

The background image shows a city scene at sunset. On the left, there is a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and several windows. In the center, a dark grey rectangular box contains the text '2020' in large pink letters and 'ÅRSREDOVISNING' in smaller white letters below it. On the right, a bridge with a metal railing spans a body of water. Two people are walking across the bridge. In the background, a church with a golden, ornate spire is visible against the sunset sky. The water in the foreground reflects the warm colors of the sunset.

2020

ÅRSREDOVISNING

ALM
EQUITY

Innehåll

Introduktion	3
Vi är ALM Equity	3
Året som gått	4
VD-ord	5
Vision, affärsidé, mål & strategi	7
Marknad	10
Fastighetsmarknaden	11
Bostadsmarknaden i Stockholm	13
Drivkrafter & trender	15
Affärsområden	16
Här verkar ALM Equitys bolag	17
Affärsområde Förvaltning	18
Affärsområde Projektutveckling	22
Affärsområde Entreprenad	26
Affärsområde Finansiering	30
Affärsområde Digitala tjänster	32
Hållbar verksamhet	34
Hållbarhetsrapport	35
Bolagsstyrning	45
Styrelse & revisor	46
Koncernledning	47
Risker & riskhantering	54
Finansiell information	61
Aktieägarinformation	107

VÄLKOMMEN TILL ALM EQUITY

Vår koncern utvecklar
fastighetsbranschen – våra
bolag skapar och erbjuder
framtidens koncept
för boende



VI ÄR ALM EQUITY

Vår vision är att vara ”den mest lönsamma och mest innovativa koncernen inom utvalda delar i den svenska fastighetsbranschen.”

Allt sedan 2006 är vi entreprenörer inom fastighetsbranschen – vi vågar tänka annorlunda. Med vår erfarenhet, vårt nätverk i fastighetsbranschen och vår finansiella kompetens skapar vi nya lösningar för bostadsmarknaden. Vi investerar och utvecklar bolag i fastighetsbranschen.

Våra affärsområden med bolag äger, förvaltar och utvecklar både fastigheter och fastighetsbranschen:

Förvaltning

Projekt-
utveckling

Entreprenad

Finansiering

Digitala tjänster

1 759

Omsättning, Mkr

229

Resultat efter skatt, Mkr

931

Antal enheter i förvaltning

2 489

Förvaltningsfastigheter, Mkr

1 998

Övervärde i bygggräts-
portföljen, Mkr

1 709

Antal enheter i produktion

11 586

Antal bygggrätter, exkl enhe-
ter i produktion

12%

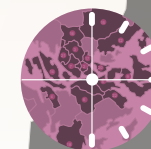
Marknadsandel av produ-
ktionsstartade bostäder i
Stockholms län 2020

Vår marknad
– boenden i
kommunikations-
nära lägen inom
Stockholms län.



30 minuter

Cirka 90 procent av enheterna inom ALM Equitys verksamhet ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd till Stockholm Central med buss, tåg eller tunnelbana.



Utanför Stockholm

Strängnäs
Enköping
Västervik
Uppsala
Gotland

Stockholms län

Stockholm
Solna
Sollentuna
Salem
Nacka
Huddinge

Sundbyberg
Värmdö
Österåker
Ekerö
Vallentuna
Upplands Väsby

Danderyd
Nynäshamn
Lidingö
Järfälla

ÅRET SOM GÅTT

Den 4 november noterades dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB:s stam- och preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. Det var en del i affären där Svenska Nyttobostäder tecknade avtal om förvärv av förvaltningsfastigheter för ett totalt värde om 11,8 Mdkr finansierade via teckningsförbindelser från investerare upp till 3,9 Mdkr.



Covid-19 har haft begränsad effekt på ALM Equity under året.

Integreringen av Småa in under ALM Småa Bostad och affärsområde Projektutveckling har fullföljts.

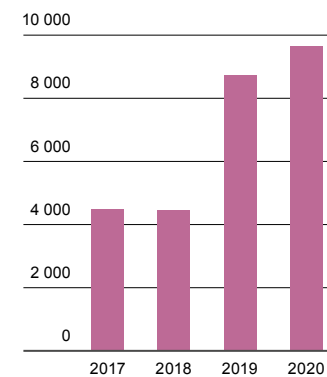
ALM Equity emitterade två icke-säkerställda obligationer omfattande totalt 1,2 Mdkr.

Byggstartade 1 445 enheter som utvecklas av ALM Småa Bostad med koncernens entreprenad-bolag 2xA Entreprenad som totalentreprenör.

