-43	–	-49	6	-43
Bokslutsdispositioner och skatt	-1	-13	-24	–	–	-38	25	-13
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-115</b>	<b>20</b>	<b>71</b>	<b>-62</b>	<b>-168</b>	<b>-254</b>	<b>16</b>	<b>-238</b>
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-20</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-3</i>	<i>-23</i>	<i>–</i>	<i>-23</i>

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

### Utdrag balansräkning per 2025-12-31

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, 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	–	70	67	5	730	903	-83	820
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 003</b>	<b>2 012</b>	<b>2 620</b>	<b>2 505</b>	<b>-5 334</b>	<b>6 806</b>	<b>-2 595</b>	<b>4 211</b>
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
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>5 003</b>	<b>2 012</b>	<b>2 620</b>	<b>2 505</b>	<b>-5 334</b>	<b>6 806</b>	<b>-2 595</b>	<b>4 211</b>
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	<i>218</i>	<i>–</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>-122</i>	<i>97</i>	<i>14</i>	<i>111</i>

Nyckeltal	Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, 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	18,00
Avkastning på eget kapital (%)	-11,20	-5,35	-16,55
Soliditet (%)	41	15,00	56

### Not 3 Segmentsredovisning forts.

#### Resultatuppföljning januari – december 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, 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	–	–	–
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>421</b>	<b>665</b>	<b>56</b>	<b>–</b>	<b>-97</b>	<b>1 045</b>	<b>2 082</b>	<b>3 127</b>
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	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Totala produktions- och driftkostnader</b>	<b>-389</b>	<b>-609</b>	<b>-15</b>	<b>-1</b>	<b>152</b>	<b>-862</b>	<b>-1 992</b>	<b>-2 854</b>
Försäljnings- och admin.kostnader	-31	-26	5	-6	-47	-105	4	-101
Avskrivningar	-1	-5	0	–	-11	-17	–	-17
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-5	–	-37	–	–	-42	37	-5
Resultat från andelar i dotterbolag	-25	-12	32	–	1 049	1 044	-50	994
Resultat från andelar i intressebolag	-10	–	–	-1 102	-43	-1 155	-557	-1 712
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-40</b>	<b>13</b>	<b>41</b>	<b>-1 109</b>	<b>1 003</b>	<b>-92</b>	<b>-476</b>	<b>-568</b>
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
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	–	–	-1	-118	–	-119	-1	-120
Bokslutsdispositioner och skatt	25	-10	-33	–	–	-18	12	-6
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-238</b>	<b>3</b>	<b>-21</b>	<b>-1 251</b>	<b>828</b>	<b>-679</b>	<b>-421</b>	<b>-1 100</b>
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-221</i>	<i>0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>4</i>	<i>-217</i>	<i>67</i>	<i>-150</i>

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

#### Utdrag balansräkning per 2024-12-31

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, 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
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 751</b>	<b>2 045</b>	<b>2 550</b>	<b>2 548</b>	<b>-3 864</b>	<b>8 030</b>	<b>-2 555</b>	<b>5 475</b>
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
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>4 751</b>	<b>2 045</b>	<b>2 550</b>	<b>2 548</b>	<b>-3 864</b>	<b>8 030</b>	<b>-2 555</b>	<b>5 475</b>
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	<i>363</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-362</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>1</i>

Nyckeltal	Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, 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 4 Nettoomsättning

I nedan tabell har nettoomsättningen inte fördelats per segment. För information om fördelning se not 3.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Avtalsintäkter utveckling	–	2 408
Avtalsintäkter entreprenad	854	564
Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar	38	93
Avtalsintäkter avyttrade projekt/fastigheter	58	1
Leasingintäkter hyresintäkter	10	38
Övriga intäkter	25	23
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>985</b>	<b>3 127</b>
<i>Varav intäkter från avtal med kunder</i>	<i>950</i>	<i>3 066</i>

### Avtalsintäkter utveckling

■ Koncernens intäkter från utveckling hänförs från uppförande och försäljning av nya bostäder där kunderna utgörs i huvudsak av externa förvaltningsbolag och privatpersoner. Försäljningen av bostäder till privatpersoner sker genom bostadsrättsföreningar vilka ALM Equity har bedömt utgör föremål för konsolidering då koncernen innehar ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna. Försäljning av bostäder till förvaltningsbolag sker genom att fastigheter med bostäder överläts i bolagsform. I avtalen med kunder i båda former återfinns normalt endast ett prestationsåtagande, att överlämna en inflyttningsklar bostad. Transaktionspriset är i allt väsentligt ett fast pris. Intäkter och kostnader ska redovisas efterhand åtaganden i avtalet med kunden uppfylls, för bostadsrätter anses det vara vid den tidpunkt när tillträde av bostäderna kan ske. Om ett utvecklingsprojekt består av flera etapper anses åtagandet uppfyllas efterhand respektive etapp levereras till kunderna.

Under året har inga projekt färdigställts. Motsvarande för jämförelseperioden var färdiställande av sex delprojekt omfattande 1 056 enheter.

### Avtalsintäkter entreprenad

■ Koncernens entreprenadintäkter hänförs i huvudsak till entreprenadavtal med externa kunder där åtagandet normalt innefattar en totalentreprenad till fastpris med en bedömd betalningsplan utifrån aktiviteter och en uppskattad tidplan. Intäkten redovisas över tid utifrån genomförda prestationer baserat på nedlagda utgifter i projekten, det innebär att vissa intäkter är upparbetade men ej fakturerade och redovisas som övrig kortfristig tillgång, se not 27. Entreprenadintäkter innefattar även intäkter kopplade till färdigställda byggprojekt och de som inte har fakturerats redovisas som upplupen intäkt, se not 30. Efter färdigställa entreprenader har koncernen avtalsgarantier mot kund.

Under året har intäkterna i denna kategori ökat till följd av större andel externa kunder. Verksamheten hade vid utgången av året en orderstock om 2 341 mkr.

### Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar

■ Intäkter från försäljning av lagerförda andelar i bostadsrätter avser ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter från tidigare färdigställa utvecklingsprojekt.

Intäkterna kommer från avtal med externa kunder om försäljning av bostadsrätt från lagret och de redovisas vid den tidpunkt när samtliga avtalsvillkor för frånträde är uppfyllda. Under året har 9 (13) bostadsrätter sålts.

### Avtalsintäkter avyttrade projekt/fastigheter

■ Intäkter från försäljning av potentiella utvecklingsprojekt och fastigheter redovisas vid bindande avtal med extern part vid tidpunkten då samtliga väsentliga villkor är uppfylla och kontrollen övergår till köparen. Dessa intäkter innefattar inte utvecklingsprojekt som färdigställs av ALM Småa Bostad, de redovisas på raden Avtalsintäkter utveckling.

Under 2025 tre avyttringar gjorts om totalt 58 mkr. Motsvarande post för jämförelseåret avsåg en mindre avyttring om 1 mkr.

### Leasingintäkter

ALM Equity är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler, se mer information kring leasingintäkter i not 9.

## Not 5 Produktions- och driftskostnader

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Kostnader utveckling	-25	-2 200
Kostnader entreprenadavtal	-808	-425
Kostnader lager bostadsrättsandelar	-40	-90
Kostnader avyttrade projekt/fastigheter	-58	-72
Drift- och förvaltningskostnader	-16	-17
Övriga produktions- och driftkostnader	-88	-50
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>-1 035</b>	<b>-2 854</b>

### Kostnader utveckling

■ Kostnader för utveckling avser till största del kostnader hänförliga till att utveckla och uppföra de bostäder som sålts till externa förvaltningsbolag och privatpersoner. Kostnaderna avser främst kostnader för fastighetsförvärv, utveckling av detaljplan, framtagande av bygglov och entreprenadkostnader. Under utvecklingsfasen redovisas nedlagda utgifter som Pågående bostadsprojekt i balansräkningen, se not 25. Dessa utgifter redovisas som kostnader i samma period som intäkten redovisas för dessa projekt, se not 4.

### Kostnader entreprenadavtal

■ Koncernens entreprenadkostnader hänförs i huvudsak till underentreprenader samt inköp av material och tjänster till avtalade totalentreprenader med externa kunder. Kostnaderna redovisas i takt med att utgiften uppstår och är grunden för intäktsredovisning över tid, se not 4.

### Kostnader lager bostadsrättsandelar

■ Kostnader från försäljning av andelar i bostadsrätter avser ALM Småa Bostads lager av bostadsrätter, se not 27, från tidigare färdigställa utvecklingsprojekt. Kostnaderna avser anskaffningskostnad och andra försäljningsrelaterade kostnader och redovisas i samma period som intäkt redovisas, se not 4.

### Kostnader avyttrade projekt/fastigheter

■ Kostnader för att sälja potentiella utvecklingsprojekt och fastigheter avser nedlagda utgifter för anskaffande av mark och projektering. Nedlagda utgifter redovisas i balansräkningen som Exploateringsfastigheter, se not 24. Kostnader redovisas i samma period som motsvarande intäkt, se not 4. Kostnader innefattar inte utvecklingsprojekt som färdigställs av ALM Småa Bostad, de redovisas på raden Kostnader utveckling.

För 2024 avser posten till största del nedskrivning av projekt som avyttrats tidigare år men inte frånträtts.

### Drifts- och förvaltningskostnader

■ Kostnader för drift- och förvaltning av de fastigheter och bostadsrättsandelar som ägs av ALM Equity redovisas i den period de uppstår.

## Not 6 Anställda och ersättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Medelantal anställda</b>				
Kvinnor	31	24	–	–
Män	44	44	1	1
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>68</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Personalkostnader, tkr</b>				
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och andra ersättningar	6 820	4 158	6 820	4 158
Sociala kostnader	2 399	1 526	2 399	1 526
Pensionskostnader	907	751	907	751
<b>Summa</b>	<b>10 126</b>	<b>6 435</b>	<b>10 126</b>	<b>6 435</b>
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och andra ersättningar	60 341	59 372	–	–
Sociala kostnader	20 194	19 696	–	–
Pensionskostnader	5 532	4 067	–	–
<b>Summa</b>	<b>86 067</b>	<b>83 135</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## Not 6 Anställda och ersättningar forts.

### Könsfördelning ledande befattningshavare, %

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kvinnor i styrelsen	29	29	20	20
Män i styrelsen	71	71	80	80
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33	33	–	–
Män bland övriga ledande befattningshavare	67	67	–	–

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

### Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

Verkställande direktör (VD) är anställd i moderbolaget. Ersättning till VD utgörs av grundlön och eventuell bonus, beloppsbestämd pensionskostnad (exklusive särskild löneskatt) motsvarande 5 procent av lönen och rätt till bil i tjänsten. Möjlighet till lönevaxling för ytterligare pensionsavsättning finns.

Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, avgiftsbestämda pensionsplaner och eventuell bonus. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med VD utgör koncernledningen.

VD för koncernen har en uppsägningstid på 6 månader om uppsägningen är från koncernens sida och 12 månader om VD väljer att avsluta sin anställning. Den 1 oktober 2025 tillträdde Thomas Carlsson som VD och i samband med detta valdes Joakim Alm till styrelseordförande. Övriga ledande befattningshavare har uppsägningstid enligt lagen om anställningsskydd ifall uppsägningen är från koncernen. Inga avtal om avgångsvederlag finns.

### Teckningsoptioner

Det kvarstår ett incitamentsprogram från 2021 för anställda omfattande 65 085 teckningsoptioner och under 2025 har ett ytterligare 5-årigt incitamentsprogram tillkommit omfattande 800 000 teckningsoptioner. Se ytterligare information i not 33 Eget kapital.

### Pensioner

I koncernen finns avgiftsbestämda pensionsplaner vilka klassificeras som planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Ett av dotterbolagen omfattas av kollektivavtal där det finns ITP-planer innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2. De förmånsbestämda pensionsplanerna redovisas på samma sätt som de avgiftsbestämda pensionsplanerna då tillräckliga uppgifter saknas för att redovisa på annat sätt. Koncernens sammanlagda kostnad för pensioner uppgick till 6 439 (4 818) tkr.

### Personalkostnader i finansiella rapporterna

Ovan redovisas moderbolagets och koncernens totala personalkostnader under året. En stor del av personalens tid avser nedlagd tid för framdrift i koncernbolagens verksamheter. Det innebär att timmarna debiteras ut till projekten och blir en del av produktionskostnaderna vilka återfinns delvis i resultaträkningen vid avslut eller avyttring av projekt på raden produktions- och driftkostnader samt delvis i balansräkningen aktiverade på fastigheterna för pågående projekt, både på raden Exploateringsfastigheter och Pågående bostadsprojekt. Totalt kvarstår 34 mkr av årets personalkostnader som redovisas på raden försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen för 2025, motsvarande föregående år var 61 mkr.

