

Q2

DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI 2026

ALM
EQUITY



Inledning

» Kvartalet i korthet

Vd-ord

Om ALM Equity

Marknadsutveckling

Verksamhet

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Kvartalet i korthet

Finansiella kommentarer IFRS

- » Externa entreprenaduppdrag medförde intäkter om 178 mkr och entreprenadverksamheten bidrog med ett bruttoreultat om 17 mkr.
- » Centrala kostnader uppgick till -24 (-17) mkr och avskrivningar till -2 (-3) mkr.
- » Orealiserade värdeförändringar avseende finansiella anläggningstillgångar uppgick till 137 (-10) mkr, varav 49 mkr är hänförligt till högre börskurs per bokslutsdagen i Besqab och 88 mkr till en högre värdering av innehavet i Klövern.
- » Finansnettot uppgick till -21 (-30) mkr där räntekostnader kopplade till moderbolagets obligationsfinansiering uppgår till -21 (-32) mkr. I förhållande till jämförelseperioden så har moderbolaget lägre skuldsättning och utöver det så bidrar lägre marknadsräntor.

Väsentliga händelser under kvartalet

- » Byggnationen startades i de tre första delprojekten i stadsutvecklingsprojektet Archimedes, Bromma. Byggstarten omfattar totalt 357 bostäder samt ett gemensamt parkeringsgarage. Projektet certifieras enligt BREEAM SE Excellent med preliminär inflyttning i början av 2028.

- » Projektet Elverket i Sundbyberg säljstartades under kvartalet. Projektet omfattar 13 bostadsrätter och intresset var stort med en fullbokad första säljetapp.
- » Vid årsstämman i maj valdes Eva Hermansson Flodin som ny ledamot i ALM Equitys styrelse. För övrigt är styrelsen oförändrad.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- » Koncernledningen i ALM Equity utökades med Jerker Victor som ny affärsområdeschef för utveckling, som ett led i att stärka fokus på den operativa verksamheten.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag IFRS	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	211	258	381	536	985
Periodens resultat, mkr	104	-62	-3	-225	-238
Avkastning på EK (stamaktie), %	5	-5	-4	-13	-17
Soliditet, %	53	55	53	55	56
Likvida medel, mkr	662	861	662	861	820
Eget kapital, mkr	2 273	2 455	2 273	2 455	2 350
Balansomslutning, mkr	4 263	4 456	4 263	4 456	4 211

Sammandrag Segmentsredovisning¹

Nettoomsättning, mkr	237	307	455	635	1 174
Periodens resultat, mkr	103	-64	-3	-227	-240
Soliditet, %	39	43	39	43	41
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 637	2 581	2 637	2 581	2 584
Eget kapital, mkr	2 686	2 962	2 686	2 962	2 805
Balansomslutning, mkr	6 849	6 916	6 849	6 916	6 806

Nyckeltal per aktie

Börskurs på bokslutsdagen, kr	46,4	84,0	46,4	84,0	52,6
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	4,20	-5,67	-3,82	-16,90	-20,06

¹ I ALM Equitys segmentsredovisning klyvs andelen av intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) in, mer information om vad som inkluderas i segmentsredovisningen återfinns i not 2 på sidan 20.

2 223
BÖRSVÄRDE, MKR

7 784
BOSTÄDER I PORTFÖLJERNA¹

53
SOLIDITET, %

¹ Inkluderar hel- och delägda bostäder i byggrätts-, konverterings- och förvaltningsportföljen.

Inledning

Kvartalet i korthet

» Vd-ord

Om ALM Equity

Marknadsutveckling

Verksamhet

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Tydliga steg i genomförandet

Under andra kvartalet har ALM Equity tagit steg i genomförandefasen, från planering till produktion. Den viktigaste milstolpen är byggstarten av de första 357 yteffektiva bostäderna i Archimedes i Bromma, vår första byggstart på länge och ett konkret kvitto på att vårt arbete under de senaste kvartalen nu ger resultat. Vi går in i andra halvåret med en tydlig ambition att stegvis höja aktiviteten i utvecklingsverksamheten, i takt med att allt fler projekt i portföljen går in i genomförandefas.

Fortsatt framdrift enligt plan

Vår ambition att i genomsnitt byggstarta cirka 1 000 bostäder per år ligger fast och under 2026 tar vi tydliga steg mot den nivån. I Archimedes arbetar vi vidare mot målet att under andra halvåret kunna byggstarta ytterligare etapper om 549 bostäder, varav 505 yteffektiva hyresrätter och 44 bostadsrätter.

Vi ser ett stort marknadsdjup i Bromma, både för hyresrätter och bostadsrätter. På hyresrättssidan handlar det framför allt om yteffektiva bostäder med attraktiva hyresnivåer. På bostadsrättssidan ser vi efterfrågan på större bostäder, vilket vi har tagit hänsyn till i produktutformningen.

Under kvartalet genomfördes den första säljfasen i Elverket i Sundbyberg, där vi omvandlar en äldre kulturhistoriskt industribyggnad till bostäder i premiumsegmentet med fokus på bevarande och återbruk.

Säljfasen fick ett mycket positivt mottagande, vilket vi ser som en bekräftelse på vår förmåga att även utveckla mer specialiserade projekt där förutsättningarna är rätt.

Efter kvartalets utgång har vi fått ett positivt besked i planprocessen för ett projekt i Älvsjö som ingick i Storstaden-förvärvet. Projektet omfattar cirka 60 bostäder och ligger i ett attraktivt småhusområde med goda förutsättningar för en bostadsrättsprodukt med något större bostäder. Beskedet innebär att vi kan ta projektet vidare mot nästa steg i utvecklingsprocessen och är ett konkret exempel på hur Storstaden-portföljen bidrar till att bredda och fylla på vår projektpipeline över tid.

Stärkt organisation och portföljarbete

Under kvartalet har vi stärkt ledningsgruppen genom rekryteringen av en affärsområdeschef för Utveckling, vilket är ett viktigt steg i vår ambition att öka tempot i utvecklingsverksamheten. Arbetet med att tillsätta en ledningsgrupp med kompletterande kompetenser och erfarenheter som främjar för vår framdrift är därmed klar.

Vi arbetar samtidigt mer proaktivt med att fylla på bygggrättsportföljen. Färdiga byggrätter med korta ledtider är fortsatt attraktiva för oss, men genom den kompetens och det arbetssätt som tillförts genom Storstaden-förvärvet stärker vi även vårt arbete med markanvisningar. Det ger oss möjlighet att skapa en långsiktigt balanserad portfölj där vi fyller på med projekt i tidigare skeden i takt med att projekten med korta genomförandeplaner blir klara.

Entreprenadaffär på framfart

Entreprenadaffären visar god framdrift och vi räknar med att under 2026 ha adderat cirka 870 bostäder i interna uppdrag kopplade till våra hel- och delägda projekt. Därtill bedömer vi att vi kommer att få in ytterligare externa entreprenader under andra halvåret. Vår bedömning är att vi i slutet av året kan ha pågående entreprenader om upp mot 2 000 bostäder. Entreprenadkostnaderna i kvartalet var stabila och vi har ännu inte sett någon större effekt från höjda energipriser som vi flaggade för i föregående kvartal.

Väl positionerade inför andra halvåret

Sammantaget har kvartalet präglats av hög aktivitet och praktiska framsteg inom den operationella verksamheten. Vi har genomfört den byggstart vi länge arbetat mot, stärkt organisationen och fortsatt bygga förutsättningar för fler byggstartar och säljstartar under det andra halvåret.

Kvartalets resultat har draghjälp av positiva värdeförändringar i Klöver och Besqab. Vi tror att det finns potential till ytterligare värdeökningar i innehaven innan det är dags att realisera tillgångarna och investera i nya.

Med en fullt bemannad ledning, en stark finansiell position, en tydlig projektagenda och en integrerad modell där utveckling, entreprenad och förvaltning arbetar nära varandra står ALM Equity väl rustat för ett fortsatt aktivt andra halvår.

Thomas Carlsson,
VD, ALM Equity



”Byggstarten i Archimedes markerar att vi har gått från planering till genomförande.”

Inledning

Kvartalet i korthet

Vd-ord

» Om ALM Equity

Marknadsutveckling

Verksamhet

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

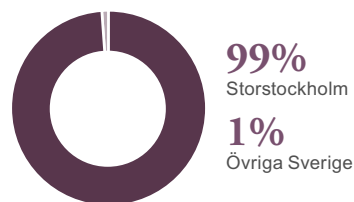
Detta är ALM Equity

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.

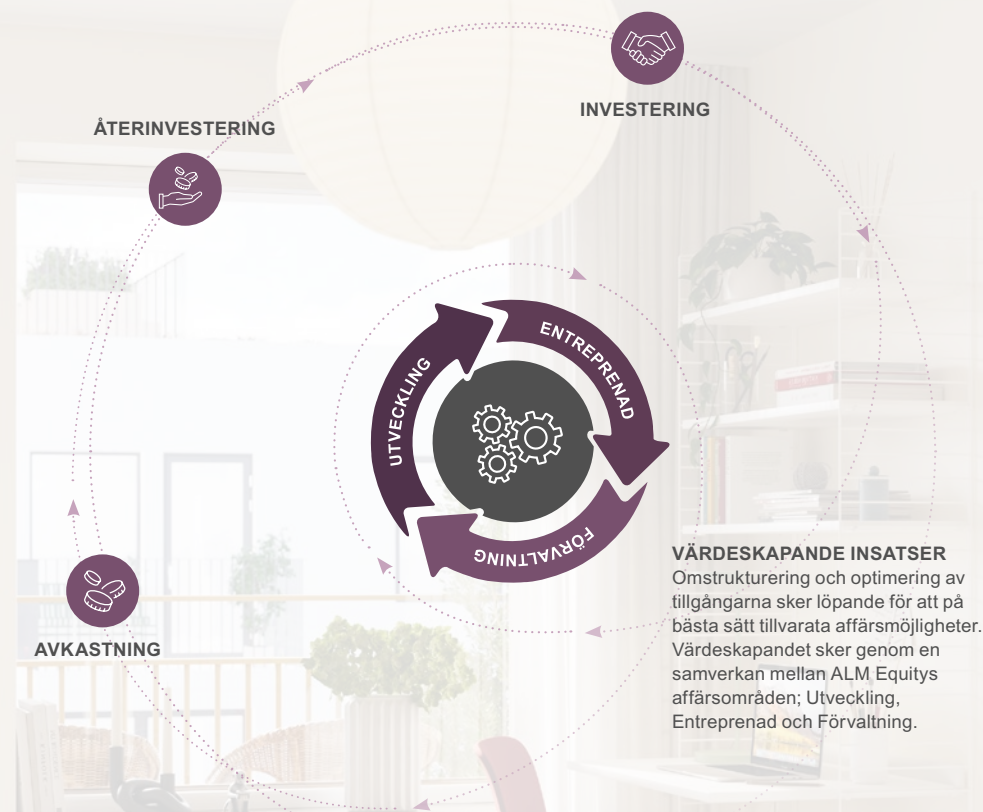
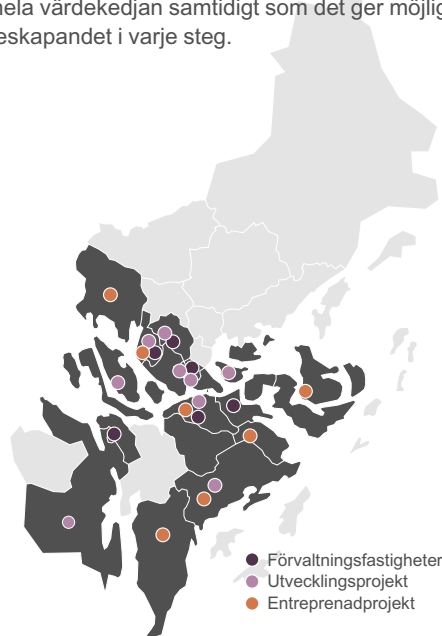
Fastighetsutvecklingen utgår från demografiska drivkrafter och rådande marknadsförutsättningar med målet att skapa hållbar värdetillväxt över tid. Fokus ligger på kommunikationsnära bostäder med yteffektiva boendelösningar som möter efterfrågan hos en bred målgrupp i olika skeden av livet.