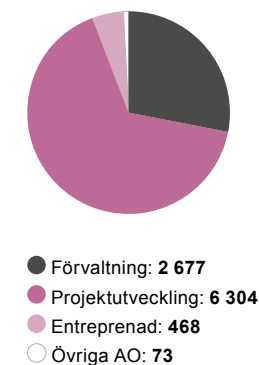
Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2020	2019
Nettoomsättning	1 759	1 681
Periodens resultat, Mkr	229	434
Avkastning på EK, %	4	10
Soliditet, %	40	39
Likvida medel, Mkr	722	699
Eget kapital	3 790	3 310
Balansomslutning, Mkr	9 465	8 502
Nyckeltal per aktie		
Börskurs på bokslutsdagen, kr	700	310
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	10,53	19,79

Tillgångsvärde, Mkr



Tillgångsvärde per affärsområde, Mkr



VD-ORD

VÅRT MÅL ÄR ATT BYGGA BOLAG GENOM ATT UTVECKLA, HITTA LÖSNINGAR OCH VÅGA SATSA

Alla som har fått något eller någon att växa upp och blomma, oavsett om det handlar om växter, barn eller sitt eget bolag, vet att det kräver tålamod, flexibilitet, en gnutta tur och lite smartness. Men man behöver också ha en vision om hur man vill att resultatet ska bli. Vi bygger och utvecklar bolag och under 2020 var vi redo att låta ett av våra bolag få blomma på egen hand genom noteringen av Svenska Nyttobostäder.

Mitt mål har alltid varit att bygga bolag genom att utveckla, hitta nya lösningar och framför allt att våga satsa. För att lyckas behöver man vara lyhörd både mot marknadsutvecklingen och kundbehoven. När bostadsmarknaden försämrades 2017 var vi därför förberedda och

satte en tydlig plan att etablera ett nytt bolag för boendelösningar riktade till företag, kommuner och myndigheter. Genom denna modell kunde vi bygga upp ett eget tillgångsvärde och få en stabilare affärsmodell. Tre år senare, i november 2020 listades detta bolag, Svenska Nyttobostäder, på NASDAQ First North och fick ett börsvärde på 6,5 Mdkr, nästan lika mycket som hela ALM Equity var värderat till vid tidpunkten. Idag äger vi 58* procent av bolaget.

2020 var också året då vi fullt ut kunde dra fördelar av den omställning vi har gjort efter förvärvet och integrationen av Småa, som nu är en av de viktigaste pelarna i affärsområde Projektutveckling genom bolaget ALM Småa Bostad. Nu är ALM Equity en koncern där varje affärsområde drivs med egen ledning och tydliga mål.

* Procentandel utifrån antalet aktier i förhållande till det totala antalet aktier i Svenska Nyttobostäder, röstandelen uppgår till 61 procent.



VD-ORD

Affärsvolymen ökade kraftigt i alla våra affärsområden under året och strukturen med Svenska Nyttobostäder innebär att både affärsområde Projektutveckling och Entreprenad har säkrat orderböckerna för de kommande åren genom avtalade leveranser med säkerställd finansiering. Detta har skapat en unik situation. Genom de vinster som leveranserna kommer att generera, kan dessa affärsområden expandera sina verksamheter med förvärv av ytterligare byggrätter och fler entreprenaduppdrag som i sin tur kommer att bidra till att växa förvaltningsaffären. Allt talar för att vi kommer att se ökande volymer för alla våra affärsområden de kommande åren. Det här kommer att driva en värdeskapandekedja i hela koncernen där slutprodukten är högre värden i alla affärsområden och därmed i hela ALM Equity. Genom att vår affär dessutom har svängt om med 96 procent till förvaltningsmarknaden har också riskerna i koncernen minskat väsentligt när volymerna osålda enheter framöver kommer att vara väldigt begränsade. Mer värdeskapande till lägre risk således.

Inför bokslutet gjordes en marknadsvärdering av ALM Småa Bostads byggrättsportfölj. Denna visade att det finns ett totalt övervärde om cirka 2 Mdkr varav 1,5 Mdkr är hänförliga direkt till ALM Equitys aktieägare. Det här var ett viktigt steg för oss och under 2021 kommer vi att låta värdera alla våra onoterade innehav löpande för att synliggöra vilka värden som finns i ALM Equity för våra aktieägare och hur de utvecklas över tid. Vi tar genom detta ännu ett tydligt steg mot att vara ett investmentbolag inom fastighetsmarknaden.

Påverkan av covid-19 har varit begränsad för ALM Equity. Vi har anpassat våra arbetssätt men ser i övrigt ingen negativ påverkan på affärerna. Om möjligt har det funnits en positiv effekt för affärsområde Digitala tjänster som märkt ett ökat intresse. Det här är ett viktigt affärsområde som kommer att bidra till att ytterligare möjliggöra de smarta boendelösningarna och därmed skapa värde inte bara i sin egen affär utan för sina kunder både i och utanför ALM Equity.

”Året har så klart präglats av listningsprocessen och var i övrigt ett framgångsrikt år för hela koncernen.”

EN VIKTIG MILSTOLPE

Vårt koncept med boendelösningar, som erbjuder ett nytt och klimatsmart sätt att bo, leva och arbeta, är modellen för ett växande Stockholm. De trender som vi såg redan före covid-19-pandemin har förstärkts och jag är övertygad om att vi kommer att se ännu fler tomma kontor i innerstan. Inte för att det saknas kompetens eller personal utan för att det finns smartare och närmare sätt att arbeta i närheten av sitt boende. Vi kommer att se en ökad efterfrågan på boenden med en intelligent infrastruktur som möjliggör distansarbete men som samtidigt har ett rimligt kommunikationsavstånd till kontoret.

2020 var en viktig milstolpe för oss – att kunna visa på riktigt hur vi utvecklar bolag och realiserar värden för våra aktieägare och finansiärer. Ett framgångsrikt och intensivt år som aldrig hade varit möjligt utan våra fantastiska medarbetare och affärspartners.