### Ersättningar till ledande befattningshavare 2025

Anges i tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Aktie-relaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
<b>Styrelseordförande</b>						
Joakim Alm (fr.o.m 2025-10-01)	630	180	–	–	18	828
Maria Wideroth (t.o.m 2025-09-30)	300	–	–	–	–	300
<b>Styrelseledamöter</b>						
Maria Wideroth (fr.o.m 2025-10-01)	100	–	–	–	–	100
Johan Wachtmeister	250	–	–	–	–	250
Anders Bengtsson	250	–	–	–	–	250
Alexander Alm-Pandeya (fr.o.m 2025-06-10)	146	–	–	–	–	146
Johan Unger (t.o.m 2025-06-10)	104	–	–	–	–	104
Joakim Alm (t.o.m 2025-09-30)	–	–	–	–	–	–
<b>Övriga ledande befattningshavare</b>						
VD	2 790	585	–	–	92	3 467
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	2 868	143	359	–	400	3 770
<b>Totalt</b>	<b>7 438</b>	<b>908</b>	<b>359</b>	<b>–</b>	<b>510</b>	<b>9 215</b>

### Ersättningar till ledande befattningshavare 2024

Anges i tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Aktie-relaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
<b>Styrelseordförande</b>						
Maria Wideroth	400	–	–	–	–	400
<b>Styrelseledamöter</b>						
Johan Wachtmeister	250	–	–	–	–	250
Johan Unger	250	–	–	–	–	250
Anders Bengtsson	250	–	–	–	–	250
Joakim Alm	–	–	–	–	–	–
<b>Övriga ledande befattningshavare</b>						
VD	2 520	720	108	–	–	3 348
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	2 868	143	352	–	102	3 465
<b>Totalt</b>	<b>6 538</b>	<b>863</b>	<b>460</b>	<b>–</b>	<b>102</b>	<b>7 963</b>

## Not 7 Ersättning till revisorer

Revisionsföretag, mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Ernst &amp; Young AB</b>				
Revisionsuppdrag	-4	-7	-1	-3
Övriga arvoden	-1	-2	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>-5</b>	<b>-9</b>	<b>-2</b>	<b>-5</b>

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

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

## Not 8 Försäljnings- och administrationskostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Transaktionskostnader	-	-	-	-98
Obligationskostnader	-	-	-22	-19
Övriga externa kostnader	-45	-40	-11	-16
Koncerngemensamma kostnader	-	-	-3	-36
Personalkostnader	-34	-61	-10	-11
Av- och nedskrivningar	-13	-17	-	-
<b>Summa</b>	<b>-92</b>	<b>-118</b>	<b>-46</b>	<b>-180</b>

Transaktionskostnader för moderbolaget 2024 avser kostnader hänförliga till fusionen med Svenska Nyttobostäder och affären med Aermont Capital. Koncernmässigt redovisas dessa kostnader som del av Resultat från andelar i dotterbolag och Resultat från andelar i intressebolag.

Moderbolagets obligationskostnader ingår koncernmässigt i raden för Produktions- och driftskostnader i resultaträkningen.

Personalkostnader redovisade som försäljnings- och administrationskostnader utgör en del av koncernens totala personalkostnader, se not 6 Anställda och ersättningar för mer information.

## Not 9 Leasingavtal – leasegivare

■ ALM Equity är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då ALM Equity bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med uthyrningen.

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs av koncernens hyresavtal som löper tillsvidare där kunden i regel har rätt att säga upp avtalen inom 3–12 månader. Årets leasingintäkter uppgår till 10 (37) mkr. I leasingintäkterna för 2024 ingår leasingintäkter från tillgångarna från fusionen av Svenska Nyttobostäder under en kort period i september mellan fusion och avkonsolidering till följd av transaktion med Aermont.

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

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	4	3
Mellan 1 och 2 år	2	4
Mellan 2 och 3 år	2	3
Mellan 3 och 4 år	2	2
Mellan 4 och 5 år	2	2
Senare än 5 år	5	9
<b>Summa framtida leasingintäkter</b>	<b>17</b>	<b>23</b>

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

## Not 10 Leasingavtal – leasetagare

Koncernens leasingavtal utgörs främst av hyresavtal för lokaler, förråd, kontorsmaskiner, bilar och garageplatser. Årets totala leasingavgifter uppgår till -16 (-17) mkr. Löptidsanalys för leasingkulden finns i not 29 Finansiella risker.

■ ALM Equity tillämpar lätttnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde, till exempel skrivare och hjärtstartare. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden på raden försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen.

■ Alla leasingavtal skrivs av under leasingperioden, då ingen äganderätt bedöms övergå i något av ALM Equitys leasingavtal.

■ Nyttjanderättstillgångarnas leasingkulder nuvärdesberäknas med koncernens marginella låneränta och redovisas till det beloppet justerat med leasingavgifter som erlagts innan inledningsdatumet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingkulden för att återspegla räntan på leasingkulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingkulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

### Nyttjanderättstillgångar 2025

Mkr	Lokaler	Fordon	Tomträtter	Totalt
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>14</b>
Tillkomna nyttjanderätter	6	4	-	10
Avskrivningar nyttjanderätter	-5	-2	-	-7
Avslutade nyttjanderätter	-4	-3	-	-7
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

### Nyttjanderättstillgångar 2024

Mkr	Lokaler	Fordon	Tomträtter	Totalt
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>24</b>
Tillkomna nyttjanderätter	-	2	-	2
Avskrivningar nyttjanderätter	-10	-1	-	-11
Avslutade nyttjanderätter	-	-1	-	-1
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

Leasingskuldena uppgår vid årsskiftet till totalt 10 (14) mkr varav 7 (9) mkr är långfristiga och 3 (3) mkr kortfristiga varav den kortfristiga skulden återfinns på raden Övriga kortfristiga skulder i balansräkningen.

### Leasingkostnader under året

Mkr	2025	2024
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-7	-11
Räntekostnader på leasingkulder	0	0
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-9	-6
<b>Summa leasingkostnader</b>	<b>-16</b>	<b>-17</b>

■ I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal, men identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16. Moderbolaget är leasetagare för bilar och dess garageplats till förmån för den verkställande direktören och styrelseordföranden och dessa kostnader redovisas som operationella leasingavtal på raden försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen.

■ Uppskjuten skatt på leasing nettoredovisas i balansräkningen, information om uppskjuten skatt hänförligt till leasingavtal där ALM Equity är leasetagare finns i not 15 Skatt på årets resultat.

## Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Erhållna utdelningar	–	4
Reavinstförlust försäljning	-2	-232
Nedskrivning	-351	-415
<b>Summa resultat från andelar i koncernbolag</b>	<b>-353</b>	<b>-643</b>

■ Moderbolaget gör nedskrivningsprövning av andelar i koncernbolag i samband med rapportperioderna då ställning tas till respektive andelars värde i förhållande till dotterbolagens egna kapital, tillgångsvärden och projektstatus.

Årets förlust av försäljning av andelar i koncernbolag är hänförlig till slutreglering för avyttringen av 60 procent av Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) till Aermont Capital. Förlusten 2024 är till största del även den hänförlig till denna avyttring.

Nedskrivningarna under året kommer av ovillkorade aktieägartillskott till dotterbolag för att läka egna kapital samt nedskrivning efter värdering.

## Not 12 Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Externa ränteintäkter	17	16	15	15
Ränteintäkter från intresseföretag	15	6	15	2
Utdelning finansiella tillgångar	–	4	–	–
Övriga finansiella intäkter	–	5	–	–
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>17</b>

■ Finansiella intäkter består i huvudsak av ränteintäkter på banktillgodo-havande och redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

## Not 13 Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Externa räntekostnader	-121	-221	-99	-197
Räntekostnader intresseföretag	–	-1	–	–
Försäljning finansiella tillgångar	0	-5	0	–
Valutakursdifferenser	0	0	0	0
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-121</b>	<b>-227</b>	<b>-99</b>	<b>-197</b>

■ Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och redovisas enligt effektivräntemetoden. Redovisade räntekostnader är netto efter aktiverade räntekostnader som uppgår till 1 (31) mkr. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

## Not 14 Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Derivat	–	-2
Finansiella instrument	-43	-118
Förvaltade andelar i bostadsrättsföreningar	-1	-4
Förvaltningsfastigheter	5	-1
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-39</b>	<b>-125</b>

● Innehavet i Besqab, som omklassificerades 2024 från Andelar i intressebolag till Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde med anledning av att koncernens innehav minskat till under 20 procent, har för året en positiv orealiserad värdeförändring om 28 (-235) mkr.

Innehavet i Klövern har för året haft en orealiserad värdeutveckling om -71 (117) mkr.

Mer information om värdering till verkligt värde återfinns i not 28.

## Not 15 Skatt på årets resultat

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	9	-17	–	–
Justering avseende tidigare år	0	0	–	–
Uppskjuten skatt	4	11	–	–
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-13</b>	<b>-6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Avstämning effektiv skattesats</b>				
Resultat före skatt	-224	-1 094	-441	-1 596
Skatt enligt gällande skattesats	46	225	91	329
Ej skattepliktiga intäkter	1	475	–	1
Ej avdragsgilla kostnader	-5	-639	-68	-277
Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader	-25	-46	-20	-40
Förändring av underskottsavdrag	-26	-32	-3	-12
Andra skattemässiga intäkter och kostnader	–	–	–	-1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4	11	–	–
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-13</b>	<b>-6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Effektiv skattesats, %	-5,8	-0,5	0,0	0,0

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader kommer i huvudsak från koncernmässiga reserveringar inom ALM Småa Bostad. Övriga ej skattepliktiga och ej avdragsgilla kostnader hänförs främst till innehav i koncernbolag samt orealiserade värden i andelar i intressebolag och finansiella tillgångar.

Årets resultat effekt kopplat till uppskjuten skatt om 4 mkr kommer främst från koncernmässigt återlagda periodiseringsfonder.

■ Finansiella kostnader kopplade till projekt inom fastighetsutveckling aktiveras koncernmässigt från den tidpunkt när ett projekt finansieras externt, vilket påverkar uppskjuten skatt. Dessa återläggs i samband med färdigställande.

## Not 15 Skatt på årets resultat forts.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld i nedanstående tabell specificerar skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatteskuld, mkr	2025-12-31	2024-12-31
Övervärden förvärv Småa AB	10	10
Övervärden förvärv Järntorget Byggintressenter AB	13	13
Orealiserade värdeförändringar	–	–
Aktiverade finansiella kostnader	1	1
Obeskattade reserver	3	–
Nyttjanderättstillgångar	2	3
Övriga temporära skillnader	–	–
<b>Redovisat värde</b>	<b>29</b>	<b>27</b>

Uppskjuten skattefordran, mkr	2025-12-31	2024-12-31
Underskottsavdrag	–	–
Leasingskulder	2	3
Orealiserade värdeförändringar	2	4
Övriga temporära skillnader	27	26
<b>Redovisat värde</b>	<b>31</b>	<b>33</b>

■ Uppskjutna skatteskulder hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgående till 2 (3) mkr har kvittats mot uppskjutna skattefordringar hänförliga till leasingskulder uppgående till 2 (3) mkr enligt kvittningsreglerna. I rapporten över finansiell ställning presenteras således följande netto uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder:

Uppskjuten skatt	2025-12-31	2024-12-31
Netto uppskjuten skattefordran	29	30
Netto uppskjuten skatteskuld	27	24

● / ▲ Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2025 till 1 174 (1 099) mkr. De underskottsavdrag som bedöms vara möjliga att använda till att reducera skatten på framtida vinster inom koncernen har aktiverats som skattefordran till en nivå som motsvarar den uppskjutna skatten på de orealiserade värdeförändringarna. Framtida vinster för koncernen bedöms till största del genereras från bolagsaffärer vilka bedöms vara ej skattepliktiga, varför ingen uppskjuten skattefordran aktiveras. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

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

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

## Not 16 Resultat per aktie

Kr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Resultat per stamaktie före utspädning</b>		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-214 594 269	-950 497 000
Avgår utdelning hänförligt till preferensaktieägare	133 634 953	127 004 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	17 358 976	14 627 603
<b>Resultat per stamaktie före utspädning, kr</b>	<b>-20,06</b>	<b>-73,66</b>
<b>Resultat per stamaktie efter utspädning</b>		
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-214 594 269	-950 497 000
Avgår utdelning hänförligt till preferensaktieägare	133 634 953	127 004 000
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	17 358 976	14 627 603
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	–	–
<b>Resultat per stamaktie efter utspädning, kr</b>	<b>-20,06</b>	<b>-73,66</b>

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

Vid beräkning av resultat per stamaktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Dessa potentiella stamaktier är hänförliga till de teckningsoptioner som emitterades till personalen under 2021 samt 2025. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning. Utspädningseffekt föreligger inte vid årsbokslutet eftersom stamaktiens genomsnittliga börskurs för året var lägre än teckningskursen för optionsprogrammen 2021 och 2025.