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.



EN STARK NÄRVARO I STOCKHOLM

ALM Equity har sitt fokus på Stockholmsmarknaden. Cirka 90 procent av bostäderna ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd till Stockholm Centralstation.



MÅL

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

VISION

Maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

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.

Inledning

Kvartalet i korthet

Vd-ord

Om ALM Equity

» Marknadsutveckling

Verksamhet

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Marknadsutveckling

Makroindikatorer

Inflationsbilden vände uppåt under andra kvartalet 2026. Efter att KPIF fallit till 0,8 procent i april steg takten till 1,5 procent i maj, främst drivet av högre energi- och drivmedelspriser, till följd av ett försämrat omvärldsläge och kriget i Mellanöstern. I slutet av juni lättade oron något i samband med signaler om en möjlig avspänning i konflikten. Osäkerheten är dock fortsatt betydande, med kraftiga rörelser på börs- och oljemarknaderna.

Riksbanken höll styrräntan på 1,75 procent genom hela kvartalet. Tönen skärptes i juni, då direktionen justerade upp sin ränteprognos och såg en större sannolikhet för en höjning senare i år till följd av det ökade inflationstrycket. Samtidigt är konjunkturen svag. Arbetslösheten låg på 8,6 procent i april och 8,7 procent i maj, medan BNP backade 0,2 procent under det första kvartalet. Därmed kvarstår risken för svag tillväxt i kombination med stigande priser, där geopolitik och amerikansk handelspolitik blir avgörande framåt.

Fastighetsmarknaden

Efter ett rekordstarkt första kvartal uppgick transaktionsvolymen under andra kvartalet till drygt 77 miljarder kronor, markant högre än motsvarande kvartal 2023–2025. Hittills under 2026 står bostadssegmentet för den största andelen av volymen (34 procent), följt av logistik-, lager- och industrifastigheter (20 procent). Geografiskt härrör en tredjedel av volymen till Stockholmsregionen, vilket är en förhållandevis låg andel historiskt sett.

Investeringsviljan är fortsatt god, vilket de höga volymerna under första halvåret bekräftar. Risknivån har dock stigit. En ökad sannolikhet för en räntehöjning senare i år kan pressa upp finansieringskostnaderna, samtidigt som geopolitiken och USA:s handelspolitik skapar osäkerhet. Kapitalet är därför mer selektivt och söker sig mot stabila kassaflöden.

Bostadsmarknaden

Den 1 april trädde de nya bolånereglerna i kraft, med höjt bolånetak och slopat skärpt amorteringskrav. Förändringarna ökar hushållens låneutrymme och väntas bidra till högre bostadspriser, framför allt bland förstagångsköpare. Effekten syns i marknadsaktiviteten: under mars–maj såldes 49 100 bostäder, en ökning med 9 procent mot året innan, varav bostadsrätter ökade 13 procent och villor 3 procent. Budgivningstrycket växer och marknaden är under ytan starkare än vad prisutvecklingen visar.

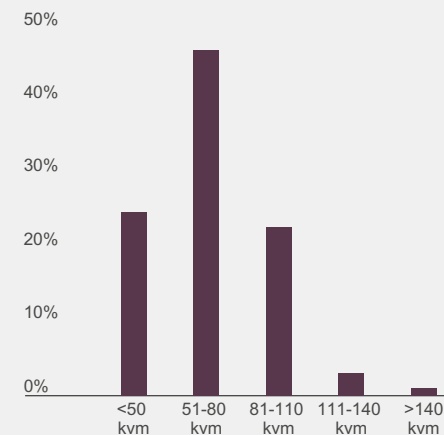
Prisutvecklingen har samtidigt skiftat karaktär. Efter att bostadsrätterna varit draglok under årets första månader syns nu en breddning mot villasegmentet. I maj steg bostadsrättspriserna med 0,3 procent och villapriserna med 1,2 procent, medan årstakten uppgick till 4,4 respektive 2,2 procent. Avmattningen för bostadsrätter bedöms vara tillfällig och kopplad till ett ökat utbud i samband med regeländringen. Regionalt vidgas skillnaderna, där centrala Stockholm ligger högst med en årstakt på nästan 8 procent.

Ytterligare en regeländring följer den 1 juli, då nya regler för andrahandsuthyrning träder i kraft. Bostadsrätter ska kunna hyras ut under längre tid, men föreningens tillstånd krävs fortfarande och styrelsen kan neka om det finns befogad anledning. Reformen ökar flexibiliteten och gör bostadsrätten något mer attraktiv, medan effekten på hyresrätten bedöms bli begränsad.

Boverkets byggprognos reviderades tydligt nedåt i juni mot bakgrund av ökad marknadsoro och ett bostadsbyggande som ännu inte tagit fart. Prognosen för påbörjad nybyggnad 2026 sänktes från cirka 33 000 bostäder i mars till 26 800 i juni, varav 22 000 i flerbostadshus. Toppen väntas alltså 2027, men på en lägre nivå. Samtidigt steg SCB byggkostnadsindex för flerbostadshus med 2,3 procent i årstakt, vilket understryker kopplingen till det geopolitiska läget.

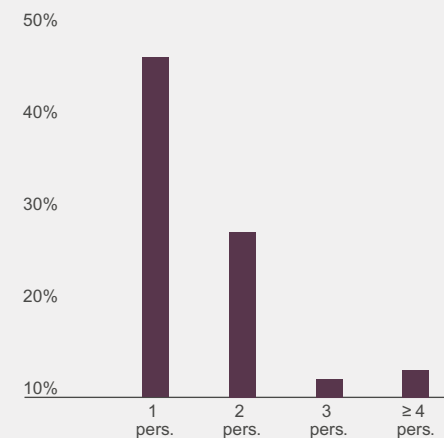
Sammantaget präglas bostadsmarknaden av motverkande faktorer som gör utvecklingen svårbedömd. De nya bolånereglerna har stärkt efterfrågan, vilket tillsammans med ett ökat budgivningstryck och höga försäljningsvolymerna stöder prisutvecklingen och breddar uppgången från bostadsrätter till villor. Detta förstärks av begränsad nyproduktion och stark efterfrågan i tillväxtregionerna. Samtidigt pressas köpkraften av ett osäkert omvärldsläge, stigande byggkostnader och risken för högre räntor, där en utdragen konflikt i Mellanöstern utgör den främsta nedåtrisken.

FÖRDELNING BOYTA PER BOSTAD, FLERBOSTADSHUS, STOCKHOLMS LÄN



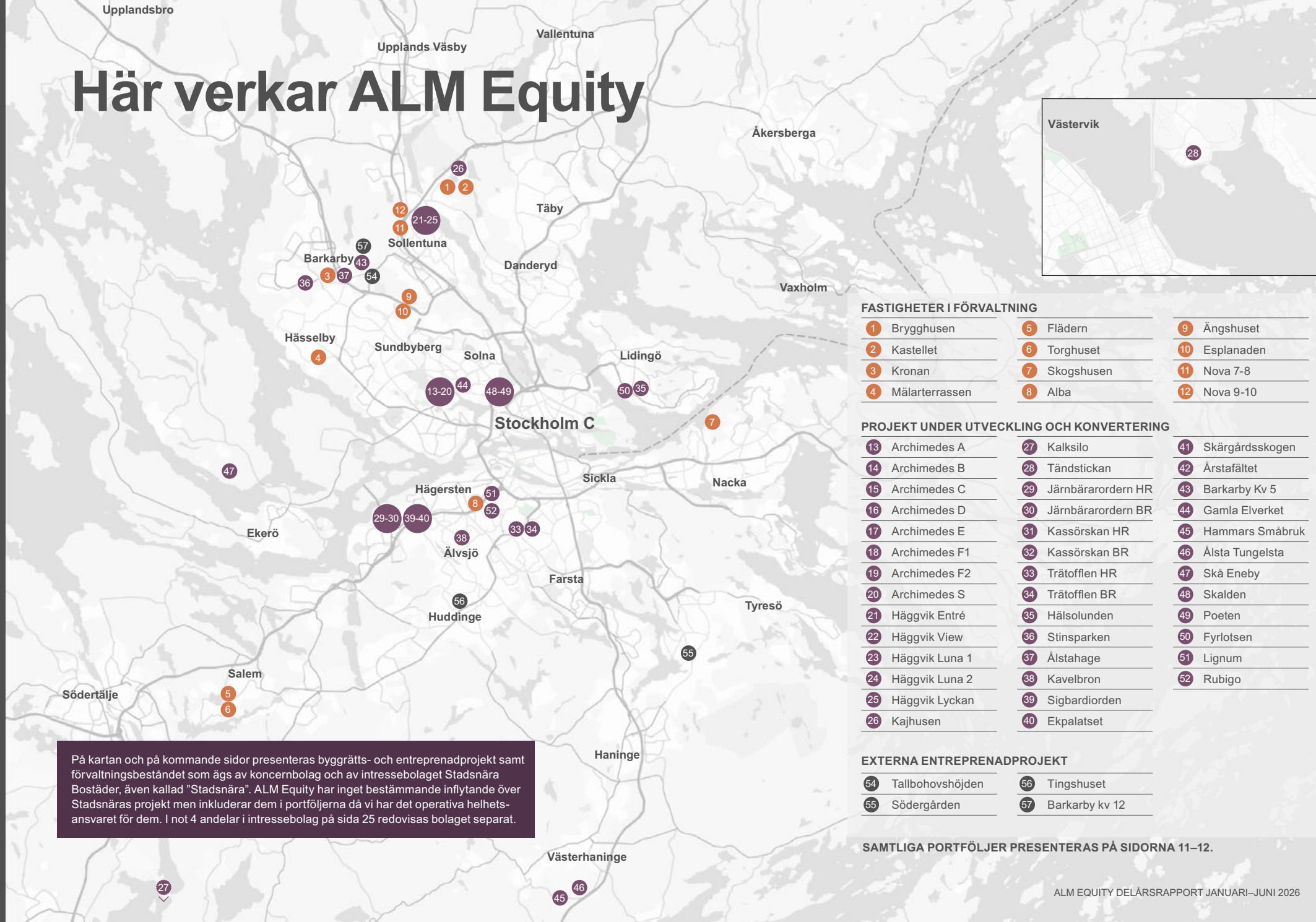
Källa: SCB 2025.