Nu fortsätter vi det vi är bra på, att utveckla bolag inom fastighetsbranschen. Och vem vet var vi hittar nästa blomma?

Joakim Alm

**Your Block**

är en mobil plattform som förenklar kommunikation och samarbete i företag och föreningsliv. Ett mobilt intranät 2.0 för företag, bostads- och villaägareföreningar och övrigt föreningsliv.



VISION, AFFÄRSIDÉ, MÅL & STRATEGI

Vision

ALM Equity ska vara den mest lönsamma och mest innovativa koncernen inom utvalda delar av den svenska fastighetsbranschen.

Affärsidé

ALM Equity ska investera och utveckla verksamheter inom fastighetsbranschen i Sverige utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktivt ägarskap driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst riskjusterad avkastning på eget kapital för varje enskild verksamhet och i nästa led skapar maximal riskjusterad avkastning på eget kapital för aktieägare.

Aktieägarmål

Maximera riskjusterad avkastning på eget kapital inom varje verksamhet genom en flexibel affärsmodell med en anpassningsbar finansieringsmodell och med en hållbar investeringsstrategi.

Investeringsstrategi

Utveckla och komplettera verksamheter som bidrar till koncernens utveckling inom fastighetsbranschen för fortsatt tillväxt med god riskjusterad avkastning.

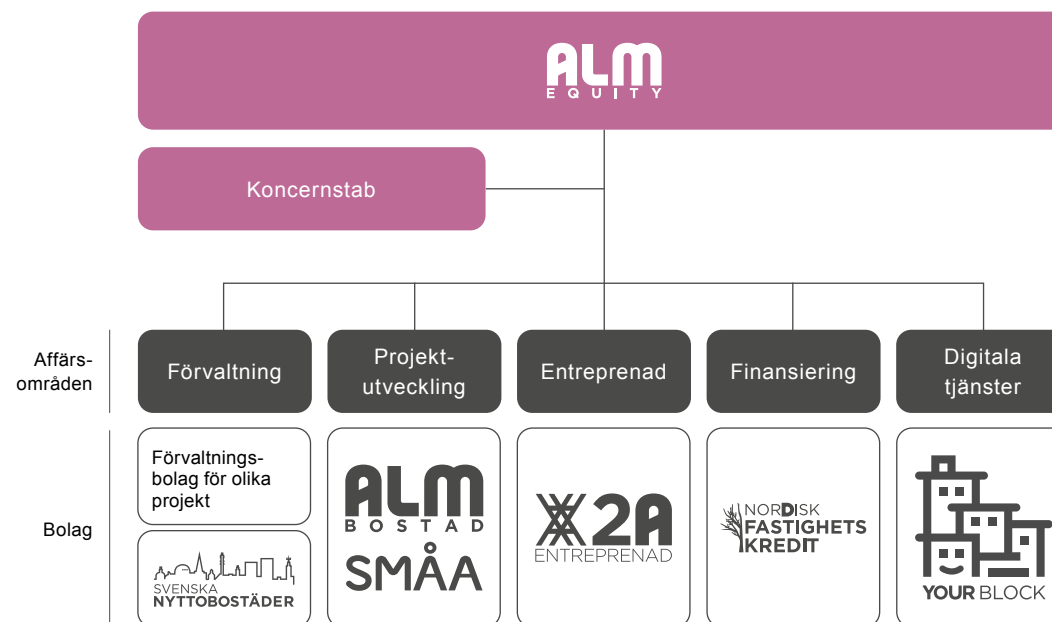
Finansieringsmodell

Affärsområdenas verksamheter ska vara fullfinansierade och arbeta för att uppnå god riskjusterad avkastning. Inga säkerheter/lån får ställas mellan affärsområden. Löpande identifiering och realisering av potentiella finansieringsmöjligheter.

Mål för våra bolag

Målet är att varje verksamhet når maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

ALM Equity utvecklar bolag i fastighetsbranschen



Affärsmodell

Utvecklingen av verksamheter sker genom fem affärsområden som representerar olika grenar inom fastighetsbranschen. Affärsmodellen innebär att varje affärsområde ska drivas på ett kostnadseffektivt sätt utifrån sina förutsättningar och vara fristående från de andra genom en egen bolagsstruktur och finansiering.

Varje affärsområde byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR, IT och marknad.

ALM Equity bygger bolag som utvecklar fastighetsbranschen

ALM Equitys fokus är att utveckla och investera i verksamheter inom fastighetsbranschen och skapa affärsmöjligheter i olika delar av värdekedjan.

Med utgångspunkt i en gemensam idé om ett yteffektivt bestånd av attraktiva bostäder i kommunikationsnära lägen har våra bolag både vuxit sig starkare och genomfört bra affärer i sina respektive delar av värdekedjan.

Ett växande nätverk av kunniga och engagerade investerare, som investerar i vår idé och våra olika projekt, skapar tillsammans med oss förutsättningar för starkare tillväxt.

På så vis vill ALM Equity vara en grogrund där nya tjänster och verksamheter kan växa fram och lägga grunden till självständiga bolag med kunder och samarbetspartner både innanför och utanför koncernen.