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

## Not 17 Immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2025	2024
<b>Internt upparbetade programvaror, mkr</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>33</b>	<b>30</b>
Omklassificering	3	3
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	36	33
Ingående avskrivningar	-22	-17
Årets avskrivningar	-4	-5
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-26	-22
<i>Pågående utvecklingsarbeten</i>		
Ingående nedlagda kostnader	4	4
Under året nedlagda kostnader	3	4
Omklassificering	-3	-4
<i>Utgående pågående utvecklingsarbeten</i>	4	4
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14</b>	<b>15</b>

■ De immateriella tillgångarna avser intern utveckling av appen Your Block. Initialt klassas utvecklingskostnaderna som pågående utvecklingsarbeten och vid driftsättning av ett delprojekt görs en omklassificering till färdigställda delprojekt och avskrivning påbörjas. Nyttjandeperioderna för färdigställda delprojekt beräknas vara 3–5 år och linjär avskrivning tillämpas. Anskaffningsvärdena per årsskiftet beräknas fullt avskrivna per december 2029.

▲ De aktiverade utvecklingskostnaderna nedskrivningsprövas enligt IAS36 kvartalsvis. Nedskrivning sker om det indikeras att delprojekt inte kommer att kunna färdigställas, behöver arbetas om utifrån nya förutsättningar eller om framtida ekonomiska fördelar inte bedöms tillfalla bolaget.

Under året har utvecklingsarbeten motsvarande 3 (3) mkr färdigställts och omklassificerats till anskaffningsvärden. Av de pågående utvecklingsarbetena har 0 (1) mkr kostnadsförts då bedömning gjorts att de avser underhåll och inte utveckling.

Moderbolaget har inte några immateriella tillgångar.

## Not 18 Maskiner och inventarier

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>12</b>	<b>14</b>
Årets anskaffningar	0	–
Omklassificeringar	-1	–
Genom förvärv av dotterföretag	–	2
Årets avyttringar	-5	-4
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
Ingående avskrivningar	-10	-11
Omklassificeringar	1	–
Årets avyttringar	5	3
Årets avskrivningar	-1	-2
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-5</i>	<i>-10</i>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Koncernens maskiner och inventarier består till största del av kontorsinredning och gymutrustning. Bedömd nyttjandeperiod för samtliga maskiner och inventarier uppgår till 5 år.

■ Maskiner och inventarier redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utträngning eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

Moderbolaget har inga maskiner och inventarier.

## Not 19 Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>40</b>	<b>44</b>
Orealiserade värdeförändringar	-1	-4
<i>Utgående fastighetsvärde</i>	<i>39</i>	<i>40</i>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39</b>	<b>40</b>

● / ▲ Bostadsrättslokaler som innehas för långsiktig förvaltning har värderats till verkligt värde utifrån externa marknadsvärderingar baserade på framtida kassaflöden. Effekterna har redovisats över resultatet som realiserade värdeförändringar. Mer information om verkligt värde i not 28.

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

## Not 20 Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Ingående fastighetsvärde</b>	<b>84</b>	<b>84</b>
Tillträdade fastigheter	–	–
Orealiserade värdeförändringar	5	-1
Årets investeringar	3	1
Årets avyttringar	-3	–
Omklassificeringar	–	–
<i>Utgående fastighetsvärde</i>	<i>89</i>	<i>84</i>
<b>Utgående redovisat verkligt värde</b>	<b>89</b>	<b>84</b>
Taxeringsvärden <sup>1</sup> , mkr	Koncernen	
	2025	2024
Taxeringsvärde byggnader	10	11
Taxeringsvärde mark	–	–
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>10</b>	<b>11</b>

*1 Del av innehavet av förvaltningsfastigheter hade per 31 december 2025 inget taxeringsvärde då fastighetsbildningen för ett par av fastigheterna blivit klar under året, men inget taxeringsvärde har tilldelats.*

Förvaltningsfastigheter avser de fastigheter som tillträtts, ägs och förvaltas helt eller delvis av koncerninterna verksamheter i syfte att långsiktigt erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och fastighetsinventarier.

■ Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet utifrån samma princip. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I samband med årsboks slutet har del av aktiverade kostnader kopplat till fastigheten kostnadsförts som att de inte bedöms vara värdehöjande, dessa är då omklassificerade till raden produktions- och driftskostnader i rapport över totalresultat.

Beståndet består av lokaler och garage belägna i Stockholmsområdet med potentiella driftnetton om totalt 5 mkr om året, men i dagsläget är några lokaler vakanta. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

### ▲ Värderingsmodell

Initialt värderas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader och därefter värderas de i enlighet med verkligt värdemetoden.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning.

Under 2025 har samtliga förvaltningsfastigheter blivit externt värderade av Forum Fastighetsekonomi. De har vid värderingstillfällen fått ta del av information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över tio år.

### ▲ Värderingsantaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan förvaltningsfastigheterna anges de som ett intervall. Hyresantagen är utifrån befintlig hyra och marknadshyra. Drift- och underhållskostnader bedöms individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Antagande vid värdering vid årets slut	2025	2024
Kalkylperiod (år)	10	10
Avkastningskrav (%)	5,8–5,9	6,0
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	5,8–5,9	6
Inflationsbedömning (%)	2 (1,5) <sup>1</sup>	2 (1,0) <sup>1</sup>
Kalkylränta (%)	7,81–8,07	8,01
Långsiktig vakans (%)	5,0	5,0–9,9
Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	2025	2024
Driftnettoförändring +/- 3%	+0/-0	+0/-0
Avkastningskrav +/- 1 procentenhet	-12/+17	-12/+17

*1 Inflationsbedömning 1,5 (1,0) procent första året och därefter 2 (2) procent.*

## Not 21 Andelar i intressebolag

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

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>686</b>	<b>2 683</b>
Årets anskaffningar	–	1 287
Andel av årets resultat <sup>1</sup>	48	-74
Utdelning	–	-4
Årets försäljningar och utrangeringar <sup>1</sup>	–	-1 808
Nedskrivning <sup>1</sup>	–	-567
Omklassificering	–	-831
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>734</b>	<b>686</b>

<sup>1</sup> Redovisas på raden Resultat från intressebolag i resultaträkningen och ingår i rörelseresultatet. Angivet belopp för årets försäljningar och utrangeringar möter eventuella intäkter och transaktionskostnader för avvitrningar.

### ▲ Värdering intressebolag

ALM Equity arbetar löpande med att bedöma de redovisade värdena på sina tillgångar och har för sina intressebolag arbetat fram kassaflödesmodeller för att bedöma nyttjanderättsvärdet utifrån respektive intressebolags tillgängliga rapportering. Värderingsantaganden följer nedan:

Antagande vid värdering vid årets slut	Koncernen	
	2025	2024
Kalkylperiod (år)	6	6
Inflationsbedömning (%)	1,75–5	2–5
Avkastningskrav (%)	4–5	4–5
Kalkylränta (%)	12–13	10–11
Belåningsgrad <sup>1</sup> (%)	50–70	50–65
Projektmarginal (%)	10–20	10–20

<sup>1</sup> Belåningsgraden i projektportföljer beräknas ligga på ett snitt om 50 procent och för förvaltningsfastigheter om 70 procent.

● Bolaget följer utvecklingen löpande med en fortsatt bedömning att samtliga innehav och deras tillgångar anses ha goda förutsättningar till ökade värden i ett stabilare läge där ränte- och kapitalmarknaden normaliseras.

### Upplysningar för väsentliga innehav

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per årsskiftet är Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) som ägs tillsammans med fond förvaltd av Aermont Capital. Innehavet i tidigare intressebolaget Besqab har omklassificerats och redovisas som Finansiella anläggningstillgångar från och med Q1 2024, se not 23. Innehavet i Svenska Nyttobostäder AB är från och med september 2024 fusionerat in i ALM Equity AB.

### 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 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.

### Besqab AB

Det redovisade värdet uppgick per 31 december 2023 till 835 mkr inkluderat konvertibler. Under 2024 gick Aros Bostad samman med Besqab AB och bytte namn till Besqab AB.

■ Efter justering av utdelning som erhöles i början av 2024 omklassificerades innehavet till Finansiell anläggningstillgång då ägarandelen genom utspädningen minskat till cirka 14 procent.

### Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ)

Intressebolaget har under 2025 bytt namn från Bridge SNBCo Holding AB (publ) till 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 året uppgick till 48 (-43) mkr. Resultatet påverkas av tillfälligt höga vakanser till följd av avslut av större blockhyresavtal och nyuthyrning av nyligen tillträdde fastigheter samt nedjusterade värden för exploateringsfastigheter om -103 mkr, varav 16 mkr hänförliga till kvartalet.

● / ▲ 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 under 2024.

● / ▲ Innehavet har nedskrivningsprövats utifrån motsvarande modell under 2025 och inga ytterligare nedskrivningsbehov har identifierats. Även om värdet per årsskiftet bedömts vara 5 procent lägre hade det inte medfört något nedskrivningsbehov.

Nedan följer en sammanställning över tillgångar i Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ):

Portföljsammansättning	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	–	–	–

**Not 21 Andelar i intressebolag forts.**

Mkr	Svenska Nyttobostäder AB (publ)		Besqab AB (publ)		Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ)	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	–	1 838	–	835	686	–
Årets anskaffningar	–	–	–	–	–	1 287
Koncernens kapitalandel	–	-30	–	–	48	-44
Aktieägartillskott	–	–	–	–	–	–
Utdelning	–	–	–	-4	–	–
Årets försäljningar	–	-1 808	–	–	–	–
Värderingseffekter	–	–	–	–	–	-557
Omklassificering	–	–	–	-831	–	–
<b>Utgående redovisat värde</b>	–	–	–	–	734	686
<b>Balansräkning</b>						
<b>Tillgångar</b>						
Anläggningstillgångar	–	–	–	–	6 299	6 251
Omsättningstillgångar	–	–	–	–	2 218	1 980
<b>Summa tillgångar</b>	–	–	–	–	8 517	8 231
<b>Eget kapital och skulder</b>						
Eget kapital inklusive minoritets andel	–	–	–	–	3 257	3 147
Långfristiga skulder	–	–	–	–	3 610	2 427
Kortfristiga skulder	–	–	–	–	1 650	2 657
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	–	–	–	–	8 517	8 231
<b>Resultaträkning</b>						
Nettoomsättning	–	–	–	–	500	146
Rörelsens kostnader	–	–	–	–	-294	-199
Orealiserade värdeförändringar	–	–	–	–	218	5
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–
Finansnetto	–	–	–	–	-241	-93
Skatt	–	–	–	–	-62	-51
<b>Årets resultat</b>	–	–	–	–	121	-192
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
<b>Årets totalresultat</b>	–	–	–	–	121	-192

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav:	2025-12-31	2024-12-31
<b>Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag</b>	0	0
<i>Sammanlagt belopp för koncernens andel av:</i>		
Resultat från kvarvarande verksamheter	0	0
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	–	–
Övrigt totalresultat	–	–
<b>Summa totalresultat</b>	0	0
<b>Redovisat värde per innehav:</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Svenska Nyttobostäder AB (publ)	–	–
Besqab AB (publ)	–	–
Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ)	734	686
Oväsentliga innehav	–	–
<b>Summa</b>	<b>734</b>	<b>686</b>

## Not 22 Aktier och andelar i koncernbolag

■ Koncernbolag är bolag som står under ALM Equitys bestämmande inflytande och redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

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

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

● Bostadsrättsföreningar konsolideras in i koncernen i de fall där ALM Equity bedömer att de är under koncernens kontroll. I normalfallet bedöms tidpunkten för när koncernen inte längre har kontroll över föreningen infalla i samband med slutkundernas tillträde i färdigställda projekt.

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående redovisat värde	796	797
Förvärv via fusion	–	2 456
Aktieägartillskott	245	3 196
Försäljningar	0	-5 238
Nedskrivningar	-351	-415
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>690</b>	<b>796</b>

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

## Aktier och andelar helägda av moderbolaget

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt ägda aktier och andelar:

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %		Bokfört värde <sup>1</sup>	
					2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
ALM Commercial AB	559158-4403	Stockholm	500	100	100	100	0	0
ALM Construction Management AB	559158-4395	Stockholm	500	100	100	100	631	748
ALM Equity Admin AB	556691-4056	Stockholm	100	100	100	100	0	0
A Equity Förvaltning AB	559152-1504	Stockholm	500	100	100	100	14	14
ALM Småa Bostad AB	559158-4361	Stockholm	500	100	100	100	11	27
ALM Digital AB	559158-4387	Stockholm	500	100	100	100	0	0
Elutera Fastighet AB	556719-6968	Stockholm	1 000	100	100	100	0	0
ALM Equity Management AB	556895-0140	Stockholm	500	100	100	100	19	6
Stadsterrassen AB	559003-8203	Stockholm	500	100	100	100	0	0
Old Förvaltning Management AB	559214-5766	Stockholm	500	100	100	100	15	1
Stadsnära Bostäder IPCo AB	559497-4155	Stockholm	25 000	–	–	100	–	0
<b>Summa helägda andelar</b>							<b>690</b>	<b>796</b>

<sup>1</sup> Bokfört värde och finansiell information uppgår i vissa fall till 0 mkr då dessa understiger 500 tkr och därmed avrundas nedåt.