FÖRDELNING ANTAL BOENDE PER BOSTAD, FLERBOSTADSHUS, STOCKHOLMS LÄN



Källa: SCB 2025.

Här verkar ALM Equity



FASTIGHETER I FÖRVALTNING

1 Bryggshuset	5 Flådern	9 Ängshuset
2 Kastellet	6 Torghuset	10 Esplanaden
3 Kronan	7 Skogshuset	11 Nova 7-8
4 Mälarterrassen	8 Alba	12 Nova 9-10

PROJEKT UNDER UTVECKLING OCH KONVERTERING

13 Archimedes A	27 Kalksilo	41 Skärgårdsskogen
14 Archimedes B	28 Tändstickan	42 Årstafältet
15 Archimedes C	29 Järnbärrarorden HR	43 Barkarby Kv 5
16 Archimedes D	30 Järnbärrarorden BR	44 Gamla Elverket
17 Archimedes E	31 Kassörskan HR	45 Hammars Småbruk
18 Archimedes F1	32 Kassörskan BR	46 Ålsta Tungelsta
19 Archimedes F2	33 Trätöffen HR	47 Skå Eneby
20 Archimedes S	34 Trätöffen BR	48 Skalden
21 Häggvik Entré	35 Hälsolunden	49 Poeten
22 Häggvik View	36 Stinsparken	50 Fyrlotsen
23 Häggvik Luna 1	37 Ålstahage	51 Lignum
24 Häggvik Luna 2	38 Kavelbron	52 Rubigo
25 Häggvik Lyckan	39 Sigbardiorden	
26 Kajhusen	40 Ekpallatset	

EXTERNA ENTREPRENADPROJEKT

54 Tallbohovshöjden	56 Tingshuset
55 Södergården	57 Barkarby kv 12

SAMTLIGA PORTFÖLJER PRESENTERAS PÅ SIDORNA 11–12.

Inledning

Verksamhet

Här verkar ALM Equity

» Utveckling

Entreprenad

Förvaltning

Finansiella tillgångar

Projekt och fastighetsportföljer

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Utveckling

Utvecklingsverksamheten drivs av ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad som förvärvar, strukturerar, conceptualiserar och säljer bostäder samt större stads-utvecklingsprojekt.

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. Portföljerna för byggrätts- respektive konverteringsprojekten presenteras på sidorna 11–12.

Händelser under kvartalet

- » Första spadtaget togs i projektet Archimedes i Bromma, vilket markerade byggstarten för de tre första delprojekten om totalt 357 bostäder mot förvaltningsmarknaden.
- » Projektet Elverket i Sundbyberg säljstartade och den första säljetappen blev fullbokad. Projektet omvandlar en industrifastighet till 13 bostadsrätter i storlekarna 1–6 rok.
- » Försäljning av 8 bostäder inom konverteringsprojekten under kvartalet, vilket innebär att totalt 244 bostäder har avyttrats av de 651 under försäljning.



Serra – varje kvadratmeter skapad med omtanke

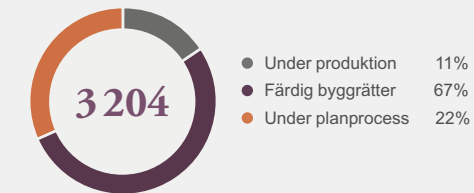
Serra är ett kommande delprojekt i Archimedes i Bromma, omfattande 44 bostadsrätter i olika storlekar. Projektet kombinerar modern träarkitektur med områdets industrihistoria genom att den befintliga fabriksbyggnadens sockelväning bevaras och återbrukas.

Status: Planerad säljstart Q3 2026

NYCKELTAL	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Byggrätter, exkl pågående projekt, bostäder	2 847	2 344	2 847	2 344	2 243
Sålda bostäder ¹	13	17	41	37	70
Färdigställda bostäder	–	–	–	–	–

¹ Inkluderar sålda bostäder från lager från tidigare färdigställda bostadsrättsprojekt.

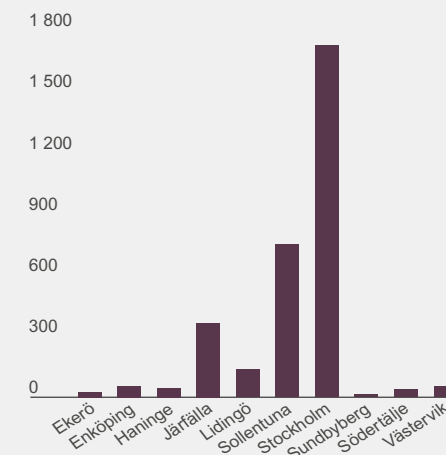
PROJEKTFAS BYGGRÄTTSPROJEKT Q2-26, ANTAL BOSTÄDER



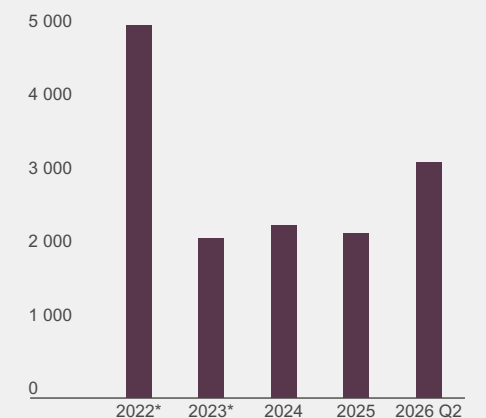
ÄGANDEFORM BYGGRÄTTSPROJEKT Q2-26, ANTAL BOSTÄDER



BYGGRÄTTER PER KOMMUN Q2-26



BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN 5 ÅR



¹ Inkluderar enheter om sålts till intressebolag men som tillträdde senare år.

Inledning

Verksamhet

Här verkar ALM Equity

Utveckling

» Entreprenad

Förvaltning

Finansiella tillgångar

Projekt och fastighetsportföljer

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

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. Samtliga pågående entreprenadprojekt presenteras på sidan 12.

Entreprenadverksamheten har en skalbar plattform med effektiva arbetssätt som gör den anpassningsbar till olika volymer och uppdrag. Målsättningen för verksamheten är en bruttomarginal över 8 procent.

Händelser under kvartalet

- » Byggstart inleddes för de tre första delprojekten i Archimedes, på uppdrag av intressebolaget Stadsnära Bostäder. 2xA Entreprenad utför totalentreprenaden.
- » Entreprenadprojektet Atlantis i Haninge färdigställdes, omfattande 125 bostäder uppförda åt extern beställare.

Volta – först ut i nya Archimedes

Volta är det första delprojektet i Archimedes i Bromma, och omfattar 116 bostäder om 1–2 rum och kök. Projektet tar avstamp i platsens industriella arv och förenar modern arkitektur med historiska referenser från den tidigare industrifastigheten

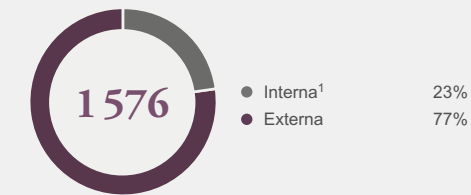
Status: Under produktion



NYCKELTAL	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Byggstartade, enheter	357	–	357	223	914
Färdigställda, enheter	125	–	125	–	376
Orderstock ¹ , mkr	2 016	564	2 016	564	2 341
Orderingång, mkr	204	–	204	325	2 394

¹ Varav 806 mkr avser avtal avseende projekt inom intressebolaget Stadsnära Bostäder.

KUNDER, Q2-26, ANTAL BOSTÄDER

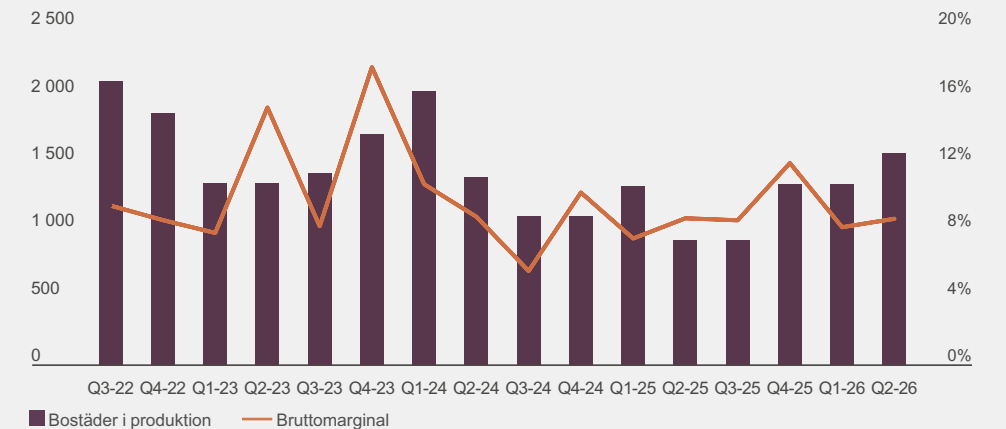


ORDERSTOCK, Q2-26, MKR



¹ Interna kunder inkluderar entreprenader åt Stadsnära Bostäder.