ALM Equitys olika affärsområden bygger en portfölj med bolag som arbetar med en gemensam idé och målbild om ett attraktivt och yteffektivt boende.



Hur vi utvecklade Svenska Nyttobostäder



Svenska Nyttobostäder är hittills det största projektet som visar hur vi bygger bolag och synliggör värden inom ALM Equity.

Idén till det som idag är Svenska Nyttobostäder föddes redan 2012. Behov av bostäder till företag och myndigheter som i sin tur kan tillhandahålla boende för medlemmar, kunder eller anställda har funnits länge. Men att från början anpassa bostäderna för just detta ändamål är något som ALM Equity genom Svenska Nyttobostäder har varit pionjärer inom. Egentligen var det inte svårare än att börja med att lyssna på kunderna och vilka behov de hade. Genom många samtal med kommuner och institutioner utvecklades ett erbjudande som matchade efterfrågan. Redan från start bjöd vi in finansiella partners att investera och få del av vinsten. Det gav oss en flexibilitet och gjorde att affären snabbt kunde växa.

När marknaden för utveckling av bostadsrätter försämrades under 2017 var vi förberedda och började bygga upp vår egen förvaltningsportfölj. Tommy Johansson rekryterades samma år och fick ett tydligt uppdrag – inom tre år skulle Svenska Nyttobostäder ha byggt upp en portfölj med ett fastighetsvärde om minst 5 Mdkr och noteras.

Den 4 november 2020 noterades Svenska Nyttobostäder på NASDAQ OMX First North och fick ett börsvärde på cirka 6,5 Mdkr. Genom noteringen av Svenska Nyttobostäder har finansiärerna gått från att vara projektinvestorer till

ägare i ett noterat bolag. ALM Equity har dessutom kvar 58* procent av Svenska Nyttobostäder där tillväxten är säkrad med teckningsförbindelser som garanterar det egna kapitalet som krävs för de fastigheter som ska tillträdas löpande fram till 2025.

Uppbyggnaden av Svenska Nyttobostäder är ett fantastiskt resultat av hur olika delar inom ALM Equity har samverkat. Värde har skapats i flera led. Med kunden kontrakterad har Svenska Nyttobostäder beställt projekten av affärsområde Projektutveckling som låtit affärsområde Entreprenad först rita och sedan bygga fastigheterna. Digitala tjänster har varit en viktig komponent som integrerats i planeringen från början. Dessa digitala tjänster innebär att Svenska Nyttobostäder kan erbjuda sina kunder ett system som inte bara minskar administrationskostnader utan också bidrar till ökade sociala värden. Genom affärsområde Finansiering har ALM Equitys unika nätverk av finansiärer kunnat vara med på hela resan och bidragit till den effektiva uppbygganden av bolaget

Svenska Nyttobostäder är hittills det största projektet som manifesterar hur vi bygger bolag. Vi lät bygga Svenska Nyttobostäder i vårt eget växthus för att sedan skörda när det var moget. Alla delar i vårt ekosystem har varit viktiga för att skapa Svenska Nyttobostäder som nu kommer att fortsätta växa med parter även utanför ALM Equity och ge avkastning till sina ägare. Det är så vi bygger bolag och synliggör värden i ALM Equity.



* Procentandel utifrån antalet aktier i förhållande till det totala antalet aktier i Svenska Nyttobostäder, röstandelen uppgår till 61 procent.

MARKNAD

ALM Equity verkar på fastighetsmarknaden inom olika delar i värdekedjan och i olika segment. ALM Equity erbjuder boendelösningar primärt i Stockholmsområdet. I konceptet boendelösning ingår bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, men även kommersiella lokaler och tjänster som bidrar till det smarta boendet. För ALM Equity är utvecklingen inom hela fastighetsmarknaden viktig och i synnerhet bostadsmarknaden i Stockholmsområdet.



Bostäder i Hässelby är en konkurrensfördel för Handelshögskolan i Stockholm

Handelshögskolan är en av världens topprankade högskolor men konkurrensen är hård och en viktig parameter är den internationella attraktionskraften. Förutom att erbjuda en högkvalitativ utbildning är det därför viktigt att kunna ta emot internationella studenter. Dessa studenter behöver någonstans att bo och Handelshögskolan har löst detta genom att bland annat hyra en fastighet i Hässelby av Svenska Nyttobostäder. Fastigheten ligger en halvtimme från skolan med tunnelbana. Det finns påtagliga fördelar för Handelshögskolan med detta upplägg men det finns också stora fördelar för studenterna att bo och leva ihop. Det skapas communities där studenterna stöttar varandra i både studiearbetet och i det sociala nätverket. Studenter som lämnar skolan med toppbetyg är den största vinsten för Handelshögskolan.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden är en heterogen marknad som består av fastigheter som ägs av kommersiella aktörer och bostäder som ägs av privatpersoner. Kommersiella aktörer äger och hyr ut till såväl kommersiella kunder som privatpersoner. Under 2020 gjordes transaktioner för 209 miljarder kronor på svenska fastighetsmarknaden, varav bostäder stod för 61 miljarder kronor.



FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden delas in i kommersiella fastigheter (industri, handel, kontor, logistik, samhällsfastigheter och hyresrätter) och bostäder (småhus, bostadsrätter och hyresrätter). Hyresfastigheter för privatpersoner ägs av kommersiella aktörer men utgör en del av bostadsmarknaden.