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i både hel- och delägda bolag. Koncernbolagens verksamheter är framför allt att äga och förvalta aktier och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

ALM Småa Bostad AB är moderbolag i bolagsstrukturen som verkar inom affärsområde Utveckling. Majoriteten av koncernbolagen direkt under ALM Småa Bostad AB representerar toppholdingbolag i bolagsstruktur uppsatta för verksamhetens utvecklingsprojekt. Grundstrukturen består av en bostadsrättsförening alternativt en ekonomisk förening och/eller ett fastighetsbolag. Det är i dessa strukturer som fastigheterna återfinns. Bolagsstrukturerna består av olika antal bolag beroende på projektens/fastighetens storlek och omfattning.

A Equity Förvaltning AB är moderbolag i den bolagsstruktur som äger ALM Equitys övriga finansiella tillgångar vilka består av innehaven i Besqab AB (publ) och Klöver AB.

ALM Construction Management AB är moderbolag för bolag inom affärsområde Entreprenad där bland annat bolagen 2xA Entreprenad AB, Järntorget Bygg AB och Bomodul i Bodafors AB ingår.

ALM Digital AB äger ALM Equitys andel i innehavet i Your Block AB som verkar inom digitala tjänster.

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

Under räkenskapsåret har det delats ut 103 (108) mkr från bolagets koncernbolag till innehavare utan bestämmande inflytande.

Se not 40 för ALM Equitys indirekt ägda aktier och andelar i koncernbolag.

## Not 23 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av innehavet i Klövern och Besqab. ALM Equitys andel i Klövern uppgår till cirka 14 procent vid årsskiftet, en minskning från 16 procent jämfört med förra årsskiftet till följd av utspädning i samband med 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 uppgår till cirka 14 procent vid utgången av året. Besqab omklassificerades första kvartalet 2024 från andelar i intresseinnehav, se not 21 Andelar i intressebolag. Det finns kvarstående villkorade leveranser av projekt till Besqab omfattande 849 potentiella bostäder från den ursprungliga transaktionen 2022. Efter fullgörande av dessa leveranser kommer ägarandelen uppgå till cirka 17 procent.

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående redovisat värde	1 802	1 267
Årets anskaffningar	–	–
Årets värdeförändringar <sup>1</sup>	-43	-116
Årets avyttringar	–	-175
Omklassificering	–	826
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 759</b>	<b>1 802</b>

<sup>1</sup> Redovisas på raden *Orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.*

■/▲ 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 vilken uppgick till 27,00 kr per stamaktie. I förhållande till tidigare bokförda snittkurser vid föregående årsskifte om 25,30 kr per stamaktie medför det en positiv resultatteffekt om 28 mkr.

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 värdeförändringar under året uppgår till totalt -71 mkr.

För information om värdering se not 28.

## Not 24 Exploateringsfastigheter

■ Exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår produktionsstart. Förvärv av exploateringsfastigheter bokas i sin helhet upp först när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker i samband med att ett avtal uppfyller samtliga villkor. De är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad och direkt nedlagda kostnader kopplade till framtagande av detaljplan, konceptualisering och bygglov. De värderas enligt lägsta värdets princip vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnad inklusive aktiverade kostnader och beräknat nettoförsäljningsvärde.

▲ Nettoförsäljningsvärdet är det bedömda försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Försäljningsvärdet bedöms kvartalsvis varav minst en gång om året av en extern värderingsman. I bedömningen är den väsentligaste inputen bedömda intäkter, kostnader, typ av produkt, område och avkastningskrav. Värderingen utgår sedan från nuvärdesberäknade kassaflöden.

● Koncernens fastighetsinnehav för utveckling redovisas som omsättnings-tillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt och/eller ha kundtillträde inom 2–5 år. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt när projektet når produktionsstart.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>200</b>	<b>258</b>
Nyanskaffningar	–	–
Aktiverade projektkostnader	11	8
Aktiverade räntekostnader	1	1
Påbörjade bostadsprojekt	–	–
Avyttrade fastigheter	-57	-44
Årets nedskrivningar	-33	-25
Omklassificering projekt	–	2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122</b>	<b>200</b>

Totalt innefattar exploateringsfastigheter 18 (19) projekt under utveckling vid utgången av 2025. I de återstående projekten ingår 7 projekt omfattande 849 byggrätter som ingår i transaktionen med Besqab men där villkor ska fullföljas innan de kan tillträda. Under året har ett projekt tillkommit och två har avyttrats. Det har inte byggstartats några delprojekt för privata bostadsmarknaden.

▲ Byggrättsportföljen har under året värderats både av Forum Fastighetsekonomi och internt vilket medfört en nedskrivning av redovisade värden om 33 (25) mkr.

## Not 25 Pågående bostadsprojekt

■ Pågående bostadsprojekt innefattar samtliga produktionsstartade fastighetsutvecklingsprojekt som är ämnade för den externa marknaden. De värderas enligt lägsta värdets princip vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnad inklusive aktiverade projektkostnader och beräknat nettoförsäljningsvärde.

▲ Nettoförsäljningsvärdet är försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Nettoförsäljningsvärdet bedöms kvartalsvis internt för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov. I bedömningen följs projektets kalkyl upp i förhållande till faktiskt utfall och uppdaterad prognos.

● Koncernens fastighetsinnehav för utveckling redovisas som omsättnings-tillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ha kundtillträde inom 2–5 år. Pågående bostadsprojekt är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad och direkt nedlagda kostnader kopplade till framtagande av detaljplan, konceptualisering, bygglov och produktion.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>31</b>	<b>1 860</b>
Förvärvade bostadsprojekt	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–
Pågående arbeten under året	5	171
Aktiverade räntekostnader	–	30
Avlämnade bostadsprojekt	–	-1 952
Årets nedskrivningar	–	-8
Omklassificering projekt	–	-70
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36</b>	<b>31</b>

Under året har inga projekt/delprojekt nått produktionsstart och flyttats till Pågående bostadsprojekt, vilket inte heller skedde föregående år. Under 2024 färdigställdes sex projekt/delprojekt där kunderna har tillträtt.

## Not 26 Andelar i bostads- och äganderätter

■ Andelar i bostads- och äganderätter består av de enheter som är osålda när utvecklingsprojekt inom ALM Småa Bostad är färdigställda och därmed lagerförs i koncernen under försäljningstiden. Andelarna värderas enligt lägsta värdets princip.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>102</b>	<b>73</b>
Årets förvärv	9	19
Årets nedskrivningar	-1	-16
Årets försäljningar	-29	-49
Omklassificering	-	75
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81</b>	<b>102</b>

Omklassificering avser de enheter som var osålda i samband med att ett projekt färdigställdes under året.

▲ Under 2025 har 9 enheter sålts i jämförelse med 13 enheter föregående år. Andelarna har under året värderats av SkandiaMäklarna, Magnussons Fastighetsmäkleri och Notar samt internt vilket medfört nedskrivning av värdena med 1 (16) mkr. Värderingarna utgår från relevanta ortprisanalyser och bedömningar av skick, läge, planlösning och standard.

## Not 27 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernens övriga fordringar är räntefria fordringar på externa parter.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fordran köpare av lager	-	31	-	-
Fordran köpare av bolag/ fastigheter	-	333	-	251
Momsfordringar	10	14	3	2
Upparbetad ej fakturerad intäkt	35	15	-	-
Övriga externa fordringar	44	48	0	0
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>441</b>	<b>3</b>	<b>253</b>

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

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

Momsfordringar är samtliga utestående fordringar på Skatteverket.

Upparbetad ej fakturerad intäkt avser effekter från beräkning avseende intäkter redovisade över tid för avtalade byggentreprenader.

Övriga externa fordringar består främst av utlåning till externa parter och kvarvarande fordringar på avlämnade bostadsrättsföreningar.

## Not 28 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernens finansiella tillgångar och skulder värderas i huvudsak till upplupet anskaffningsvärde. De tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde framgår av tabellerna nedan. Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.

ALM Equitys exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella tillgångarna och skulderna beskrivs i not 29. Den maximala exponeringen för tillgångarna motsvarar det redovisade värdet av de finansiella tillgångarna.

### Värdering till verkligt värde

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

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

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

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Nedan följer en översikt av finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet och information om kompletterande noter för mer information.

Tillgångsslag	Not	Nivå	Teknik
Finansiella anläggningstillgångar - Besqab	23	1	Börskurs
Finansiella anläggningstillgångar - Klövern	23	3	DCF
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	19	3	DCF

### Obligationslån

Obligationslånen är noterade på reglerad marknad men redovisas till upplupet anskaffningsvärde då instrumentets handel är låg. Redovisat värde bedöms motsvara verkligt värde baserat på en bedömning av hur prissättning vid en potentiellt ny transaktion i linje med obligationernas villkor kan ske enligt företagsledningens bedömning.

## Not 28 Finansiella tillgångar och skulder forts.

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

### Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2025

Koncernen	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	39	–	39
Finansiella anläggnings-tillgångar	1 759	–	1 759
Fordringar hos intresse-bolag	–	184	184
Kundfordringar	–	91	91
Övriga kortfristiga fordringar	–	25	25
Upplupna intäkter	–	8	8
Likvida medel	–	820	820
<b>Summa</b>	<b>1 798</b>	<b>1 128</b>	<b>2 926</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Obligationslån	–	1 000	1 000
Långfristiga räntebärande skulder	–	23	23
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
Leasingskulld	–	7	7
Kortfristiga räntebärande skulder kreditinstitut	–	262	262
Efterställda räntebärande reverslån	–	12	12
Leverantörsskulder	–	53	53
Övriga kortfristiga skulder	–	101	101
Upplupna kostnader	–	293	293
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>1 751</b>	<b>1 751</b>

### Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024

Koncernen	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	40	–	40
Finansiella anläggnings-tillgångar	1 802	–	1 802
Fordringar hos intresse-bolag	–	127	127
Kundfordringar	–	115	115
Övriga kortfristiga fordringar	–	411	411
Upplupna intäkter	–	13	13
Likvida medel	–	1 671	1 671
<b>Summa</b>	<b>1 842</b>	<b>2 337</b>	<b>4 179</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Obligationslån	–	1 641	1 641
Långfristiga räntebärande skulder	–	292	292
Övriga långfristiga skulder	–	–	–
Leasingskulld	–	9	9
Kortfristiga räntebärande skulder kreditinstitut	–	47	47
Efterställda räntebärande reverslån	–	19	19
Leverantörsskulder	–	74	74
Övriga kortfristiga skulder	–	109	109
Upplupna kostnader	–	313	313
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>2 504</b>	<b>2 504</b>

### Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder som inte handlas på en aktiv marknad bestäms med hjälp av vedertagna värderingstekniker utifrån bolagets tillgängliga input och marknadsmässiga antaganden.

### Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler

Verkligt värde på bostadsrättslokaler för förvaltning baseras på marknadsvärdering utifrån framtida kassaflöden. Innehavet värderas av extern värderingsman minst en gång per år, vid årsskiftet genomfördes de av Forum Fastighetsekonomi. Väsentlig indata för värdering är yta, läge, hyresnivåer, avkastningskrav och ortprisanalyser.

Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	2025	2024
Driftnettoförändring +/- 3 procent	1/-1	1/-1
Avkastningskrav +/- 1 procent	-4/6	-4/5

### Finansiella anläggningstillgångar

Värdet avseende innehavet i Klöver följts upp kvartalsvis. Värderingen utgår från en diskonterad kassaflödesmodell, huvudsakliga antaganden anges nedan. Inputen kommer till stor del från tredje part vilket inte gör det möjligt att känslighetstesta alla antaganden.

Antagande vid värdering vid årets slut	2025	2024
Kalkylperiod (år)	10	12
Kostnad eget kapital (%)	10	10
Inflationsbedömning (%)	2	2
Avkastningskrav (%)	4,7	4,9
Bedömd belåningsränta (%)	5,7-6,4	5,0-8,48
Genomsnittligt försäljningspris per kvm (tkr)	67	67

Känslighetsanalys, värdepåverkan i mkr	2025	2024
Avkastning på eget kapital +/- 1 procent	-142/182	-177/225
Långsiktig inflationstakt +/- 1 procent	69/-49	99/-77

I känslighetsanalysen ovan illustreras effekterna på värderingen av innehavet i Klöver vid enskilda förändringar avseende avkastning på eget kapital och långsiktig inflationstakt.

## Not 28 Finansiella tillgångar och skulder forts.

I nedanstående tabell presenteras moderbolagets finansiella tillgångar och skulder.

### Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2025

Moderbolaget	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Fordringar hos koncernbolag	–	1 821	1 821
Fordringar hos intressebolag	–	152	152
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	–
Upplupna intäkter	–	–	–
Likvida medel	–	703	703
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>2 676</b>	<b>2 676</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Obligationslån	–	1 000	1 000
Leverantörsskulder	–	0	0
Skulder till koncernbolag	–	31	31
Övriga kortfristiga skulder	–	33	33
Upplupna kostnader	–	30	30
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>1 094</b>	<b>1 094</b>

### Moderbolagets finansiella tillgångar och skulder

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

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

### Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024

Moderbolaget	Värderade till verkligt värde via resultatet	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Fordringar hos koncernbolag	–	1 915	1 915
Fordringar hos intressebolag	–	116	116
Övriga kortfristiga fordringar	–	250	250
Upplupna intäkter	–	–	–
Likvida medel	–	1 515	1 515
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>3 796</b>	<b>3 796</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Obligationslån	–	1 641	1 641
Leverantörsskulder	–	4	4
Skulder till koncernbolag	–	38	38
Övriga kortfristiga skulder	–	33	33
Upplupna kostnader	–	32	22
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>1 748</b>	<b>1 748</b>

## Not 29 Finansiella risker

ALM Equitys verksamheter utsätts för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Mer information om ALM Equitys risker och riskhantering se sidorna 33–37.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt genom koncernens verkställande direktör och CFO. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

### Likviditets- och finansieringsrisk

Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, icke räntebärande samt räntebärande skulder såsom banklån, obligationslån och byggkreditiv. Moderbolaget har per årsskiftet utestående obligationslån om 1 000 mkr. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är upptagna direkt av framför allt koncernens fastighetsägande koncernbolag. Motparter är svenska affärsbanker, institutioner, privata investerare, leverantörer och privatkunder. Vissa lån löper med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis belåningsgrad och soliditet. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. ALM Equity har i stor utsträckning avtalat bort krav på finansiella åtaganden (s.k. covenants) vid ingående av finansieringsavtal och företaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden som avtalats. De kovenanter som finns inom ALM Equity rapporteras kvartalsvis och är kopplade till moderbolagets obligationslån. Kovenantkraven är att koncernen ska ha en soliditet på minst 25 procent.

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

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

## Not 29 Finansiella risker, forts.

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

Koncernen har i dagsläget långfristiga obligationslån och lån från kreditinstitut. Leasingskulder klassificeras som långfristiga lån. Tillgångarna inom ALM Småa Bostad som genomför utvecklingsprojekt klassificeras som kortfristiga, i enlighet med detta anses även övriga projektrelaterade skulder vara kortfristiga.

### Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. ALM Equitys kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. I samband med tecknande av avtal kompletteras dessa vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter, moderbolagsborgen eller liknande. ALM Equity arbetar löpande med att följa och utvärdera motparternas finansiella ställning.

Totalt i hela koncernen är kreditriskexponeringen begränsad. I koncernen är kreditrisken fördelad på ett stort antal motparter. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att avtal ingås med kunder som har lämplig kreditbakgrund. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. ALM Equity definierar ökning av kreditrisk om kunden är 60 dagar sen med betalning. En finansiell tillgång anses vara i fallissemang när kunden är 90 dagar sen med betalning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade. Individuell bedömning görs löpande för att avgöra om fordran ska bokas som befarad. Under 2025 har kreditförluster om 0 (0) mkr konstaterats, 0 (28,5) mkr har bokats befarade och 0 (0) mkr har återförts efter slutlig uppgörelse och redovisas i rörelseresultatet.

Mkr	Koncernen		
	Kundfordran Brutto- redovisad	Kreditförlust reservering	Kundfordran Netto- redovisad
Ej förfallna kundfordringar	70	–	70
Förfallna kundfordringar 1 - 30 dgr	0	–	0
Förfallna kundfordringar 31 - 90 dgr	0	–	0
Förfallna kundfordringar >90 dgr	55	-34	21
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>125</b>	<b>-34</b>	<b>91</b>

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kund- och hyresfordringar. Det innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kund- och hyresfordringar. Reservering för förväntade kreditförluster beräknas genom en förlustandelsmodell som baseras på historiska kreditförluster och framåtriktad information.

Kunderna inom koncernens respektive verksamheter har i mångt och mycket likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder inom respektive verksamhet. Vid större enskilda fordringar görs bedömningen per motpart. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och alla aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Indikatorer på att det inte finns någon rimlig förväntan om betalning inkluderar bland annat att avtalsenliga betalningar är mer än 180 dagar sena.

De finansiella tillgångarna som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av i huvudsak likvida medel, låneavtal och uppdragsavtal. Koncernen tillämpar en ratingmetod som baseras på motpartens bedömda rating och förlust givet fallissemang för beräkning av förväntade kreditförluster.

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag.

### Finansiell kreditrisk

Motparter i kassatransaktioner är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

### Marknadsrisker

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

### Ränterisk

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

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

Skulderna till kreditinstitut löper med antingen fast ränta, helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR. Räntan på låneskulder var per den 31 december 2025 i spannet 4,80–7,10 procent med en genomsnittsränta på 6,72 procent.

En ränteuppgång eller nedgång om 1 procentenhet per balansdagen skulle medföra en påverkan på resultat före skatt på +/-2,9 (+/-3,4) mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-2,3 (+/-2,7) mkr.

ALM Equity har totalt 1 000 mkr i utestående obligationslån per årsskiftet. Obligationen 2024/2028 om 500 mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 5,50 procent med förfalldag 2028-03-20. Obligationen 2025/2029 om 500 mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,75 procent med förfalldag 2029-03-03. Samtliga räntebetalningar sker kvartalsvis och alla obligationer är noterade på Nasdaq OMX Stockholm.

### Aktiekursrisk

För aktier i noterade bolag ger aktuell handelsplats löpande indikation på värdet av innehavet. En kortsiktig nedgång av börsvärdet behöver inte betyda att den långsiktiga bedömningen av innehavets värde ska skrivas ned. Bolagets noterade aktieinnehav per 31 december 2025 redovisas till verkligt värde enligt börskurs på bokslutsdagen och avser innehavet i Besqab. Under 2025 har börskursen för Besqab återhämtat sig, vilket har medfört 28 mkr i värdejustering under året. För det fall det bokförda värdet på noterade innehav förändras med 5 procent får det påverka på resultat och eget kapital med +/- 22 (21) mkr.

### Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamheter. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 2 350 (2 766) mkr. Det finns inga uttalade finansiella mål i koncernen.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Inget av koncernföretagen står under externa kapitalkrav. ALM Equity arbetar löpande med kapitalstrukturen för att anpassa utifrån rådande finansmarknad.

## Not 29 Finansiella risker, forts.

### Löptidsanalys

Koncernen 2025-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leasingskulder	2	2	6	–	–	10
Obligationslån	40	40	632	507	–	1 219
Skulder till kreditinstitut	293	0	1	1	2	296
Efterställda räntebärande reverslån	–	9	8	–	–	17
Leverantörsskulder	53	–	–	–	–	53
Övriga kortfristiga skulder	151	9	–	–	–	160

### Löptidsanalys

Koncernen 2024-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leasingskulder	6	5	3	–	–	14
Obligationslån	497	52	810	509	–	1 867
Skulder till kreditinstitut	56	308	–	–	–	364
Efterställda räntebärande reverslån	8	–	9	9	–	27
Leverantörsskulder	74	–	–	–	–	74
Övriga kortfristiga skulder	244	7	–	–	–	251

### Löptidsanalys<sup>1</sup>

Moderbolaget 2025-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	40	40	632	507	–	1 219
Skulder hos koncernbolag	31	–	–	–	–	31
Övriga kortfristiga skulder	35	–	–	–	–	35

### Löptidsanalys<sup>1</sup>

Moderbolaget 2024-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	497	52	810	509	–	1 867
Skulder hos koncernbolag	38	–	–	–	–	38
Övriga kortfristiga skulder	34	–	–	–	–	34

<sup>1</sup> På rader för räntebärande skulder inkluderas räntor till förfall för respektive period.

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

## Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna avtalsintäkter entreprenad	8	7	–	–
Övriga upplupna intäkter	0	6	–	–
Förutbetalda obligations- kostnader	13	14	13	14
Övriga förutbetalda kostnader	7	11	2	2
	28	38	15	16

## Not 31 Övriga kortfristiga tillgångar

● ALM Equitys övriga kortfristiga tillgångar bestod av aktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ) som erhöles i förskott för pågående projekt och som skulle sakutdelas till de externa investerarna i projektbolagen vid fullgjord leverans och projektavslut. Aktierna har i samband med fusionen ersatts av aktier i ALM Equity som fortsatt tillhör investerarna.

■ Då tillgångarna nu består av aktier i ALM Equity har de redovisats som återköp av egna aktier i koncernen, vilket innebär att de omklassificerats och istället minskar minoritetens andel av eget kapital.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
<b>Ingående redovisat värde</b>	–	503
Årets anskaffningar	–	293
Årets sakutdelning	–	–
Årets avyttringar	–	-503
Omklassificeringar	–	-293
<b>Utgående redovisat värde</b>	–	–

## Not 32 Likvida medel

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	820	1 671	703	1 515
	820	1 671	703	1 515

## Not 33 Eget kapital

### Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Koncernen	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 1 januari 2024	11 003 163	14 330 071	253	1 455
Nyemission 2024-04-30	682 000	–	7	135
Apportemission 2024-09-02	5 673 813	1 578 852	73	1 209
Aktieägartillskott minoritet	–	–	–	-41
<b>Per den 31 december 2024</b>	<b>17 358 976</b>	<b>15 908 923</b>	<b>333</b>	<b>2 758</b>
Per den 1 januari 2025	17 358 976	15 908 923	333	2 758
Teckningsoptioner	–	–	–	0
Aktieägartillskott minoritet	–	–	–	-13
<b>Per den 31 december 2025</b>	<b>17 358 976</b>	<b>15 908 923</b>	<b>333</b>	<b>2 745</b>

### Aktiekapital

Per den 31 december 2025 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 33 267 899 aktier enligt fördelningen på aktieslagen ovan, där 82 (82) mkr är hänförligt till stamaktier och 251 (251) mkr till preferensaktier. Preferensaktierna medför en röst per aktie och stamaktierna tio röster per aktie på årsstämman.

### Utdelning

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

På senaste bolagsstämman beslutades en utdelning om 8,40 kr årligen per preferensaktie vilket innebär en företrädesrätt till utdelning för preferensaktier uppgående till 33 mkr per 31 december 2025 (33 mkr per 31 december 2024).

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

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, tex. överkurs vid aktieteckning samt kapitaltillskott i de delägda dotterbolagen.

Avkastningen på kapitalet tas löpande över eget kapital. Kapitalet inklusive avkastning har preferens vid återbetalning av fritt eget kapital i dotterbolagen före eventuell vinstutdelning. Tillskottskapitalet samt avkastning återbetalas vid slutavräkning av vinstgivande fastighetsutvecklingsprojekt. Om projektet redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I samband med nyemissioner bokas transaktionskostnader över eget kapital mot övrigt tillskjutet kapital.

### Teckningsoptioner

Det kvarstår ett incitamentsprogram från 2021 för anställda omfattande ursprungligen 100 000 teckningsoptioner. I september 2025 makulerades 34 915 stycken av dessa, vilket innebär att det kvarstår 65 085 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 1 250 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kan endast ske per den 30 september 2026. Optionerna har tecknats till marknadsvärde fastställt genom Black&Scholes modellen av oberoende värderingsman.

På ALM Equitys extra bolagsstämman den 29 september 2025 beslutades om ett nytt incitamentsprogram för bolagets anställda innebärande att 800 000 teckningsoptioner emitterades. Varje option ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 150 kronor. Teckningsoptionsprogrammets löptid är 5 år, vilket innebär en möjlighet att teckna aktier under de sista 15 dagarna av september 2030. Marknadsvärdet har fastställts till 0,36 kr per option med hjälp av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av Black-Scholes värderingsmodell. I värderingen uppgår antagen volatilitet till 22,34 procent, antagande om riskfri ränta om 2,22 procent samt att hänsyn tagits till den volymviktade aktiekursen på stamaktien under perioden 22 september till 23 oktober 2025.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 9 mkr fördelat på 865 085 aktier vilket då motsvarar en utspädningseffekt på cirka 2,5 procent på samtliga aktier och cirka 5,0 procent på stamaktier.

■ Redovisningsprinciper, ● Bedömningar, ▲ Uppskattningar

## Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda leasing-intäkter	1	1	–	–
Övriga förutbetalda intäkter	1	2	–	–
Upplupna räntekostnader	9	12	4	6
Upplupna kostnader utveckling	153	153	–	–
Personalrelaterade kostnader	26	23	6	3
Övriga poster	105	125	20	23
	<b>295</b>	<b>316</b>	<b>30</b>	<b>32</b>

För information om avtalskostnader för utveckling och entreprenad, se not 5.