BOSTÄDER I PRODUKTION OCH BRUTTOMARGINAL, 5 ÅR



Förvaltning

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

Fastigheterna består av yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholms-regionen, 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. Samtliga förvaltningsfastigheter framgår på sidan 12.

Händelser under kvartalet

- » Under kvartalet har ett par av de tidigare uppsagda blockhyresavtalen verkställtts och bostäderna har återlämnats. Detta har påverkat uthyrningsgraden negativt för perioden.



Kastellet – naturnära boende vid Väsjön

Kastellet ligger vid Väsjön i Sollentuna, en växande stadsdel med närhet till sjöar, naturreservat och friluftsliv, samtidigt som service, handel och kommunikationer finns inom räckhåll. Fastigheten omfattar cirka 150 moderna lägenheter, huvudsakligen ettor samt ett mindre antal tvåor.

Status: I förvaltning

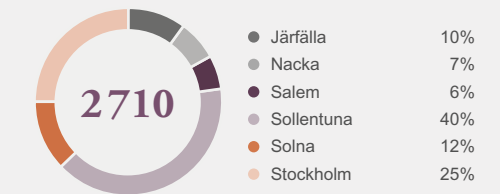
NYCKELTAL ¹	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Hyresvärde, mkr	83	86	83	173	288
Fastighetsvärde, mkr	6 087	6 251	6 087	6 251	6 237
Driftnetto, mkr	63	65	126	124	253
Överskottsgrad, %	80	81	78	78	78
Uthyrningsgrad bostäder, %	93	88	93	88	97

¹ Resultat från intressebolag redovisas utifrån kapitalandelsmetoden i IFRS och avser beståndet i Stadsnära Bostäder. I segments-redovisningen har ALM Equitys andel av resultatet klyvts in med 40%, se not 2.

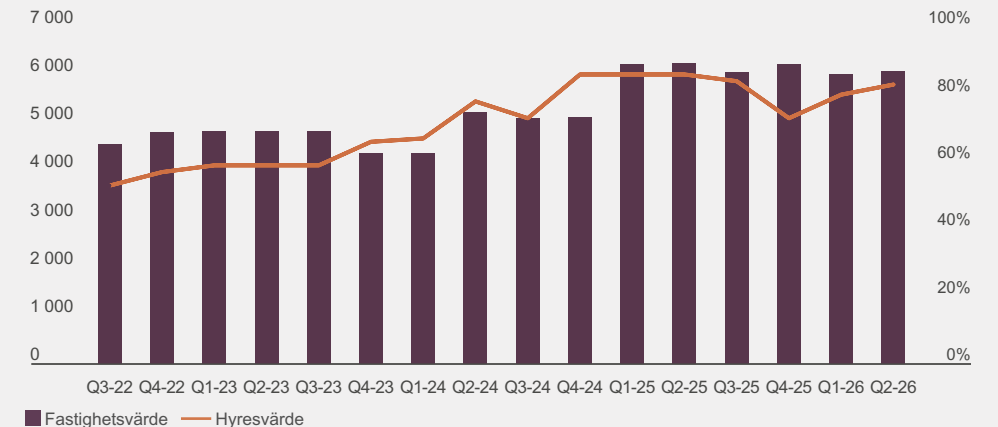
UTHYRNINGSGRAD, Q2-26, ANTAL BOSTÄDER



BOSTÄDER PER KOMMUN, Q2-26



FASTIGHETSVÄRDE OCH HYRESVÄRDE, 5 ÅR¹, MKR



¹ Fastighetsvärden och hyresvärden innan Q3-24 är hämtade från Svenska Nyttobostäders finansiella rapporter.

Finansiella tillgångar

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern respektive Besqab som klassificeras som Finansiella anläggningstillgångar. Innehaven behålls så länge den bedömda riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter.

KLÖVERN

Klövern utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning. Portföljen är främst fokuserad i Stockholmsområdet men bolaget är även aktivt i andra svenska storstäder.

Nominell ägarandel: 14 procent

Röstandel: 14 procent

Redovisat aktievärde: 1 372 mkr

Bedömt bolagsvärde: 9 750 mkr,
varav ALM Equitys del 1 372 mkr

FASTIGHETSPORTFÖLJEN, Q1-26¹, ANTAL BOSTÄDER



● I förvaltning:	3%
● Under produktion:	10%
● Färdiga byggrätter:	24%
● Under planprocess:	63%

¹ Bolaget offentliggör halvårsrapporten för 2026 efter ALM Equity, därav är portföljsiffrorna hämtade från bolagets föregående rapport.

BESQAB

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

Nominell ägarandel: 14¹ procent

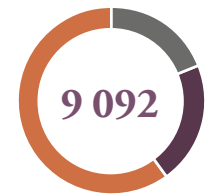
Röstandel: 16¹ procent

Redovisat aktievärde: 450 mkr

Börsvärde totalt: 4 001 mkr,
varav ALM Equitys del 450 mkr

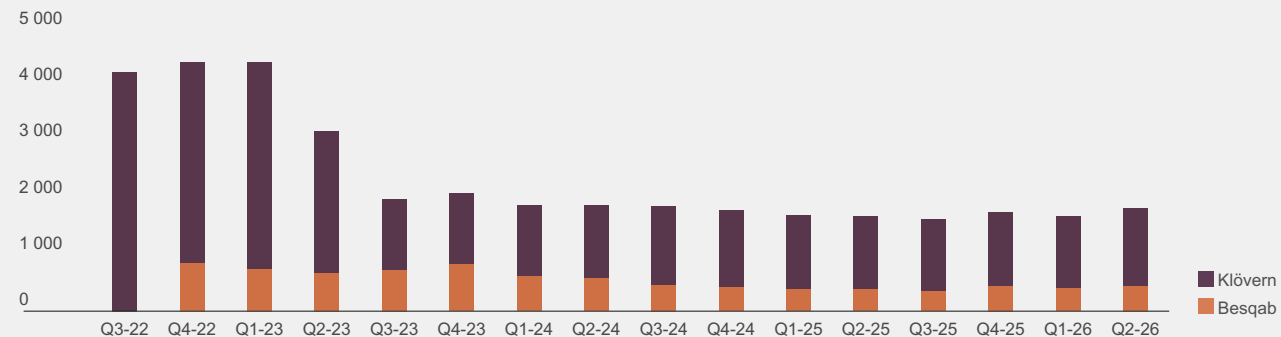
¹ Efter fullständigt frånträde där betalning erhålls med stamaktier, kommer ALM Equitys andel uppgå till cirka 17 procent motsvarande ett värde utifrån aktuellt börsvärde per kvartals-skiftet om 480 mkr.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN, Q2-26, ANTAL BOSTÄDER



● Under produktion:	19%
● Färdiga byggrätter:	21%
● Under planprocess:	60%

BOKFÖRT VÄRDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, 5 ÅR, MKR



FINANSIELLA TILLGÅNGARS ANDEL AV ALM EQUITYS TOTALA TILLGÅNGAR, Q2-26, MKR



● Finansiella tillgångar	43%
● Andelar i intressebolag	18%
● Operativa tillgångar	39%

Inledning

Verksamhet

Här verkar ALM Equity

Utveckling

Entreprenad

Förvaltning

Finansiella tillgångar

» Projekt och fastighetsportföljer

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Projekt- och fastighetsportföljer

AFFÄRSOMRÅDE UTVECKLING

Byggrättsprojekt per 2026-06-30

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

Projektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALMs ägarandel	Antal bostäder	Ljus BTA, kvm	Projektfas ²	Marknad
Archimedes A (Volta)	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	116	5 266	F1a	Förvaltning
Archimedes B (Vektor)	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	106	4 903	F1a	Förvaltning
Archimedes C (Axis)	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	135	4 925	F1a	Förvaltning
Archimedes D	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	44	3 699	F2	Bostadsrätt
Archimedes E	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	58	4 212	F2	Bostadsrätt
Archimedes F1	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	505	21 555	F2	Förvaltning
Archimedes S	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	20	2 677	F2	Bostadsrätt
Häggvik Entré	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	Lokaler	22 546	F2	Kommersiell
Häggvik View	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	185	15 812	F2	Bostadsrätt
Häggvik Luna 1	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	135	10 013	F2	Förvaltning
Häggvik Luna 2	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	118	9 169	F2	Bostadsrätt
Häggvik Lyckan	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	135	7 022	F2	Förvaltning
Kajhusen	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	175	12 581	F2	Förvaltning
Kalksilos	Södertälje	Partner Övriga	70%	39	2 730	F2	Bostadsrätt
Barkarby Kv. 5	Järfälla	Egen regi	100%	Lokaler	13 000	F2	Kommersiell
Elverket	Sundbyberg	Egen regi	100%	13	2 397	F2	Bostadsrätt
Skå Eneby	Ekerö	Egen regi	100%	27	3 812	F3	Bostadsrätt
Pausgallerian	Enköping	Partner Övriga	50%	56	20 538	F3	Ej beslutat
Hammars småbruk	Haninge	Egen regi	100%	20	2 353	F3	Bostadsrätt
Ålsta Tungelsta	Haninge	Egen regi	100%	26	3 059	F3	Bostadsrätt
Tändstickan	Västervik	Partner Övriga	67%	52	7 188	F3	Bostadsrätt
Stinsparken	Järfälla	Egen regi	100%	91	7 963	F2	Bostadsrätt
Ålsta hage	Järfälla	Egen regi	100%	272	17 487	F2	Bostadsrätt
Kavelbron	Stockholm	Partner Övriga	35%	56	5 390	F3	Bostadsrätt
Sigbardiorden	Stockholm	Egen regi	100%	17	1 875	F3	Bostadsrätt
Ekpalatset	Stockholm	Egen regi	100%	116	9 082	F2	Bostadsrätt
Skärgårdsskogen	Stockholm	Egen regi	100%	135	11 700	F3	Bostadsrätt
Årstafältet	Stockholm	Egen regi	100%	91	9 076	F2	Bostadsrätt
Hälsolunden	Stockholm	Partner Övriga	50%	137	14 449	F2	Bostadsrätt
Kassörskan	Stockholm	Egen regi	100%	64	3 970	F3	Bostadsrätt
Järnbärrarorden	Stockholm	Partner Övriga	49,9%	108	6 359	F3	Förvaltning
Tankebyggarbacken	Stockholm	Egen regi	100%	10	1 273	F3	Bostadsrätt
Trätoffeln HR	Stockholm	Partner Övriga	49,9%	76	4 769	F3	Förvaltning
Trätoffeln BR	Stockholm	Egen regi	100%	66	3 786	F3	Bostadsrätt
Summa				3 204	275 519		

PROJEKTFASER

F1a: Under produktion, intern entreprenör

F1b: Under produktion, extern entreprenör

F2: Färdiga byggrätter men ej produktionstartade

F3: Under planprocess

1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50% och/eller saknar bestämmande inflytande, konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS. I segmentsredovisningen har minoriteten återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2. Det finns ett upp-lägg med en investerare som har rätt att köpa in sig i projektet vid laga kraftvunnen detaljplan förutsatt att vissa villkor uppfylls.