Av de fastigheter som ägs av kommersiella aktörer står kontor för mer än hälften av värdet. I bostadssegmentet är småhus det största segmentet räknat i antal, följt av hyresrätter och bostadsrätter. Det varierar dock i olika delar av landet och i Stockholmsområdet är bostadsrätterna den största kategorin.

STARK FASTIGHETSMARKNAD 2020

Trots ett konjunktorellt turbulent år nådde transaktionsvolymerna i fastighetsbranschen rekordnivåer under 2020. Totalt uppgick transaktionerna till 209 miljarder kronor. Bostadssegmentet var det största segmentet med 61 miljarder i transaktionsvolym och av dessa var över 44 procent bostäder under produktion, vilket visar ett starkt intresse för nyproducerade bostäder (Savills). Mycket av kraften i marknaden har varit drivet av de massiva makroekonomiska stimulanser som skedde under året och en fortsatt mycket låg ränta. Samtidigt har det varit turbulent vissa perioder under året med ökade kreditspreadar och svårare att finansiera fastighetstransaktioner på obligationsmarknaden vilket innebär att intresset för bankfinansiering ökade. Under andra halvan av 2020 återhämtade sig obligationsmarknaden och stod i slutet av året för mer än en tredjedel av lånestocken för de börsnoterade fastighetsbolagen (Pangea).

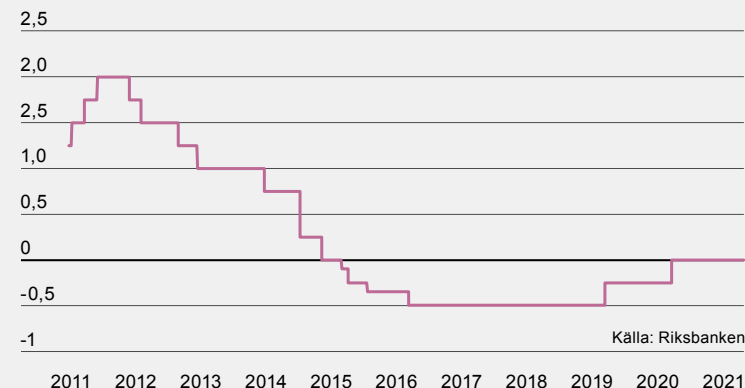
PRISUPPGÅNG PÅ BOSTÄDER

Privatpersoner har fått lättnader i form av undantag för amorteringskrav vilket bidragit till ökad aktivitet på bostadsmarknaden. Så trots en negativ BNP-tillväxt på -2,8 procent och en arbetslöshet som ökade till 8,5 procent, har bostadspriserna stigit inom samtliga segment under 2020. (Konjunkturinstitutets prognoser).

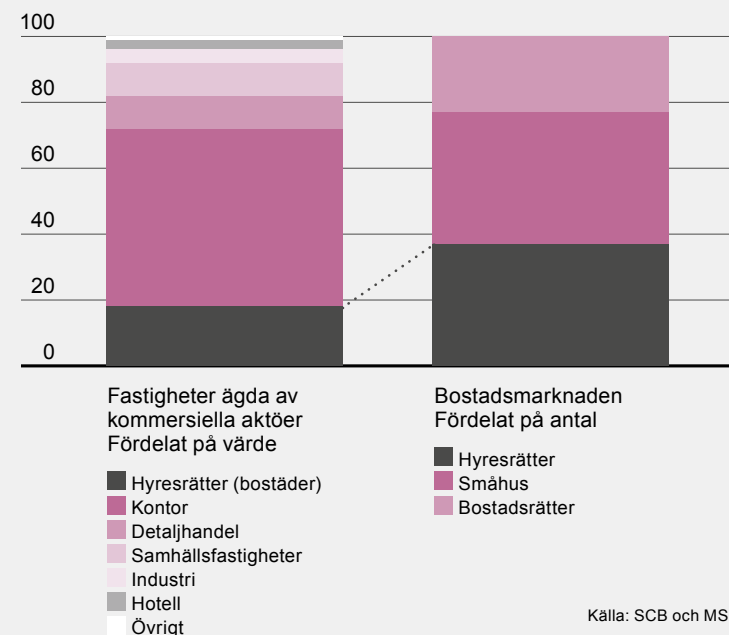
KAPITAL OCH RÄNTOR DRIVER MARKNADEN

Drivet av fortsatt låga räntor och god kapitaltillgång så är bedömningarna att fastighetsbranschen kommer att fortsätta attrahera stort intresse. Samtidigt är byggförväntningarna mer dämpade under 2021.