## Not 35 Tillkommande kassaflödesupplysningar

### Ej kassaflödespåverkande poster

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	13	17	–	–
Resultat andelar i koncernföretag	3	-1 113	–	–
Resultat andelar i intresseföretag	-48	1 702	–	–
Resultat från transaktioner med betalda aktier	–	-238	–	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-4	5	–	–
Reserveringar utvecklingskostnader	43	130	–	–
Övriga poster	16	-11	-26	63
	<b>23</b>	<b>492</b>	<b>-26</b>	<b>63</b>

### Kommentarer till ej kassaflödespåverkande poster

För 2025 avser de största posterna i koncernen kapitalandel från intresseföretaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) samt projektreserveringar inom utvecklingsverksamheten. De ej kassaflödespåverkande posterna för moderbolaget består främst av återläggning av nedskrivning av fordran.

De största posterna för koncernen under 2024 avser fusionen med Svenska Nyttobostäder samt transaktionen med Aermont Capital avseende Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ). För moderbolaget består de ej kassaflödespåverkande posterna främst av fusionerat resultat från Svenska Nyttobostäder och övriga externa kostnader som belastat rörelseresultatet.

### Koncernen – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Mkr	2024-01-01		2024		2024-12-31		2025		2025-12-31	
	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande	Övriga ej kassaflödespåverkande	Totalt	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande	Övriga ej kassaflödespåverkande	Totalt		
Obligationslån – långfristiga	1 600	–	200	-600	1 200	–	500	-700	1 000	
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	296	–	–	-4	292	–	-13	-256	23	
Obligationslån – kortfristiga	0	400	-559	600	441	–	-1 141	700	–	
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	1 464	–	45	-1 462	47	–	-35	250	262	
Efterställda räntebärande reverslån	19	–	2	-2	19	–	–	-7	12	
Leasingskuld	24	–	-11	1	14	–	-7	3	10	
	<b>3 403</b>	<b>400</b>	<b>-323</b>	<b>-1 467</b>	<b>2 013</b>	<b>–</b>	<b>-696</b>	<b>-10</b>	<b>1 307</b>	

### Moderbolaget – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Mkr	2024-01-01		2024		2024-12-31		2025		2025-12-31	
	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande	Övriga ej kassaflödespåverkande	Totalt	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande	Övriga ej kassaflödespåverkande	Totalt		
Obligationslån – långfristiga	1 600	–	200	-600	1 200	–	500	-700	1 000	
Obligationslån – kortfristiga	–	400	-559	600	441	–	-1 141	700	–	
	<b>1 600</b>	<b>400</b>	<b>-359</b>	<b>–</b>	<b>1 641</b>	<b>–</b>	<b>-641</b>	<b>–</b>	<b>1 000</b>	

## Not 36 Upplysningar om närstående

Moderbolaget hade vid årsskiftet på dotterbolagen utestående fordringar om 1 821 (1 915) mkr och skulder om 31 (38) mkr. Moderbolaget har även en utestående fordran på intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) om 152 (116) mkr.

### Ledning och styrelse

Till företaget, där vice styrelseordförande är delägare, har det under året utbetalats totalt cirka 1 (1) mkr för beställda juridiska uppdrag främst till bostadsprojekten. Alla transaktioner har skett till marknadspris. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 6.

### Transaktioner med minoriteter

Under tredje kvartalet förvärvade ALM Construction Management 20 procent i 2xA Holding från TC Holding till ett värde om 12 mkr som fastställdes genom extern värdering. TC Holding är ett bolag ägt av ALM Equitys VD Thomas Carlsson och transaktionen skedde innan han tillträdde som VD.

Under räkenskapsåret har det delats ut 103 (108) mkr från bolagets koncernbolag till innehavare utan bestämmande inflytande i våra utvecklingsprojekt.

### Intressebolag

ALM Equity tillhandahåller managementtjänster och ansvarar för driften av intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ), för 2025 uppgick arvodet till 18 (4) mkr. Aktieägaravtalet reglerar bolagsstyrning, vetokatalog, överlåtelsebegränsningar, exitvillkor och åtaganden kring Joakim Alms engagemang. Vid avtalsbrott kan parterna köpa motpartens aktier med upp till 25 procents rabatt.

Kopplat till samarbetet med Aermont Capital har ALM Equity åtagit sig att erbjuda entreprenadavtal där koncernbolaget 2xA Entreprenad får möjlighet att få utföra entreprenader till ett bedömt ordervärde om cirka 1 500 mkr. Under året har två entreprenadavtal tecknats med Stadsnära Bostäders utvecklingsprojekt Archimedes till ett totalt kontraktsvärde om 857 mkr. Totalt för året har entreprenadtjänster om 14 mkr fakturerats.

Fordringar som ALM Equity har på intressebolaget uppgår per årsskiftet till 184 (127) mkr, varav 152 (116) mkr avser ägarlån inklusive upplupen ränta.

Koncernen har ingått borgensförbindelse för Stadsnära Bostäder och har även en eventulltillgång mot intressebolaget, se not 37.

Vidare har ALM Equity förbundit sig att under en tvåårsperiod från fjärde kvartalet 2024 ge det gemensamma bolaget en exklusivitet att genomföra möjliga investeringar i bostadsbyggrätter som ALM Equity identifierar. Parterna har villkorade åtaganden om kapitaltillskott för framtida fastighetsförvärv och byggrättsutveckling, varav ALM Equitys åtagande uppgår till 600 mkr respektive 200 mkr.

I december 2024 uppfyllde ALM Equity villkoren i affären med Aermont då sista delleveransen av fastigheter genomfördes. Slutregleringen om 248 mkr till följd av detta och godkänt överlåtelsebokslut genomfördes i april 2025.

## Not 37 Ställda säkerheter och eventulförpliktelser

Per den 31 december 2025 fanns skulder i koncernen på totalt 1 285 (1 980) mkr för vilka det har ställts säkerheter i form av bland annat aktier och fastighetsinteckningar. Säkerheter har även ställts i form av borgensförbindelser inom koncernbolag och i moderbolaget. Utöver det finns inga produktionsstartade projekt ämnade för den externa marknaden där ALM Equity vid årets slut garanterade att förvärva osälda enheter.

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar <sup>1</sup>	76	96	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar <sup>2</sup>	19	59	–	–
Andelar i andra företag med ägarintresse <sup>3</sup>	1 562	1 618	–	–
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 657</b>	<b>1 773</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

<sup>1</sup> Varav utnyttjade fastighetsinteckningar uppgick till 24 (44) mkr.

<sup>2</sup> Varav upptagna lån för denna typ av säkerheter uppgick till 11 (44) mkr.

<sup>3</sup> Varav upptagna lån för denna typ av säkerheter uppgick till 250 (250) mkr.

En eventulltillgång tas upp när det uppstår ett krav, men att det föreligger osäkerhet kring utfallet, samt att kravet inte redovisas som en tillgång.

Eventulltillgång	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eventulltillgång avseende ersättning för infriat borgensåtagande <sup>1</sup>	54	–	44	–
Pågående processer	22	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>–</b>	<b>44</b>	<b>–</b>

<sup>1</sup> Moderbolagets eventulltillgång inkluderar 44 (0) mkr för fastigheter hos intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ).

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

■ Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventulförpliktelser och eventulltillgångar kan tillämpas, i annat fall redovisas åtagandet som eventulförpliktelse.

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen.

Eventulförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	–	–	279	283
Borgensförbindelser för intresseföretag <sup>1</sup>	90	57	73	57
Borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i <sup>1</sup>	–	12	–	12
Borgensförbindelser för externa företag	–	0	–	–
Borgensförbindelser avseende avtal och garantier	28	47	10	29
Pågående tvister	5	0	–	–
<b>Summa eventulförpliktelser</b>	<b>123</b>	<b>116</b>	<b>362</b>	<b>381</b>

<sup>1</sup> Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 90 (57) mkr för intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ). Kvarvarande åtagande för Klövern ingår på raden för borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i och uppgår till (0) 12 mkr.

Koncernen är från tid till annan inblandad i diverse processer och juridiska förfaranden som uppstår i den normala affärsverksamheten. Anspråken relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis, personalfrågor och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt i för närvarande tillgänglig information, att de inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

ALM Equity med koncernbolag är som fastighetsägare och verksamhetsutövare enligt miljölagstiftningen ansvarig för föroreningar och andra miljöskador. För närvarande har inga väsentliga miljörisker mot något av koncernbolagen. Identifierade miljörisker samt mitigerande åtgärder framgår på sidan 35 samt 54. Information om ALM Equitys hållbarhetsarbete framgår i hållbarhetsrapporten på sidorna 47–84.

## Not 38 Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition (KR)

	Moderbolag
<i>Till årsstämman förfogande står:</i>	
Balanserade vinstmedel inkl överkursfond	3 126 296 932
Årets resultat	-440 659 910
	<b>2 685 637 022</b>
<i>Disponeras på följande sätt:</i>	
Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	133 634 953
I ny räkning överföres	2 552 002 069
	<b>2 685 637 022</b>

### Enligt styrelsens förslag till årsstämman

Styrelsen föreslår ingen utdelning till stamaktieägare. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr.

## Not 39 Händelser efter balansdagen

### Förvärv av Storstaden Stockholm AB

ALM Equity kommunicerade 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 projekt-marginal. ALM Equitys andel uppgår till 4,9 mdkr respektive 1,2 mdkr.

Projektname	Kommun	Partner <sup>1</sup> / Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Ljus BTA, kvm	Projekt- fas <sup>3</sup>
Stinsparken	Järfälla	Egen regi	100%	92	7 877	F3
Ålstahage	Järfälla	Egen regi	100%	205	17 500	F3
Kavelbron	Stockholm	Partner Övriga <sup>2</sup>	35% <sup>2</sup>	56	5 390	F3
Sigbardiorden	Stockholm	Egen regi	100%	16	1 875	F3
Ekpalatset	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
Järnbärrorden	Stockholm	Partner Övriga	49,9%	91	7 579	F3
Trätöfeln	Stockholm	Partner Övriga	49,9%	139	8 368	F3
<b>Summa</b>				<b>1 177</b>	<b>98 569</b>	

<sup>1</sup> 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 kapitalandelsmetoden i IFRS.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Projektfaser F1: Under produktion. F2: Färdiga byggrätter men ej produktionsstartade. F3: Under planprocessen.

## Not 40 Indirekt ägda koncernbolag

Nedan specificeras moderbolagets indirekt ägda aktier och andelar per 31 december 2025. Bolaget har bestämmande inflytande i samtliga nedan angivna bolag då ALM Equity har minst hälften av rösterna och/eller har en styrande affärs-/projektplan som ligger till grund för aktieägaravtalen.

Bolag	Org.nr.	Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
		Kapital- andel	Röst- andel
<i>Indirekt ägande via ALM Construction Management AB</i>			
2xA Anläggning AB	559381-3958	100	100
2xA Holding AB	559352-6980	100	100
2xA Entreprenad Mellan AB	559352-6998	100	100
2xA Entreprenad AB	556981-8445	100	100
Järmtorget Invest AB	556216-2338	100	100
Bomodul i Bodafors AB	559056-6104	100	100
Järmtorget Bygg AB	556045-9231	100	100
Småa Holding AB	559091-2548	100	100
Småa AB	556497-1322	100	100
<i>Indirekt ägande via A Equity Förvaltning AB</i>			
ALM Jumbo AB	559381-3990	100	100
Bostadsnytta i Sverige AB	559259-5861	100	100
<i>Indirekt ägande via ALM Småa Bostad AB</i>			
Rockstan Holding AB	556949-4015	100	100
Rockstan 1 Wheatfield AB	556919-3724	100	100
Rockstan Holding 3 AB	556949-3942	100	100
Rockstan Holding 4 AB	556949-3975	100	100
Rockstan Garage AB	559253-8432	100	100
ALM Sora Holding AB	559384-1363	100	100
MH-viken Holding AB	559384-1413	100	100
MH-viken Fastighets AB	559384-1421	100	100
Svindarsberg Holding AB	559183-0400	100	100
Svindarsberg Fastighets AB	559183-0426	100	100
Nyponhöjden Holding AB	559026-3231	100	100
Rinkebyterrassen Fastighets 2 AB	556965-2273	100	100
Tegelberget Invest AB	556877-5752	100	100
Tegelberget Invest Holding AB	559093-6984	100	100
Telefonplan Byggrätt AB	556857-7638	100	100
Telefonplan Byggrätt 3 AB	559094-9557	100	100