Inledning

Verksamhet

Här verkar ALM Equity

Utveckling

Entreprenad

Förvaltning

Finansiella tillgångar

» Projekt och fastighetsportföljer

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

AFFÄRSOMRÅDE UTVECKLING

Konverteringsprojekt per 2026-06-30

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

Projektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALMs ägarandel	Antal bostäder	Tillgångsslag ²	Planerad säljstart
Skalden	Solna	Partner Stadsnära	40%	266	Förvaltning	Q3-26
Poeten ³	Solna	Partner Stadsnära	40%	228	Lager/Förvaltning	Säljstartad
Fyrlotsen	Lidingö	Partner Stadsnära	40%	221	Lager	Säljstartad
Lignum	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	204	Lager	Säljstartad
Rubigo	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	70	Lager	Säljstartad
Summa				989		

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Förvaltningsbestånd per 2026-06-30

Objektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALMs ägarandel	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, BOA	Uthyrningsbar yta, LOA
Alba	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	285	8 393	3 139
Umbra	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	111	3 171	0
Kronan	Järfälla	Partner Stadsnära	40%	276	7 097	676
Skogshusen	Nacka	Partner Stadsnära	40%	182	4 608	536
Flädern	Salem	Partner Stadsnära	40%	93	3 029	20
Torghuset	Salem	Partner Stadsnära	40%	62	2 053	343
Bryggshusen	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	45	3 465	0
Kastellet	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	154	3 684	0
Nova 7	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	324	7 402	26
Nova 8	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	125	2 966	157
Stella 9	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	271	7 236	80
Stella 10	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	153	3 542	0
Esplanaden	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	52	1 429	0
Mälarterrassen	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	161	4 263	258
Ängshuset	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	78	1 914	0
Skalden	Solna	Partner Stadsnära	40%	266	8 756	1 166
Poeten	Solna	Partner Stadsnära	40%	72	2 746	446
Summa				2 710	75 754	6 847

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

Entreprenadprojekt per 2026-06-30

Nedan presenteras en sammanställning över entreprenadprojekt under produktion mot externa kunder där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör. Entreprenader för interna projekt presenteras i tabellen på föregående sida.

Projektnamn	Kommun	Kund	Hustyp	Antal bostäder	Planerat färdigställande
Tallbohovshöjden	Järfälla	Extern	Flerbostadshus	223	Q4 2027
Södergården	Tyresö	Extern	Flerbostadshus	205	Q3 2026
Tingshuset	Huddinge	Extern	Flerbostadshus	414	Q1 2028
Barkarby kv 12	Järfälla	Extern	Flerbostadshus	377	Q4 2028
Summa				1 219	

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

2 Tillgångsslag visar hur fastigheten redovisas. Förvaltning: Förvaltningsfastighet och Lager: Lagerandelar i bostads- och äganderätter.

3 Två tredjedelar har säljstartats och cirka 68 procent har konverterats färdigt där kontroll inte längre föreligger och därmed har omklassificerats till lagertillgång.

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

Finansiell information

Nedan kommentarer hänförs till rapporteringen enligt IFRS, i not 2 finns kompletterande kommentarer kopplat till segmentsrapporteringen.

Resultaträkning

Kvartalets rörelseresultat uppgick till -8 (-17) mkr medan totalresultatet för kvartalet uppgick till 104 (-62) mkr. För första halvåret uppgick rörelseresultatet till -19 (-53) mkr och totalresultatet till -3 (-225) mkr. Det positiva totalresultatet för kvartalet beror till största del på orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar som uppgick till 137 mkr.

ALM Equitys resultat från intressebolag uppgick till 15 mkr för kvartalet och 25 mkr för första halvåret.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar uppgick till 137 (-10) mkr för kvartalet och för första halvåret till 63 (-106) mkr. Innehavet i Besqab har under kvartalet ökat med 49 mkr utifrån stängningskurs per bokslutsdagen vilken uppgick till 27,30 kr per stamaktie att jämföra med stängningskurs föregående kvartal om 24,30 kr per stamaktie. Innehavet i Klövern hade en värdeförändring om 88 mkr under årets andra kvartal.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -21 (-30) mkr varav -21 (-32) mkr är hänförligt till obligationsräntor för moderbolaget.

Balansräkning

Tillgångar

Per 30 juni 2026 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 4 263 (4 456) mkr, där andelar i intressebolag står för 759 (690) mkr hänförliga till Stadsnära Bostäder, som ägs till 40 procent.

Intressebolaget Stadsnära Bostäder redovisas utifrån kapitalandelsmetoden. I not 2 Segmentsredovisning har ALM Equitys ägarandel om 40 procent klyvts in för att spegla ALM Equity och dess verksamhet. I not 4 Andelar i intressebolag återfinns information om intressebolagets resultat- och balansräkning.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 1 822 (1 696) mkr varav Besqab är bokfört till 450 (388) mkr och innehavet i Klövern till ett värde om 1 372 (1 315) mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 126 (178) mkr där minskningen från jämförelsekvartalet främst beror på att det under föregående år avyttrats två fastigheter samt att nedskrivning har skett av en fastighet.

Pågående bostadsprojekt uppgick till 35 (32) mkr och består av kostnader för färdigställande av allmänna ytor kopplade till tidigare färdigställda projekt. Inga projekt har startats sedan jämförelseperioden.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter uppgick till 60 (94) mkr, minskningen kommer av att bostäder har sålts.

Pågående arbeten för annans räkning uppgick till 135 (84) mkr, ökningen beror på tillträdet av Storstaden som skedde under årets första kvartal.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 273 (2 455) mkr med en soliditet om 53 (55) procent. Delar av finansieringen inom utveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 388 (884) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 283 (306) mkr och obligationslån upptagna i moderbolaget till 1 000 (1 200) mkr. I förhållande till jämförelseperioden är största förändringen att den totala obligationsskulden minskat med 200 mkr. Finansiering specifikt kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av projektf finansiering av fastigheter under uppförande.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 662 (861) mkr. Kassaflödet för kvartalet var -18 (-222) mkr och hänför sig framförallt till slutreglering av förvärvet av Storstaden om 5 mkr och utdelning till ALM Equitys preferensaktieägare om 34 mkr samt obligationsränta i moderbolaget om 21 mkr.

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

Räntor på skulder till kreditinstitut var per den 30 juni 2026 i spannet 4,88–7,10 procent med en genomsnittsränta på 6,57 procent. Vid utgången av kvartalet fanns två utestående obligationslån om totalt 1 000 mkr. Det första obligationslånet uppgår till 500 mkr med en ränta om STIBOR 3m + 5,50 procent och med slutförfall 2028-03-20. Det andra obligationslånet uppgår till 500 mkr med en ränta om STIBOR 3m + 6,75 procent och med slutförfall 2029-03-03.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -24 (-6) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 507 (762) mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 362 (300) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 900 (3 479) mkr. Soliditeten var på balansdagen 73 (73) procent.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Finansiering och likviditet

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

Under de senaste fyra åren har ALM Equity minskat utestående obligationsskulder med 1 200 mkr. Kvarvarande obligationslån löper till mars 2028 respektive 2029. Det innebär att inga väsentliga refinansieringsbehov finns i det korta perspektivet.

Entreprenad

Entreprenadverksamheten arbetar för smarta upphandlingar och hela tiden bredda sin kund- och leverantörsbas. Bostadsbyggnad- det har återhämtat sig bra och marknadsaktiviteten ökat men samtidigt finns återigen risk för att negativa yttre omständigheter ska påverka marknadsaktiviteten och bromsa in återhämtningen.

Utveckling

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

Samtidigt påverkar ett oroligt omvärldsläge både kunder, leverantörer och finansiärer där risken är att de positiva trenderna åter stannar av. Det arbetas för att hitta balans utifrån skede i varje projekt genom löpande översyn av avtalsformer, målgrupp, tidplan och produkt.

Förvaltning

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

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

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

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

Värden på intressebolag

Det bokförda värdet på ALM Equitys innehav i Stadsnära Bostäder Stockholm AB uppgår vid utgången av perioden till 759 mkr vilket har nedskrivningsprövats utifrån en kassaflödes- modell där nyttjanderättsvärdet bedömts. Inget nedskrivnings- behov identifierades.

Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde

Innehavet i Besqab har ett bokfört värde om 450 mkr efter att det värderats om till verkligt värde utifrån senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag. Bedömningen är att det är en långsiktigt värdeskapande tillgång med en attraktiv portfölj och därmed finns potential att återhämta värden på längre sikt.

Innehavet i Klövern har ett bokfört värde om 1 372 mkr utifrån en diskonterad kassaflödesmodell baserad på information delägarna får ta del av.

Samtliga innehav och deras tillgångar anses ha goda förutsätt- ningar till ökade värden i ett stabilare läge på ränte- och kapitalmarknaden.

Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer finns i ALM Equitys årsredovisning 2025, på sidorna 33–37 och i not 29.

Transaktioner med närstående

Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2025 i not 36.

Stadsnära Bostäder

Under andra kvartalet 2026 har det fakturerats entreprenad- tjänster om 22 (0) mkr och managementarvoden om 7 (6) mkr.

Andra väsentliga transaktioner Förvärv av Storstaden Stockholm AB

ALM Equity ingick i december 2025 avtal om att förvärva Storstaden Stockholm Bostad AB och i januari 2026 genom- fördes tillträdet.

Transaktionen omfattar 14 utvecklingsprojekt som beräknas tillträdas och produktionsstartas under tidsperioden 2026–2031. Fullt utvecklad bedömdes portföljen i samband med förvärvet ha ett totalt projektvärde om 5,8 mdkr och medföra projektsresultat om cirka 1,4 mdkr, motsvarande 24 procent i projektmarginal. ALM Equitys andel uppgår till 4,9 mdkr respektive 1,2 mdkr.