Reporänta

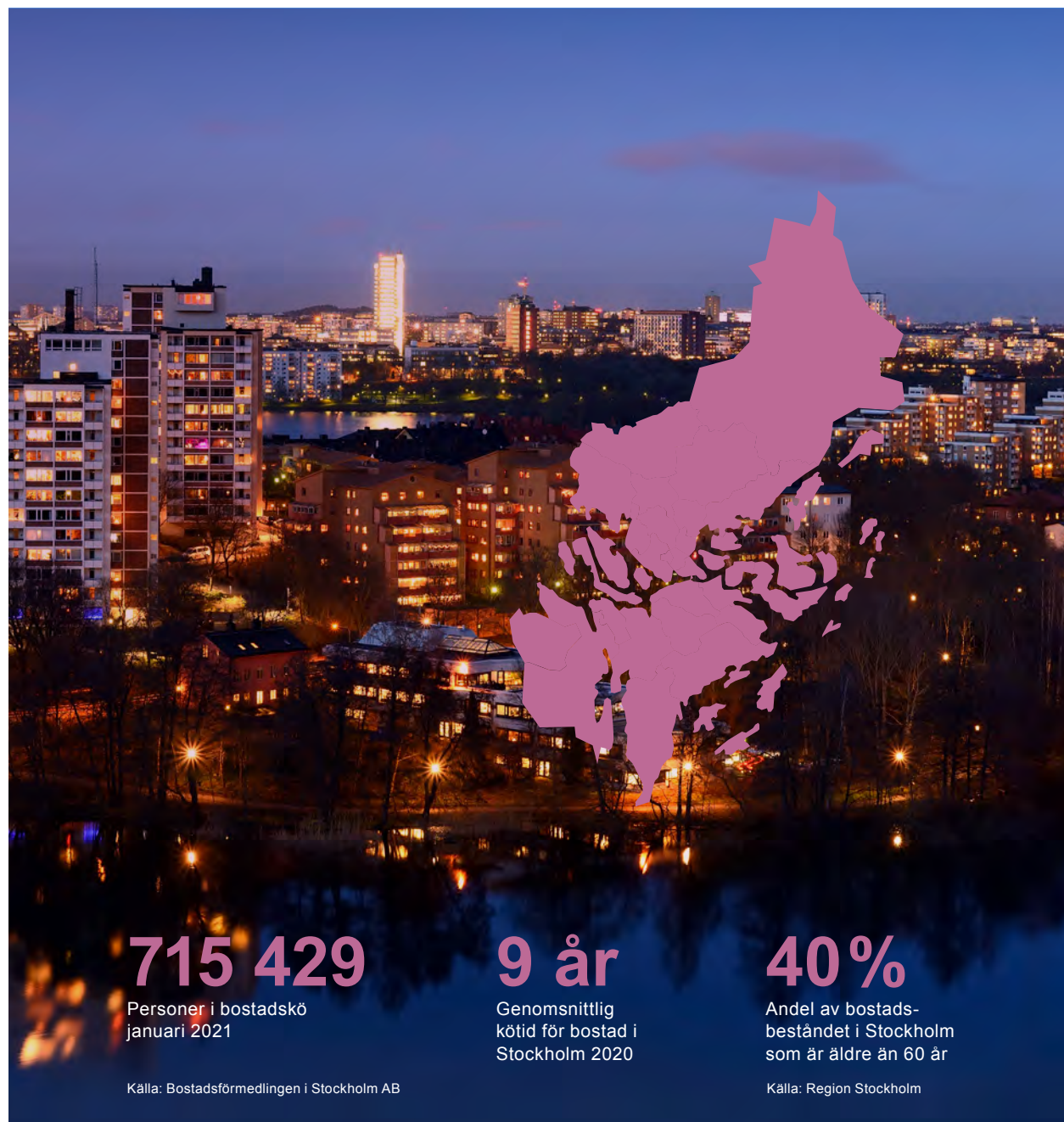


Marknadens sammansättning



Bostadsmarknaden i Stockholm

Befolkningstillväxten i Stockholmsområdet har varit kraftig under lång tid. Bostadsbyggandet har inte täckt behoven och det finns idag ett stort ackumulerat underskott av bostäder i regionen. Störst är behovet av små hyresrätter. De bostäder som finns är dessutom gamla, cirka 40 procent är 60 år eller äldre. Bostadsbristen har också bidragit till nya boendelösningar där företag, kommuner och myndigheter hyr hela fastigheter för att lösa bostadsfrågan.



BOSTADSMARKNADEN I STOCKHOLM

I Stockholmsområdet finns det drygt en miljon bostäder. Bostadsrätterna dominerar och står för 40 procent av alla bostäder (Region Stockholm). Av samtliga nybyggda bostäder mellan 2015 och 2019 var 60 procent bostadsrätter (Hyresgästföreningen).

FLEST TVÅOR OCH TREOR

Den vanligaste storleken på en lägenhet i Storstockholm är idag 70–100 kvm. Andelen ettor i Storstockholm är bara 18 procent medan tvåor och treor står för 65 procent av alla lägenheter och dessa andelar har varit konstanta de senaste fem åren (SCB).

STORT BEHOV AV SMÅ LÄGENHETER

Enligt SCB förväntas befolkningen i Stockholms län öka till 2,6 miljoner invånare 2030, vilket innebär en ökning med knappt 11 procent. De åldersgrupper som ökar mest är äldre, över 80 år, samt barn och ungdomar. Enligt Boverket behöver det byggas 25 000–30 000 bostäder per år i Stockholmsområdet fram till 2029 för att klara den förväntade befolkningsökningen och samtliga kommuner utom en (Sundbyberg) tror att bostadsunderskottet kommer att bestå åtminstone tre år framåt. Störst behov är det av ett rum och kök i hyresrättsform. De viktigaste skälen till att ungdomar inte hittar en bostad är att det finns för få små lägenheter och att de lägenheter som finns tillgängliga är för dyra.