Bolag	Org.nr.	Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
		Kapital- andel	Röst- andel
UMBRA Garage AB	559438-0841	100	100
Telefonplan Majblomstret 5 AB	559557-1356	100	100
Eldstickan Holding AB	559093-3031	100	100
Eldstickan Fastighets AB	559093-3023	67	67
Duvredet Holding AB	556971-2648	100	100
Duvboet Group AB	559136-6496	100	100
Småa Förvaltnings 8 AB	559260-5900	100	100
Småa Holding Kajhusen 2 AB	559267-7396	100	100
Vattenbrynet Holding AB	559039-3038	100	100
Blå Dragonen Vilunda Holding AB	559260-5793	100	100
Hässelby S Holding AB	559030-7376	100	100
Hässelby S Förvaltning AB	559030-7426	100	100
Småa Bostad AB	559091-2530	100	100
Karlsviks Strand Holding AB	559150-9426	100	100
Karlsviks Strand Fastighets AB	559150-9418	100	100
Archimedes Invest AB	559137-2304	100	100
Grafnäs Holding AB	559170-7830	100	100
Apelsinhöjden Holding AB	559042-9873	100	100
Apelsinhöjden Holding A AB	559263-9552	100	100
Kalksilos Holding AB	556758-7315	70	70
BX Fastighets AB	556712-7880	70	70
Äppelhöjden Holding AB	559033-0741	50	83
Skeppsviken Bostadsgaranti AB	559030-7392	50	83
Sundaslottet Holding AB	556891-6489	43	71
Sundaslottet 1 Holding AB	556891-6471	43	71
Pausfågeln Holding AB	556961-2137	50	50
Pausfågeln 3 Holding AB	559088-2352	50	50
Enköping Centrum 18:1 AB	556670-3491	50	50
Pausfågeln 5 Holding AB	559088-2261	50	50
Telegrafberget Holding AB	559073-2037	50	83
Slipskäraren Holding AB	556976-6206	66	89

Bolag	Org.nr.	Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
		Kapital- andel	Röst- andel
Tfn-plan Timotejen Holding AB	556985-9308	66	89
Tfn-plan Timotejen Väg Fastighets AB	556875-1191	66	89
Netsår 3 Holding AB	556801-9813	40	40
Pepparkaksgubben Holding AB	556921-3761	40	40
Pepparkaksbygget AB	559013-7062	40	40
Lampangruppen i Sundbyberg AB	559004-6842	40	40
Lampangruppen Parkering AB	559004-6834	40	40
Lampfabriken Parkerings AB	556952-2153	40	40
ALM 3 Bostadsgaranti AB	559229-3079	100	100
ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB	559218-6026	100	100
ALM Equity Bostadsgaranti AB	559026-3207	100	100
ALM Småa Byggrätt AB	559232-4353	100	100
Barsbro Kvarter B Holding AB	559368-2965	100	100
Barsbro Kvarter B Fastighets AB	559368-2981	100	100
Barsbro Kvarter C Holding AB	559368-2973	100	100
Barsbro Kvarter C Fastighets AB	559368-2999	100	100
Ulleråker Fastighets AB	559388-5337	100	100
T.berget Holding AB	559103-6735	100	100
T.berget Fastighets AB	559100-5482	100	100
Bostadsrätter i Rinkeby AB	559202-8384	100	100
A Equity Förvaltning 1 AB	556950-2924	100	100
Last Mile Services AB	556824-7992	50	50
MittGym Sverige AB	559251-3179	50	50
MittOffice Sverige AB	559317-8659	50	50
MittCafé Sverige AB	559251-3187	50	50
ALM 4 Bostadsgaranti AB	559229-3046	100	100
SNB Lignum Holding AB	559211-5611	100	100
ALM Services AB	559054-6239	100	100
ALM Services 1 AB	559229-2998	100	100
ALM 1 Bostadsgaranti AB	559229-3095	100	100
ALM Småa Bostad Management AB	559214-5733	100	100

Bolag	Org.nr.	Indirekt ägarandel ALM Equity AB, %	
		Kapital- andel	Röst- andel
TUJT 1 AB	559105-4837	100	100
TUJT 2 AB	559105-4829	100	100
Alm Equity Urban Parking AB	559000-6820	100	100
Elverket Sundbyberg Försäljning AB	559030-7384	100	100
Brf Elverket	769642-5896	100	100
Brf Förrådet 2 Sundbyberg	769642-5912	100	100
SKARVEST AB	556255-2330	100	100
Järvaterrassen Group AB	559148-0487	100	100
B.X. Utvecklings AB	556681-5337	100	100
Gulddalen Holding 1 AB	556950-2429	100	100
Gulddalen Holding 3 AB	556950-2445	100	100
Rinkebyterrassen Holding 1 AB	556963-9429	100	100
Rinkebyterrassen Holding 2 AB	556963-9213	100	100
Rinkebyterrassen Holding 3 AB	556963-9221	100	100
Rinkebyterrassen Holding 4 AB	556965-2117	100	100
Silversäteriet Holding AB	559013-6825	100	100
Järmtorget Byggintressenter AB	556501-2522	100	100
Järmtorget Bostad AB	556214-4716	100	100
Byggnads AB Abacus	556112-9528	100	100
AB Abacus Bostad	556873-7612	100	100
Husarstigens Holding AB	559088-2923	100	100
Husarstigens Fastighets AB	559088-2915	100	100
<i>Indirekt ägande via ALM Digital AB</i>			
Your Block Holding AB	556864-9932	50	50
Your Block AB	556862-0347	50	50
<i>Indirekt ägande via ALM Equity Management AB</i>			
Ekonomipartner i Tranås AB	559332-4378	100	100

# Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernbolagen står inför. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22.

Stockholm 2026-04-23  
ALM Equity AB

Joakim Alm  
Styrelseordförande

Maria Wideroth  
Styrelseledamot

Anders Bengtsson  
Styrelseledamot

Johan Wachtmeister  
Styrelseledamot

Alexander Alm-Pandeya  
Styrelseledamot

Thomas Carlsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits  
2026-04-23  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ALM Equity AB (publ), org nr 556549-1650

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ALM Equity AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 38–45 respektive 46–84. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29–120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 38–45 respektive 46–84. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

### Värdering av andelar i intressebolag

#### Beskrivning av området

Andelar i intressebolag uppgick per den 31 december 2025 till 734 mkr och avser andelar i ett onoterat bolag. Posten utgör 17 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2025.

ALM Equity redovisar Andelar i Intressebolag inledningsvis till anskaffningsvärde, det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten. Bolaget har under räkenskapsåret upprättat ett nedskrivningstest av andelarna i intressebolaget. Nedskrivningstestet utgår från en värderingsmodell baserat på nyttjandevärde. Ingen nedskrivning av det redovisade värdet har gjorts under räkenskapsåret.

Med anledning av att eventuella nedskrivningsbehov utgår från ett värde som fastställts i en värderingsmodell baserad på antaganden och bedömningar från företagsledningen, så anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av Andelar i intressebolag, se Not 21 Andelar i intressebolag.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

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

Vi har även granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Värdering av finansiella anläggningstillgångar Beskrivning av området

Finansiella anläggningstillgångar uppgick per den 31 december 2025 till 1 759 mkr och avsåg innehav i både noterade och onoterade bolag. Posten utgör 42 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2025.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden kan få väsentlig effekt på de redovisade värdena. Värderingen av innehavet i noterade bolag utgår från börskurs. Värderingen av innehav i onoterade bolag utgår från en diskonterad kassaflödesmodell baserat på information som ALM har erhållit från Klövern. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras.

Med anledning av storleken på balansposten och att de värderingar som görs för att fastställa ett verkligt värde på innehavet i onoterade bolag baseras på antaganden och bedömningar från företagsledningen, anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För information om värdering av finansiella anläggningstillgångar, se Not 23 Finansiella anläggningstillgångar samt Not 28 Finansiella tillgångar och skulder.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har granskat förändringar i ägarandelar mot avtal. Vi har utvärderat bolagets process för att upprätta värdering av andelarna. Vi har diskuterat väsentliga antaganden och bedömningar med bolagets företagsledning samt värderingsansvariga. Vi har stämt av indata i värderingen mot underliggande dokumentation samt kontrollberäknat värderingen.

Vi har tillsammans med våra värderingsspecialister utvärderat tillämpad värderingsmetod och de antaganden som används vid upprättande av värderingsmodellen.

Vi har även granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–28, 46–84 samt 124–131. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan

påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ALM Equity AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 46–84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till ALM Equity ABs revisor av bolagsstämman den 10 juni 2025 och har varit bolagets revisor sedan 24 maj 2011.

Stockholm den 23 april 2026  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

### » Definitioner och begrepp

Hållbarhetsdefinitioner

Avstämningstabell nyckeltal

ALM Equitys aktie

Aktieägarinformation

# Definitioner och begrepp

ALM Equity presenterar nyckeltal i årsredovisningen 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 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.

## Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

Definitioner och begrepp

» **Hållbarhetsdefinitioner**

Avstämningstabell nyckeltal

ALM Equitys aktie

Aktieägarinformation

# Hållbarhetsdefinitioner

## Agenda 2030

FN:s globala agenda med 17 mål för hållbar utveckling, antagen av FN:s medlemsstater 2015, som ska uppnås till år 2030. Målen omfattar ekonomiska, sociala och miljömässiga dimensioner av hållbar utveckling.

## BREEAM In-Use

Internationellt certifieringssystem för miljöbedömning av byggnader i drift. Certifieringen utvärderar byggnadens miljöprestanda inom områdena energianvändning, vattenförbrukning och inomhusmiljö, och används av ALM Equity för att säkerställa och dokumentera förvaltningsbeståndets hållbarhetsprestanda.

## BREEAM-SE

Svensk anpassning av BREEAM-certifieringssystemet, utvecklad av Sweden Green Building Council. Standarden anpassar de internationella kraven till svenska byggregler och klimatförhållanden och tillämpas vid nyproduktion av bostads- och lokalprojekt inom ALM Equitys verksamhet.

## CO<sub>2</sub>e

Koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e) är ett samlat mått på växthusgasutsläpp där olika gasers klimatpåverkan översätts till en gemensam enhet. Måttet tar hänsyn till att gaser som metan och dikväveoxid har en större påverkan på växthuseffekten än koldioxid och möjliggör därmed jämförelser av utsläpp från olika verksamheter och processer.

## CSRD

Corporate Sustainability Reporting Directive, EU:s direktiv om bolags hållbarhetsrapportering som successivt träder i kraft fr.o.m. 2024. Direktivet ställer krav på bolags redovisning av miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade aspekter i enlighet med de europeiska hållbarhetsrapporteringsstandarderna (ESRS).

## EU-taxonomin

EU:s klassificeringsverktyg för ekologiskt hållbara ekonomiska aktiviteter. Taxonomin definierar vilka investeringar och verksamheter som kvalificeras som miljömässigt hållbara och syftar till att styra kapitalflöden mot aktiviteter som bidrar till klimatmålen i Parisavtalet, bland annat att begränsa global uppvärmning till högst 1,5 °C.

## FN Global Compact

FN:s ramverk med tio vägledande principer för ansvarfullt företagande inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöhänsyn och antikorrupktion. ALM Equitys uppförandekod bygger på dessa principer.

## GHG-protokollet

Greenhouse Gas Protocol är ett internationellt etablerat ramverk för mätning, kvantifiering och redovisning av växthusgasutsläpp. Protokollet delar in utsläpp i tre kategorier (Scope 1-3) och används av ALM Equity som metodik för klimatredevisning.

## IPCC

Intergovernmental Panel on Climate Change, FN:s mellanstatliga klimatpanel med uppdrag att sammanställa och bedöma det samlade vetenskapliga kunskapsunderlaget om klimatförändringar, deras konsekvenser samt möjliga begäränsnings- och anpassningsåtgärder. IPCC:s rapporter ligger till grund för internationell klimatpolitik och de klimatscenarier ALM Equity använder i sin riskbedömning.

## Parisavtalet

Globalt klimatavtal som antogs vid FN:s klimatkonferens COP21 i Paris 2015 och ratificerades av över 190 länder. Avtalets centrala målsättning är att begränsa den globala medeltemperaturhöjningen till väsentligt under 2 °C, med en ambition om att hålla uppvärmningen under 1,5 °C.

## RCP

Representative Concentration Pathway – en scenariobana som beskriver framtida koncentrationer av växthusgaser i atmosfären fram till år 2100. RCP-scenarierna, framtagna av IPCC, används vid klimatriskbedömningar och ligger till grund för ALM Equitys analys av fysiska klimatrisker.

## Science Based Target initiative (SBTi)

Initiativ som erbjuder ett ramverk för företag att fastställa vetenskapligt grundade klimatmål i linje med Parisavtalets ambitioner. Målen valideras av en oberoende organisation och säkerställer att utsläppsminskningarna är tillräckliga för att begränsa global uppvärmning till 1,5 °C.

## Scope 1

Direkta växthusgasutsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av ALM Equity, exempelvis utsläpp från den egna fordonsflottan och eventuell förbränning i fastigheter som bolaget driver.

## Scope 2

Indirekta växthusgasutsläpp som uppstår vid produktion av inköpt el, fjärrvärme, fjärrkyla eller ånga som förbrukas inom ALM Equitys verksamhet. Utsläppen sker hos energiproducenten men räknas som bolagets indirekta påverkan.