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

» Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens balansräkning i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	Not	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
	1, 2					
Nettoomsättning		211	258	381	536	985
Produktions- och driftskostnader		-208	-262	-377	-547	-1 035
Bruttoresultat		3	-4	4	-11	-50
Försäljnings- och administrationskostnader		-26	-20	-48	-44	-92
Resultat från andelar i koncernföretag		–	-2	–	-2	-3
Resultat från andelar i intresseföretag		15	9	25	4	48
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		-8	-17	-19	-53	-97
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	–	0	0	0	4
Rörelseresultat		-8	-17	-19	-53	-93
Finansiella intäkter		4	8	8	17	32
Finansiella kostnader		-25	-38	-50	-78	-121
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3	137	-10	63	-106	-43
Resultat efter finansiella poster		108	-57	2	-220	-225
Skatt		-4	-5	-5	-5	-13
Periodens resultat		104	-62	-3	-225	-238
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		104	-62	-3	-225	-238

Belopp i mkr	Not	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		106	-65	1	-226	-215
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	3	-4	1	-23
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		106	-65	1	-226	-215
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	3	-4	1	-23
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		4,20	-5,67	-3,82	-16,90	-20,06
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		4,20	-5,67	-3,82	-16,90	-20,06
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	4,20	4,20	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		17 359	17 359	17 359	17 359	17 359
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		15 909	15 909	15 909	15 909	15 909
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		17 359	17 359	17 359	17 359	17 359
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		17 359	17 359	17 359	17 359	17 359

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

» Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		13	15	14
Maskiner och inventarier		1	1	1
Förvaltningsfastigheter		89	81	89
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		39	40	39
Nyttjanderättstillgångar		10	11	10
Andelar i intressebolag	4,10	759	690	734
Finansiella anläggningstillgångar	5	1 822	1 696	1 759
Uppskjuten skattefordran		7	30	29
Summa anläggningstillgångar		2 740	2 564	2 675
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	6	126	178	122
Pågående bostadsprojekt	7	35	32	36
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		60	94	81
Pågående arbeten för annans räkning	8	135	84	84
Övriga kortfristiga fordringar	9	505	643	393
Likvida medel		662	861	820
Summa omsättningstillgångar		1 523	1 892	1 536
SUMMA TILLGÅNGAR		4 263	4 456	4 211

Belopp i mkr	Not	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		2 273	2 455	2 350
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	10	1 000	500	1 000
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	11	271	43	23
Leasingskuld		6	4	7
Uppskjuten skatteskuld		8	24	27
Övriga avsättningar		12	12	18
Summa långfristiga skulder		1 297	583	1 075
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	11	–	700	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	11	12	263	262
Efterställda räntebärande reverslån	11	12	19	12
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande	12	669	436	512
Summa kortfristiga skulder		693	1 418	786
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 263	4 456	4 211
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		95	-3	95

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

» Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Rörelseresultat		-8	-17	-19	-53	-93
Justering ej kassaflödespåverkande poster	13	-12	-1	-24	11	23
Erhållen ränta		0	0	1	2	28
Erlagd ränta		-26	-39	-52	-82	-124
Betald skatt		0	0	-1	-10	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-46	-57	-95	-132	-176
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>						
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-6	-3	-7	17	34
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-1	-1	-7	-1	-5
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		9	1	15	12	24
Ökning/minskning rörelsefordringar		-16	48	-60	82	318
Ökning/minskning rörelseskulder		83	-119	129	-222	-187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23	-131	-25	-244	8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–	–	0	0	-3
Avyttring av förvaltningsfastigheter		–	–	–	3	3
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1	-1	-2	-3
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-5	–	-25	–	-1
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		–	–	–	–	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5	-1	-26	1	-2

Belopp i mkr	Not	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Obligationer, upptagna		–	–	–	–	500
Obligationer, amorterade		–	–	–	-441	-1 141
Upptagna lån		–	–	–	–	–
Amorterade lån		0	-31	-37	-33	-48
Amortering leasingskuld		-1	-2	-2	-5	-7
Övriga finansiella poster		-1	–	-1	–	–
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		0	–	0	–	0
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-34	-34	-67	-67	-133
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		–	-23	–	-21	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36	-90	-107	-567	-857
PERIODENS KASSAFLÖDE						
		-18	-222	-158	-810	-851
Likvida medel vid periodens början		680	1 083	820	1 671	1 671
Likvida medel vid periodens slut		662	861	662	861	820

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

» Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eget kapital vid periodens början	2 350	2 766	2 766
Resultat för perioden	-3	-225	-238
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	-3	-225	-238
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning	-67	-67	-133
Nyemissioner	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	–
Teckningsoptioner	0	–	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-7	-19	-45
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-74</i>	<i>-86</i>	<i>-178</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 273	2 455	2 350

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

» Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

» Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	0	–	0	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-8	-7	-19	-20	-46
Rörelseresultat	-8	-7	-19	-20	-46
Resultat från koncernbolag	0	-2	0	-2	-353
Resultat från intressebolag	–	–	–	–	–
Övriga rörelsekostnader	–	27	–	27	27
Finansnetto	-16	-24	33	-51	-69
Resultat efter finansiella poster	-24	-6	-52	-46	-441
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	-24	-6	-52	-46	-441
Skatt	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-24	-6	-52	-46	-441

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	690	816	690
Andelar i intressebolag	730	730	730
Summa anläggningstillgångar	1 420	1 546	1 420
Kortfristiga fordringar m.m.	2 055	2 443	1 991
Kassa och bank	507	762	703
Summa omsättningstillgångar	2 562	3 205	2 694
SUMMA TILLGÅNGAR	3 982	4 751	4 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 900	3 479	3 018
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 000	500	1 000
Summa långfristiga skulder	1 000	500	1 000
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	700	–
Övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder	82	72	96
Summa kortfristiga skulder	82	772	96
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 982	4 751	4 114

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter. De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de i ALM Equitys årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Nya standarder från och med 2026

Inga nya eller ändringar av IFRS Redovisningsstandarder med tillämpning från och med 1 januari 2026 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Not 2 Segmentsredovisning

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

För mer information om bolagets verksamhet se sidorna 6–12.

Justeringar i segmentsredovisningen

ALM Equity äger sedan tredje kvartalet 2024 40 procent av Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ), tillsammans med en internationell fond förvaltd av Aermont Capital. För att illustrera ALM Equitys andel av det gemensamma bolaget och hur det följs upp återläggs andelen i intressebolaget och istället klyvs bolagets 40 procent in i segmentsredovisningen fördelad under respektive område. Det gemensamma bolagets totala balans- och resultaträkning återfinns i not 4 Andelar i intressebolag.

Utdelning från det gemensamma bolaget kommer att göras enligt en överenskommen fördelning där Aermont Capital har företräde till årlig utdelning om cirka 200 mkr relaterad till de befintliga tillgångarna.

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 bokslutstillfälle från eget kapital till övriga skulder för en mer rättvisande bild.

Från och med första kvartalet 2026 klyvs även två nya intressebolag inom den nyförvärvade Storstaden-koncernen in enligt ägarandel om 50 respektive 49,9 procent. I dagsläget har inklyvningen av dessa bolag ingen betydande effekt på segmentsredovisningen.

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

Information om presenterade tabeller

Segmentet delas upp i:

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

Kommentarer till segmentsrapporterna

- I segmentet uppstår ytterligare driftresultat till följd av att det noterade intressebolaget Stadsnära klyvs in. Driftresultatet uppgår till 25 mkr för kvartalet och totalt 50 mkr för första halvåret.
- Till följd av inklyvningen av intressebolaget förändras också finansnettot väsentligt med -22 mkr för kvartalet och totalt -44 mkr för första halvåret.
- Vid inklyvningen av intressebolaget omfördelas 162 mkr från eget kapital till övriga skulder, motsvarande 40 procent av utestående avkastning till Aermont Capital.
- Balansomslutningen ökar till följd av inklyvningen med 2 586 mkr, där tillgångsposterna förvaltningsfastigheter, exploateringsfastigheter och lagerandelar bostads- och äganderätter står för huvudsakliga värdet. Eget kapital ökar i segmentet med 413 mkr och skulderna till kreditinstitut med 1 765 mkr.
- Under andra kvartalet har raden förvaltningsfastigheter under uppförande tillkommit då Stadsnära byggstartat de tre första delprojekten i Archimedes, Bromma, avsedda för egen förvaltning.

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 2 Segmentsredovisning, forts.
Resultatuppföljning april – juni 2026

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	37	–	–	–	–	37	-12	25
Avtalsintäkter entreprenad	–	176	–	–	-16	160	15	175
Leasingintäkter	2	–	31	–	–	33	-31	2
Övriga intäkter	1	0	1	–	5	7	2	9
Koncerninterna intäkter	1	2	–	–	-3	–	–	–
Total nettoomsättning	41	178	32	–	-14	237	-26	211
Kostnader utveckling	-45	–	–	–	0	-45	11	-34
Kostnader entreprenad	–	-161	–	–	16	-145	-13	-158
Drift- och förvaltningskostnader	-3	–	-6	–	–	-9	7	-2
Övriga produktions- och driftkostnader	-1	–	-1	-1	-10	-13	-1	-14
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-49	-161	-7	-1	6	-212	4	-208
Försäljnings- och admin.kostnader	-9	-4	-1	0	-10	-24	1	-23
Avskrivningar	0	-1	0	–	-2	-3	–	-3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	–	26	–	–	26	-26	0
Resultat från andelar i dotterbolag	0	–	–	–	0	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	0	–	–	–	0	–	15	15
Rörelseresultat	-17	12	50	-1	-20	24	-32	-8
Finansiella intäkter	0	0	1	0	3	4	–	4
Finansiella kostnader	-7	0	-16	-4	-20	-47	22	-25
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	-1	–	-3	137	–	133	4	137
Bokslutsdispositioner och skatt	-3	-2	-6	0	–	-11	7	-4
PERIODENS RESULTAT	-28	10	26	132	-37	103	1	104
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-2	–	–	–	-1	-3	0	-3