BEHOV KRÄVER NYA MODELLER

Behovet av mindre och billigare lägenheter, gärna hyresrätter, är alltså stort i Stockholmsområdet. Samtidigt är det dyrare per kvadratmeter och väsentligt svårare att bygga mindre lägenheter. För att utnyttja den lilla lägenhetens ytor maximalt behöver planeringen vara både mycket genomtänkt och ske redan under detaljplanestadiet. Det ställer större krav på en genomtänkt process från

start till mål. Den ökande andelen prefabricering i byggnationer är viktig för att minska kostnader och höja standardiseringen. Prefabricering handlar inte längre bara om stommar och bjälklag utan om mer avancerade installationer som t.ex. badrum. Men en av de viktigaste drivkrafterna för ett smartare och billigare bostadsbyggande är digitalisering. Fastighetsbranschen har inte utmärkt sig för att ligga i framkant när det gäller digitalisering men de senaste åren har intresset ökat väsentligt och begrepp som Proptech har blivit etablerat. Ökad digitalisering bidrar inte bara till smidigare processer i byggskedet, genom allt ifrån digitala markanvisningsportaler till uppkopplade byggarbetsplatser. Digitaliseringen möjliggör också ökad flexibilitet i att anpassa bostäderna efter kundernas behov. Dessutom skapar digitaliseringen möjligheter för smarta boendelösningar som t.ex. delningsekonomi.

ALTERNATIVA BOENDELÖSNINGAR ÖKAR

Aktörer som Stockholms Handelskammare har ofta påtalat bostadsbristen som ett hot mot Stockholms tillväxt då högskolor och företag har svårt att locka rätt kompetenser. En ökad rörlighet och öppen arbetsmarknad skapar behov av flexibla lösningar för veckopendlare, studenter, utländska medarbetare och andra grupper med mer eller mindre tillfälliga behov av boende. Bostadsbristen har därför varit en drivkraft för nya modeller där företag, myndigheter och kommuner hyr hela fastigheter för att erbjuda sina medarbetare eller invånare med behov. Longstay-boenden har till exempel ökat avsevärt de senaste åren i Stockholm. Att kunna erbjuda dessa aktörer smarta och kostnadseffektiva lösningar bidrar både till Stockholms tillväxt och minskad bostadsbrist.

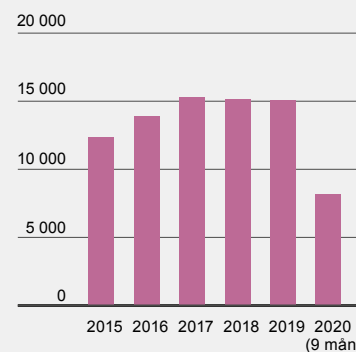
COVID-19

Nya behov och beteenden uppstod eller förstärktes under 2020 till följd av de restriktioner och ökat hemarbete som var konsekvenser av pandemin. Intresset för större boenden utanför

stadskärnan ökade vilket syntes tydligt i villapriserna i Stockholmsområdet som ökade med över 15 procent, mer än dubbelt så mycket som bostadsrätterna (Svensk Mäklarstatistik). Samtidigt står kontor tomma i och utanför Stockholm.

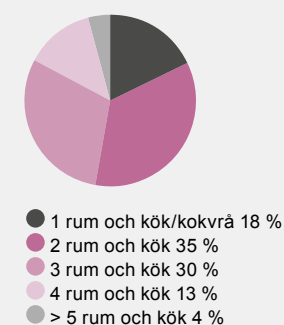
De långsiktiga trenderna är än så länge för tidiga att se men ett ökat hemarbete får konsekvenser för både bostäders utformning och placering men också för behov av kontorsytor, vilka delvis skulle kunna omvandlas till bostäder istället.

Antal färdigställda lägenheter i
nybyggda hus i Storstockholm



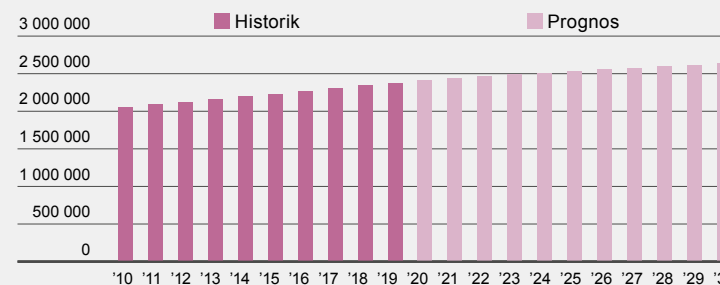
Källa: SCB

Bostadsstorlek i
Storstockholm 2019



Källa: SCB

Befolkningsutveckling Storstockholm



Källa: Tillväxtverket och SCB

Drivkrafter och trender

Fastighetsbranschen påverkas av många faktorer. Ökande och äldre befolkning kräver fler och nya typer av boenden. Inflyttning till storstäder ställer allt högre krav på smartare sätt att bygga och bo. Byggande och boende står också för en stor del av den globala klimatpåverkan och det är helt nödvändigt för fastighetssektorn att hitta nya lösningar för att minska sitt klimatavtryck. Digitalisering är en viktig drivkraft för att hitta lösningar till det kvadrat- och klimatsmarta boendet och en effektivare byggprocess. Traditionella sätt att bygga och leva kommer att förändras och fastighetsägaren kan få en helt ny roll med nya affärsmodeller i framtiden.