## Scope 3

Övriga indirekta växthusgasutsläpp som uppstår i ALM Equitys värdekedja, exklusive inköpt energi. Scope 3 omfattar både uppströms utsläpp, såsom tillverkning av byggmaterial, och nedströms utsläpp, såsom energianvändning i bostäder under förvaltningskedet.

## TCFD

Task Force on Climate-related Financial Disclosures, ramverk för identifiering och rapportering av klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter, uppdelat i kategorierna styrning, strategi, riskhantering samt mål och måtvärden.

# Avstämningstabell nyckeltal

## Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

Definitioner och begrepp

Hållbarhetsdefinitioner

» Avstämningstabell nyckeltal

ALM Equitys aktie

Aktieägarinformation

Rörelsemarginal (%)	2025	2024	2023	2022	2021
Omsättning (mkr)	985	3 127	2 386	6 902	2 096
Rörelseresultat (mkr)	-93	-568	-1 656	-712	3 315
<b>Rörelsemarginal (%)</b>	<b>-9</b>	<b>-18</b>	<b>-69</b>	<b>-10</b>	<b>158</b>
Resultat per aktie före utspädning (kr)	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-214 594 000	-950 497 000	-1 982 464 000	-716 807 000	3 386 878 000
Årets utdelning preferensaktier	133 635 000	127 004 000	120 372 000	120 149 000	110 613 000
Genomsnittligt antalet stamaktier	17 358 946	14 627 603	10 851 872	10 644 071	10 419 909
<b>Resultat per stamaktie före utspädning (kr)</b>	<b>-20,06</b>	<b>-73,66</b>	<b>-193,78</b>	<b>-78,63</b>	<b>314,42</b>
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-214 594 000	-950 497 000	-1 982 464 000	-716 807 000	3 386 878 000
Årets utdelning preferensaktier	133 635 000	127 004 000	120 372 000	120 149 000	110 613 000
Genomsnittligt antalet stamaktier	17 358 946	14 627 603	10 851 872	10 644 071	10 487 354
Effekter av utestående stamaktier för teckningsoptioner	–	–	–	–	67 445
<b>Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)</b>	<b>-20,06</b>	<b>-73,66</b>	<b>-193,78</b>	<b>-78,63</b>	<b>312,4</b>
Soliditet (%)	2025	2024	2023	2022	2021
Eget kapital (mkr)	2 350	2 766	2 972	5 756	7 154
Balansomslutning (mkr)	4 211	5 475	7 657	11 518	13 132
<b>Soliditet (%)</b>	<b>56</b>	<b>51</b>	<b>39</b>	<b>50</b>	<b>54</b>

Avkastning på eget kapital (%)	2025	2024	2023	2022	2021
Årets resultat (moderbolagets aktieägare) mkr	-215	-950	-1 982	-716	3 387
Utdelning preferensaktie mkr	133	127	120	120	110
Ingående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	2 765	2 476	4 970	5 939	2 325
Ingående antal preferensaktier	15 908 923	14 330 071	14 330 071	14 223 772	10 561 576
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,1	122,1	122,1	122,1	122,1
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	2 255	2 765	2 476	4 970	5 939
Utgående antal preferensaktier	15 908 923	15 908 923	14 330 071	14 330 071	14 223 772
<b>Avkastning på eget kapital (%)</b>	<b>-17</b>	<b>-43</b>	<b>-44</b>	<b>-10</b>	<b>54</b>
Eget kapital per stamaktie (kr)	2025	2024	2023	2022	2021
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) mkr	2 255	2 765	2 476	4 970	5 939
Utgående antal preferensaktier	15 908 923	15 908 923	14 330 071	14 330 071	14 223 772
Andel av eget kapital per preferensaktie	122,1	122,1	122,1	122,1	122,1
Utgående antal stamaktier	17 358 976	17 358 976	11 003 163	10 714 990	10 629 872
<b>Eget kapital per stamaktie (kr)</b>	<b>18,00</b>	<b>47,38</b>	<b>65,88</b>	<b>300,54</b>	<b>395,33</b>
Eget kapital per preferensaktie (kr)	2025	2024	2023	2022	2021
Kvarvarande beslutad utdelning	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Företrädesrätt vid likvidation	120	120	120	120	120
<b>Eget kapital per preferensaktie (kr)</b>	<b>122,1</b>	<b>122,1</b>	<b>122,1</b>	<b>122,1</b>	<b>122,1</b>

## Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

Definitioner och begrepp

Hållbarhetsdefinitioner

Avstämningstabell nyckeltal

» **ALM Equitys aktie**

Aktieägarinformation

ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Sedan den 8 juni 2012 är bolagets stam- och preferensaktier noterade på Nasdaq First North Growth Market.

## Aktiekapital och röster

Aktiekapitalet i ALM Equity AB uppgår per den 31 december 2025 till 82 198 990 kronor fördelat på 17 358 976 stamaktier, varje stamaktie berättigar till tio röster på bolagsstämma. Bolaget har 15 908 923 preferensaktier där varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

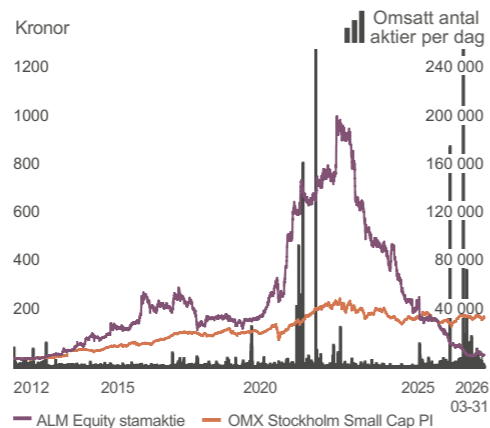
## Aktiekursutveckling och börsvärde

Stängningskurserna den 31 december 2025 var 52,60 kronor per stamaktie respektive 82,00 kronor per preferensaktie, vilket innebär en nedgång för stamaktien under 2025 med 66 procent. Räknat på slutkurserna har ALM Equity ett börsvärde per den 31 december på 2 218 mkr. Totalt omsattes ALM-aktier på First North för cirka 593 mkr under 2025. Ingen utdelning på stamaktien har utgått under 2025. Utdelning på preferensaktien uppgår till 8,40 kr/år som betalas ut kvartalsvis

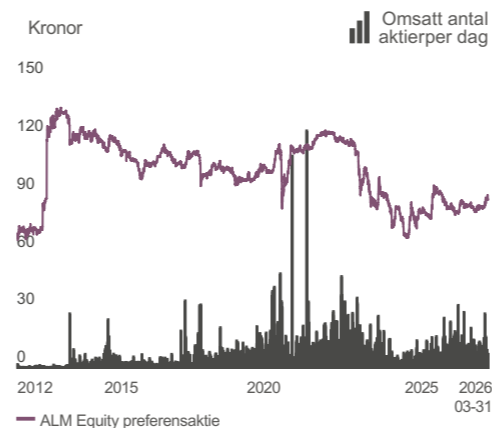
## Utdelning

Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna. För 2025 föreslår styrelsen utdelning om 8,40 (8,40) kr kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis. Ingen utdelning föreslås för stamaktien.

UTVECKLING STAMAKTIEN  
FRÅN 8/6 2012 TILL 31/3 2026



UTVECKLING PREFERENSAKTIEN  
FRÅN 8/6 2012 TILL 31/3 2026<sup>1</sup>



AKTIEÄGARE PER  
2025-12-31

	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Joakim Alm inkl. bolag, familj och försäkring	6 202 278	610 986	20,5	33,1
Bengtssons Tidnings AB	1 536 619	–	4,6	8,1
Perestroika AS	1 019 755	–	3,1	5,4
Batten AB inkl. indirekta innehav	659 979	–	2,0	3,5
Johan Wachtmeister inkl. bolag	633 683	65 493	2,1	3,4
Andersson Company Fastighetsutveckling AB, inkl indirekta innehav	494 596	–	1,5	2,6
Dammskogen Förvaltning AB	473 032	4 128	1,4	2,5
Odin fonder	386 688	–	1,2	2,0
John Rosén	336 858	67 001	1,2	1,8
Kopparnäset Kapitalförvaltning AB	326 737	–	1,0	1,7
Övriga aktieägare	5 288 751	15 161 315	61,4	35,9
<b>Summa</b>	<b>17 358 976</b>	<b>15 908 923</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Försäljningar av ett stort antal aktier på specifika dagar under mars, april och maj 2017 är exkluderade från diagrammet ovan.

Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

Definitioner och begrepp

Hållbarhetsdefinitioner

Avstämningstabell nyckeltal

» ALM Equitys aktie

Aktieägarinformation

AKTIEKAPITALET UTVECKLING 10 ÅR

År	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Stamaktier			Preferensaktier		
			Ökning av stamaktiekapital, kr	Totalt stamaktiekapital, kr	Antal stamaktier	Ökning av preferensaktiekapital, kr	Totalt preferensaktiekapital, kr	Antal preferensaktier
2016	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	126 677 620	3 528 685
2017	Nyemission preferensaktier	2 341 144	–	–	–	23 411 440	150 089 060	5 869 829
2017	Nyemission preferensaktier	150 660	–	–	–	1 506 600	151 595 660	6 020 489
2017	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	152 611 120	6 122 035
2017	Nyemission preferensaktier	182 874	–	–	–	1 828 740	154 439 860	6 304 909
2017	Nyemission preferensaktier	18 365	–	–	–	183 650	154 623 510	6 323 274
2017	Nyemission preferensaktier	1 798 761	–	–	–	17 987 610	172 611 120	8 122 035
2018	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	173 626 580	8 223 581
2019	Nyemission preferensaktier	207 222	–	–	–	2 072 220	175 698 800	8 430 803
2019	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	176 714 260	8 532 349
2019	Nyemission preferensaktier	1 285 926	–	–	–	12 859 260	189 573 520	9 818 275
2020	Fondemission preferensaktier	102 076	–	–	–	1 020 760	190 594 280	9 920 351
2020	Inlösen teckningsoptioner	53 000	530 000	10 685 230	10 207 600	–	–	–
2020	Nyemission preferensaktier	641 225	–	–	–	6 412 250	197 006 530	10 561 576
2021	Nyemission preferensaktier	3 000 000	–	–	–	30 000 000	227 006 530	13 561 576
2021	Fondemission preferensaktier	102 076	–	–	–	1 020 760	228 027 290	13 663 652
2021	Nyemission stamaktier	422 272	4 222 720	14 907 950	10 629 872	–	–	–
2021	Nyemission preferensaktier	50 350	–	–	–	503 500	228 530 790	13 714 002
2021	Nyemission preferensaktier	509 770	–	–	–	5 097 700	233 628 490	14 223 772
2022	Fondemission preferensaktier	106 299	–	–	–	1 062 990	234 691 480	14 330 071
2022	Nyemission stamaktier	28	280	14 908 230	10 629 900	–	–	–
2022	Inlösen teckningsoptioner	85 090	850 900	15 759 130	10 714 990	–	–	–
2023	Nyemission stamaktier	288 173	2 881 730	18 640 860	11 003 163	–	–	–
2024	Nyemission stamaktier	682 000	6 820 000	25 460 860	11 685 163	–	–	–
2024	Apportemission stamaktier	5 673 813	56 738 130	82 198 990	17 358 976	–	–	–
2024	Apportemission preferensaktier	1 578 852	–	–	–	15 788 520	250 480 000	15 908 923

Under 2025 har det inte skett någon förändring avseende aktiekapitalet.

**Introduktion**

Marknad &amp; Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Finansiell information

Övrig information

Definitioner och begrepp

Hållbarhetsdefinitioner

Avstämningsstabell nyckeltal

ALM Equitys aktie

» **Aktieägarinformation**

# Aktieägarinformation

**Rapporteringstillfällen 2026**

7 maj	Delårsrapport januari–mars
19 maj	Årsstämma
30 juni	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
16 juli	Halvårsrapport januari–juni
30 september	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
22 oktober	Delårsrapport januari–september
30 december	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

**Rapporteringstillfällen 2027**

23 februari	Bokslutskommuniké 2026
31 mars	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

**Kontakt**

ALM Equity AB (publ)

Telefon 08-562 303 00

Landsvägen 52

E-mail [info@almequity.se](mailto:info@almequity.se)

172 63 Sundbyberg

[www.almequity.se](http://www.almequity.se)**Investerarrelationer / aktieägarkontakt**

John Sjölund, CFO

[john.sjolund@almequity.se](mailto:john.sjolund@almequity.se)

+46 70 309 93 03

**Årsstämma i ALM Equity AB (publ)**

Årsstämma i ALM Equity AB (publ), org. 556549-1650 kommer att hållas tisdagen den 19 maj 2026.

Kallelse till årsstämman har kungjorts 17 april och finns tillgänglig på bolagets hemsida.



Landsvägen 52  
172 63 Sundbyberg