Resultatuppföljning april – juni 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intesse- innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	22	–	–	–	–	22	-19	3
Avtalsintäkter entreprenad	–	247	–	–	0	247	–	247
Leasingintäkter	3	–	33	–	0	36	-33	3
Övriga intäkter	-2	–	0	–	4	2	3	5
Koncerninterna intäkter	0	-3	–	–	3	–	–	–
Total nettoomsättning	23	244	33	–	7	307	-49	258
Kostnader utveckling	-28	–	–	–	0	-28	20	-8
Kostnader entreprenad	–	-230	–	–	-2	-232	–	-232
Drift- och förvaltningskostnader	-6	–	-5	–	-1	-12	6	-6
Övriga produktions- och driftkostnader	-5	–	-3	-1	-10	-19	3	-16
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-39	-230	-8	-1	-13	-291	29	-262
Försäljnings- och admin.kostnader	-6	-4	-1	-2	-4	-17	–	-17
Avskrivningar	0	-1	-1	–	-2	-4	1	-3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	13	–	–	13	-13	0
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	-2	-2	–	-2
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	9	9
Rörelseresultat	-22	9	36	-3	-14	6	-23	-17
Finansiella intäkter	0	0	0	0	7	7	1	8
Finansiella kostnader	-5	0	-21	-4	-30	-60	22	-38
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-10	–	-10	–	-10
Bokslutsdispositioner och skatt	0	-5	-2	0	–	-7	2	-5
PERIODENS RESULTAT	-27	4	13	-17	-37	-64	2	-62
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	3	0	–	–	0	3	–	3

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 2 Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – juni 2026

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	88	–	–	–	–	88	-35	53
Avtalsintäkter entreprenad	–	310	–	–	-23	287	22	309
Leasingintäkter	4	–	64	–	–	68	-64	4
Övriga intäkter	3	0	1	–	8	12	3	15
Koncerninterna intäkter	2	2	–	–	-4	–	–	–
Total nettoomsättning	97	312	65	–	-19	455	-74	381
Kostnader utveckling	-87	–	–	–	0	-87	34	-53
Kostnader entreprenad	–	-289	–	–	24	-265	-21	-286
Drift- och förvaltningskostnader	-6	–	-14	–	–	-20	14	-6
Övriga produktions- och driftkostnader	-3	–	-3	-1	-25	-32	–	-32
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-96	-289	-17	-1	-1	-404	27	-377
Försäljnings- och admin.kostnader	-18	-6	-2	0	-19	-45	2	-43
Avskrivningar	0	-2	0	–	-3	-5	–	-5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	–	26	–	–	26	-26	0
Resultat från andelar i dotterbolag	0	–	–	–	0	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	0	–	–	–	0	–	25	25
Rörelseresultat	-17	15	72	-1	-42	27	-46	-19
Finansiella intäkter	0	0	1	0	6	7	1	8
Finansiella kostnader	-13	0	-33	-8	-39	-93	43	-50
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	0	–	0	63	–	63	–	63
Bokslutsdispositioner och skatt	-3	-3	-1	0	–	-7	2	-5
PERIODENS RESULTAT	-33	12	39	54	-75	-3	0	-3
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-2	–	–	–	-2	-4	0	-4

Utdrag balansräkning per 2026-06-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	89	–	2 435	–	–	2 524	-2 435	89
Förvaltningsfastigheter under upp- förande	–	–	112	–	1	113	-113	0
Andelar i intressebolag	0	–	–	–	0	–	759	759
Finansiella anläggningstillgångar	–	0	–	1 822	0	1 822	–	1 822
Andra anläggningstillgångar	49	8	28	–	13	98	-28	70
Exploateringsfastigheter	559	–	–	–	4	563	-437	126
Pågående bostadsprojekt	35	–	–	–	–	35	–	35
Lagerandelar bostads- och äganderätter	356	–	–	–	–	356	-296	60
Andra omsättningstillgångar	3 706	1 993	51	741	-5 872	619	21	640
Likvida medel	35	96	46	5	537	719	-57	662
SUMMA TILLGÅNGAR	4 829	2 097	2 672	2 568	-5 317	6 849	-2 586	4 263
Eget kapital	3 416	1 388	819	-2 175	-762	2 686	-413	2 273
Långfristiga skulder kreditinstitut	157	–	1 091	249	1 000	2 497	-1 226	1 271
Långfristiga skulder	9	20	95	0	1	125	-99	26
Kortfristiga skulder kreditinstitut	208	–	343	–	–	551	-539	12
Kortfristiga skulder	1 039	689	324	4 494	-5 556	990	-309	681
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 829	2 097	2 672	2 568	-5 317	6 849	-2 586	4 263
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	219	–	–	–	-124	95	0	95

Nyckeltal	Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
Rörelsemarginal (%)	5,93	-10,92	-4,99
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-3,82	0,00	-3,82
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-3,82	0,00	-3,82
Eget kapital per stamaktie (kr)	33,45	-18,26	15,19
Avkastning på eget kapital (%)	-7,48	3,13	-4,35
Soliditet (%)	39	14	53

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 2 Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – juni 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	82	–	–	–	–	82	-39	43
Avtalsintäkter entreprenad	–	476	–	–	0	476	–	476
Leasingintäkter	6	–	64	–	0	70	-64	6
Övriga intäkter	0	0	0	–	7	7	4	11
Koncerninterna intäkter	0	1	–	–	-1	–	–	–
Total nettoomsättning	88	477	64	–	6	635	-99	536
Kostnader utveckling	-91	–	–	–	0	-91	39	-52
Kostnader entreprenad	–	-451	–	–	1	-450	–	-450
Drift- och förvaltningskostnader	-10	–	-14	–	0	-24	14	-10
Övriga produktions- och driftkostnader	-9	0	-3	-1	-24	-37	2	-35
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-110	-451	-17	-1	-23	-602	55	-547
Försäljnings- och admin.kostnader	-13	-10	-3	-3	-11	-40	3	-37
Avskrivningar	0	-2	-1	–	-5	-8	1	-7
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	–	22	–	–	22	-22	0
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	-2	-2	–	-2
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	4	4
Rörelseresultat	-35	14	65	-4	-35	5	-58	-53
Finansiella intäkter	0	1	0	0	14	15	2	17
Finansiella kostnader	-10	0	-44	-9	-64	-127	49	-78
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-106	–	-106	–	-106
Bokslutsdispositioner och skatt	0	-5	-9	0	–	-14	9	-5
PERIODENS RESULTAT	-45	10	12	-119	-85	-227	2	-225
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-1</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>1</i>

Utdrag balansräkning per 2025-06-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intesse- innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	81	–	2 500	–	–	2 581	-2 500	81
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	690	690
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 696	–	1 696	–	1 696
Andra anläggningstillgångar	73	5	23	–	19	120	-23	97
Exploateringsfastigheter	686	–	–	–	-1	685	-507	178
Pågående bostadsprojekt	32	–	–	–	–	32	–	32
Lagerandelar bostads- & äganderätter	302	–	–	–	–	302	-208	94
Andra omsättningstillgångar	3 840	1 892	30	741	-5 916	587	140	727
Likvida medel	35	43	49	5	781	913	-52	861
SUMMA TILLGÅNGAR	5 049	1 940	2 602	2 442	-5 117	6 916	-2 460	4 456
Eget kapital	3 669	1 366	681	-2 285	-469	2 962	-507	2 455
Långfristiga skulder kreditinstitut	128	–	995	–	500	1 623	-1 080	543
Långfristiga skulder	27	14	67	0	2	110	-70	40
Kortfristiga skulder kreditinstitut	123	–	351	250	700	1 424	-461	963
Kortfristiga skulder	1 102	560	508	4 477	-5 850	797	-342	455
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 049	1 940	2 602	2 442	-5 117	6 916	-2 460	4 456
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	<i>360</i>	<i>0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-363</i>	<i>-3</i>	<i>–</i>	<i>-3</i>

Nyckeltal	Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
Rörelsemarginal (%)	0,79	-10,68	-9,89
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-16,96	0,06	-16,90
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-16,96	0,06	-16,90
Eget kapital per stamaktie (kr)	55,06	-29,21	25,85
Avkastning på eget kapital (%)	-8,99	-4,26	-13,25
Soliditet (%)	43	12	55

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 2 Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – december 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	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	–	–	–
Total nettoomsättning	185	857	129	–	3	1 174	-189	985
Kostnader utveckling	-221	–	–	–	27	-194	71	-123
Kostnader entreprenad	–	-809	–	–	4	-805	-3	-808
Drift- och förvaltningskostnader	-16	–	-28	–	0	-44	28	-16
Övriga produktions- och driftkostnader	-15	0	-8	-1	-70	-94	6	-88
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-252	-809	-36	-1	-39	-1 137	102	-1 035
Försäljnings- och admin.kostnader	-28	-12	-5	-1	-39	-85	6	-79
Avskrivningar	-1	-4	-1	–	-8	-14	1	-13
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4	–	93	–	–	97	-93	4
Resultat från andelar i dotterbolag	–	-1	–	–	-2	-3	–	-3
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	48	48
Rörelseresultat	-92	31	180	-2	-85	32	-125	-93
Finansiella intäkter	0	2	0	0	24	26	6	32
Finansiella kostnader	-22	0	-79	-17	-93	-211	90	-121
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	–	–	-6	-43	–	-49	6	-43
Bokslutsdispositioner och skatt	-1	-13	-24	–	–	-38	25	-13
PERIODENS RESULTAT	-115	20	71	-62	-154	-240	2	-238
<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>

Utdrag balansräkning per 2025-12-31

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	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
SUMMA TILLGÅNGAR	5 003	2 012	2 620	2 505	-5 334	6 806	-2 595	4 211
Eget kapital	3 688	1 376	591	-2 229	-621	2 805	-455	2 350
Långfristiga skulder kreditinstitut	172	–	1 202	–	1 000	2 374	-1 351	1 023
Långfristiga skulder	28	27	89	–	1	145	-93	52
Kortfristiga skulder kreditinstitut	210	–	256	250	–	716	-454	262
Kortfristiga skulder	905	609	482	4 484	-5 714	766	-242	524
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 003	2 012	2 620	2 505	-5 334	6 806	-2 595	4 211
<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

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 3 Orealiserade värdeförändringar

Belopp i mkr	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
Finansiella instrument	137	-10	-24	-106	-43
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	-1
Förvaltningsfastigheter	–	–	0	0	5
Totala orealiserade värdeförändringar	137	-10	-24	-106	-39

Värdet för innehavet i Klövern per 30 juni 2026 har värderats upp med 88 mkr för kvartalet och totalt 59 mkr för halvåret, som motsvarar en uppgång på cirka 4 procent vilket beror på mindre förändringar i underliggande värderingsparametrar.

Innehavet i Besqab är värderat till verkligt värde utifrån stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilken uppgick till 27,30 kr per stamaktie vilket är högre än stängningskurs vid utgången av förra kvartalet som uppgick till 24,30 kr per stamaktie. Värdet har därmed justerats upp med 49 mkr i kvartalet och totalt för året har värdet justerats upp med 5 mkr.

Not 4 Andelar i intressebolag

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per 30 juni 2026 är Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) som ägs tillsammans med fond förvaltat av Aermont Capital. Bolaget har både utvecklingsfastigheter och förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	734	686	686
Årets anskaffningar	0	–	–
Andel av årets resultat	25	4	48
Aktieägartillskott	0	–	–
Utgående redovisat värde	759	690	734

Mer information om tidigare intressebolag i not 21 på sidorna 105–106 i ALM Equitys årsredovisning för 2025.

Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ)

Det redovisade värdet per 30 juni 2026 uppgår till 759 mkr och motsvarar ALM Equitys 40 procent av bolaget. Resultatandelen för kvartalet uppgick till 15 mkr, totalt för året till 25 mkr.

Det positiva resultatet i Stadsnära beror till största delen på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter. Stadsnära arbetar kontinuerligt med att minska sina vakanser. Bolaget har en stor andel lagerbostäder till försäljning som har kostnader för drift, brf-avgifter och lagerfinansiering. Under kvartalet har tre delprojekt i stadsutvecklingsprojektet Archimedes i Bromma byggstartats.

Innehavet har nedskrivningsprövats under kvartalet utifrån motsvarande modell som tidigare, dvs genom en diskonterad kassaflödesmodell baserad på informationen i portföljerna och utförd av extern värderare, och inga nedskrivningsbehov har identifierats.

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

Portföljsammanställning	Bostäder BOA, kvm LOA, kvm		
Förvaltningsfastigheter exkl. konvertering	2 372	64 252	5 116
Fastigheter under konvertering	989	29 275	3 577
Fastigheter under produktion	357	10 833	102
Byggrätter med färdig detaljplan	1 375	60 228	13 236
Fastigheter i detaljplaneprocess	–	–	–

Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) Koncernrapport, belopp i mkr	2026-06-30	2025-12-31
Koncernens balans		
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 367	6 237
Andra anläggningstillgångar	73	62
Exploateringsfastigheter	1 087	1 298
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	740	623
Andra omsättningstillgångar	118	90
Likvida medel	142	207
Summa tillgångar	8 527	8 517
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 318	3 257
Långfristiga skulder kreditinstitut	3 062	3 379
Långfristiga skulder	248	231
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 348	1 135
Kortfristiga skulder	551	515
Summa eget kapital och skulder	8 527	8 517
Koncernens resultat		
Nettoomsättning	108	500
Produktions- och driftkostnader	-46	-267
Bruttoresultat	62	233
Försäljnings- och admin. kostnader	-6	-27
Oreal. värdeförändringar fastigheter	65	232
Rörelseresultat	121	438
Finansnetto	-55	-241
Oreal. värdeförändring finansiella instrument	-11	-14
Skatt	-16	-62
Årets resultat	39	121

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av innehaven i Klövern och Besqab. ALM Equitys andel i Klövern uppgick till cirka 14 procent vid utgången av kvartalet och är därmed oförändrat sedan föregående kvartal.

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

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	1 759	1 802	1 802
Värdejusteringar	63	-106	-43
Utgående ackumulerat redovisat värde	1 822	1 696	1 759

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde.

Innehavet i Besqab är ett noterat bolag på First North Growth Market och värderas enligt IFRS värderingshierarki nivå 1. Värderingen utgår från senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilken för kvartalet uppgick till 27,30 kr per stamaktie. Börskursen vid utgången av föregående kvartal uppgick till 24,30 kr per stamaktie vilket innebär en positiv resultateffekt om 49 mkr för kvartalet och totalt 5 mkr för halvåret.

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. Delägarna erhåller prognostiserade kassaflöden utifrån bolagets affärsplan. Det görs en rimlighetsbedömning av siffrorna i prognosen innan dessa används som underlag i en DCF-modell för nuvärdeberäkning av prognosticerade kassaflöden. Utöver detta görs även en benchmark mot noterade bolag med liknande verksamhet samt en analys av Klöverns substansvärde som stöd för värdebedömningen. Värderingen utförs av en extern oberoende värderingsman.

Orealiserade värdeförändringar under kvartalet uppgick till +88 mkr och för halvåret +58 mkr. Känslighetsanalysen för Klöverns värde vid +/-1 procent avkastning på eget kapital ger -157/+155 mkr och vid +/- 1 procent inflationstakt ger +68/-88 mkr.

Antaganden vid värdering Klövern	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Kalkylperiod (år)	10	12	10
Kostnad eget kapital (%)	9	10	10
Inflationsbedömning (%)	2	2	2

Not 6 Exploateringsfastigheter

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

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	122	200	200
Aktiverade projektkostnader	7	6	11
Aktiverade räntekostnader	0	0	1
Avyttrade fastigheter	0	-28	-57
Årets nedskrivningar	-5	–	-33
Omklassificeringar	2	–	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	126	178	122

Under året har ytterligare nedlagda projektkostnader tillkommit med 7 mkr och nedskrivning av gjorts om 5 mkr.

Mer information avseende utvecklingsområdet återfinns på sidan 7 i kvartalsrapporten och i information om utveckling inom ALM Småa Bostad i ALM Equitys årsredovisning för 2025 på sidan 25 samt i not 24 på sidan 108.

Not 7 Pågående bostadsprojekt

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

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	36	31	31
Pågående arbeten under året	7	1	5
Omklassificeringar	-8	–	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	35	32	36

För närvarande har koncernen inga större pågående bostadsprojekt.

Mer information avseende utvecklingsområdet återfinns på sidan 7 i kvartalsrapporten och i information om utveckling inom ALM Småa Bostad i ALM Equitys årsredovisning för 2025 på sidan 25 samt i not 25 på sidan 108.

Not 8 Pågående arbeten för annans räkning

Pågående arbeten för annans räkning består av nedlagda kostnader för fastigheter ALM Equity ännu ej tillträtt samt arbeten för extern part som kommer vidarefaktureras. Pågående arbete för annans räkning omklassificeras till exploateringsfastighet i samband med att markanvisningar tillträds.

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	84	77	77
Förvärvat arbeten	56	–	–
Tillkommande arbeten	3	7	10
Avyttrade arbeten	-5	–	–
Årets nedskrivningar	–	–	-3
Omklassificeringar	-3	–	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	135	84	84

Under årets första kvartal genomfördes förvärvet av Storstaden och 56 mkr tillkom i samband med tillträdet.

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Övriga fordringar är räntefria fordringar på intressebolag och externa parter.

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Kundfordran	139	84	91
Fordran köpare av lager	9	13	–
Momsfordran	12	7	10
Fordran på intressebolag	213	428	184
Aktuell skattefordran	6	2	1
Upparbetad ej fakturerad intäkt	63	24	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	39	28
Övriga kortfristiga fordringar	36	46	44
Summa	505	643	393

Fordran på köpare från lager av bostadsrättsandelar innefattar fordringar på köpare som förvärvat tillträdesklara bostadsrätter men inte genomfört fullt ekonomiskt tillträde vid utgången av perioden.

Fordran på köpare av bolag och fastigheter är utestående fordringar som förfaller utifrån att specifika villkor uppfylls.

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 10 Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 822	1 696	1 759	1 822	1 696	1 759
Summa	1 822	1 696	1 759	1 822	1 696	1 759

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

Mer information om koncernens finansiella instrument återfinns i not 28 i ALM Equitys årsredovisning för 2025.

Not 11 Ställda säkerheter, eventualtillgångar & eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	76	96	76	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar ²	19	17	19	–	–	–
Andelar i intressebolag och andra företag med ägarintresse i ³	1 536	1 525	1 562	–	–	–
Summa	1 631	1 638	1 657	–	–	–

¹ Varav utnyttjade fastighetsinteckningar uppgick till 24 (44) mkr.

² Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 11 (43) mkr.

³ Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 250 (250) mkr.

Eventualtillgångar

Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Eventualtillgång avseende ersättning för infriat borgensåtagande ¹	55	–	54	44	–	44
Pågående processer	22	0	22	–	–	–
Summa	77	0	76	44	–	44

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

Eventualförpliktelser

Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Borgensåtagande för koncernföretag	–	–	–	279	283	279
Borgensåtagande för intresseföretag ¹	91	–	90	73	–	73
Borgensåtagande för andra bolag som det finns ägarintesse i ¹	–	12	–	–	12	–
Borgensåtagande avseende avtal och garantier	28	23	28	10	5	10
Pågående processer	5	34	5	–	–	–
Summa	124	69	123	362	300	362

¹ Moderbolagets borgensåtaganden inkluderar 73 (0) mkr för fastigheter hos intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ).

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 12 Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande

Övriga skulder är räntefria skulder till externa parter.

Belopp i Mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Leverantörsskulder	45	54	53
Skuld intressebolag	0	1	–
Aktuell skatteskuld	1	2	1
Fakturerad ej upparbetad intäkt	249	37	41
Personalrelaterade kostnader	34	20	26
Upplupna räntekostnader	9	9	9
Upplupna kostnader utveckling	140	124	153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110	128	107
Övriga kortfristiga skulder	81	61	122
Summa	669	436	512

Not 13 Kassaflödesupplysningar

Belopp i mkr	2026 apr–jun	2025 apr–jun	2026 jan–jun	2025 jan–jun	2025 jan–dec
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	2	4	4	7	13
Resultat andelar i koncernbolag	–	–	–	–	3
Resultat andelar i intressebolag	-15	-9	-25	-4	-48
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	0	0	-4
Reserveringar ingångsvärden i utvecklingsprojekt	5	–	5	8	43
Övriga poster	-4	4	-8	0	16
Summa	-12	-1	-24	11	23

Definitioner och begrepp

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

ALM Equitys andel

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

Avkastning på eget kapital

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

ALM Equitys ägarandel

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

Belåningsgrad

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Eget kapital per stamaktie

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

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Fastighetsvärde

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

Hyresvärde

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

Intresseinnehav

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

Orderingång

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

Orderstock

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

Resultat per preferensaktie

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

Resultat per stamaktie

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

Rörelsemarginal

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

Soliditet

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

Uthyrningsgrad bostäder

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Aktieägarinformation

Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 16 juli 2026.

ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

För mer information

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

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

Om ALM Equity

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

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

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

Rapportdatum

22 oktober 2026	Delårsrapport	januari–september
23 februari 2027	Bokslutskommuniké	januari–december

Offentliggörande och presentation

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 07:00 den 16 juli 2026.

Samma dag klockan 14:00 hålls en direktsänd presentation av rapporten tillsammans med Carnegie Investment Bank AB (publ). Presentationen kommer finnas tillgänglig på ALM Equitys hemsida under rapporter och presentationer.