Demografi och ökande befolkning

Det senaste decenniet har vi blivit en miljon fler invånare i Sverige drivet av invandring, ökade födelsetal och längre livslängd. Enligt SCB kommer befolkningen öka med mellan 70 000 och 80 000 personer per år de kommande fem åren och år 2029 kommer Sverige passera 11 miljoner invånare. De åldersgrupper som förväntas växa mest är äldre över 75 år och unga mellan 15 och 24 år. De två grupperna förväntas stå för två tredjedelar av befolkningstillväxten.



Urbanisering

En ökad koncentration av befolkning i storstäder är en global trend. Av Sveriges befolkning bor 4 av 10 i någon av storstadsregionerna och i Storstockholm bor knappt var fjärde invånare. Tillväxten i dessa regioner har varit kraftig de senaste åren, mycket drivet av ökad invandring. Tillväxten i Stockholmsområdet förväntas lugna ned sig något men fortsatt ligga på mellan 30 000 och 40 000 per år de kommande 10 åren och stå för knappt hälften av hela Sveriges befolkningsökning (Region Stockholm). Bostadsunderskottet har ackumulerats i storstäderna men i takt med ökat byggande växer inte underskottet lika snabbt.



Hållbarhet och klimatpåverkan

Det är fem år sedan FN beslutade de 17 globala hållbarhetsmålen, Agenda 2030. Hållbarhet är inte längre en trend utan en fundamental del i alla företags och samhällens strategier och beslutsprocesser. Bygg- och fastighetssektorns betydelse för att nå klimatmålen är väsentlig då de står för en stor del av de globala utsläppen. I Sverige står sektorn för en femtedel av CO₂-utsläppen och cirka 40 procent av energianvändningen (Boverket). Många initiativ pågår och nya regelverk införs för att driva utvecklingen åt rätt håll. Tydligare krav på energismarta lösningar för att minska klimatavtrycket kommer att riktas mot bygg- och fastighetssektorn. Kostnaden för finansiering kommer i hög grad kopplas till förmågan att ställa om och minska sitt klimatavtryck.



Digitalisering och nya affärsmodeller

En av de mest påtagliga förändringar som vi har upplevt de senaste åren är digitaliseringens påverkan på hela samhället, företag, hur vi lever, konsumerar och bor. För bygg- och fastighetsbranschen innebär digitalisering inte bara ökad effektivisering och minskade utsläpp utan helt nya affärsmodeller. Genom digitala lösningar kan fastighetsägarens roll utvecklas från att erbjuda kvadratmeter till hela boende- och levnadskoncept. Det möjliggör delningsekonomi och co-living vilket kommer att förändra behoven. Mindre och klimatsmarta lägenheter kombinerat med gemensamma sociala utrymmen ersätter den traditionella trerummaren. P-platser ersätts av cykelrum och laddplatser för elfordon. Digitala lås och leveransboxar möjliggör effektivare access och förvaltning. Sensorer ökar mätbarhet och bättre energihushållning. Ökad kännedom om kunden skapar också möjligheter för en mer proaktiv förvaltning.

VÅRA AFFÄRS- OMRÅDEN

I koncernen finns fem affärsområden som täcker in fastigheternas alla huvudprocesser från förvärv till förvaltning. Det innebär en flexibilitet som gör att ALM Equity kan skräddarsy sina fastigheter efter marknad och målgrupp. För att skapa bästa förutsättningarna att leverera attraktiva fastigheter krävs bra samarbete och nära dialog med både interna och externa parter.



En stadsdel växer fram i ny skepnad vid Telefonplan

Vid tunnelbanestationen Telefonplan strax söder om Stockholms innerstad växer stadsdelen The Brick fram. I och runt Ericssons gamla huvudkontor skapar ALM Småa Bostad ett nytt bostadsområde med en ny identitet.

The Brick blir ett ungt och kreativt område. Under en tioårsperiod skapas 1 400 nya lägenheter, främst ett- och tvåor. Därutöver finns cirka 10 000 m² yta för lokaler vilket skapar gott om plats för kvartersbutiker, gym och lokala kafféer som kommer ge hemkänsla och liv i området. En park, gångvägar och ett torg tillför trivsel och rymd mellan husen.

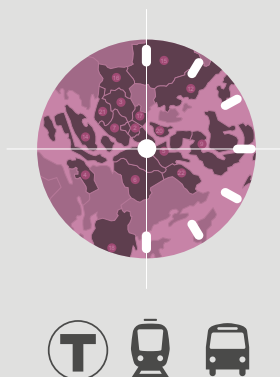
Under 2020 färdigställdes den första etappen i projektet, fastigheten Terra. Hjärtat i stadsdelen, Ericssons K-märkta kontorsbyggnad från sjuttio-talet har omvandlats till 346 attraktiva bostadsrätter. I den gamla personalmatsalen har ICA Supermarket flyttat in. De boende har access till cykel- och bilpool. Den digitala plattformen Your Block utgör en nerv som skapar gemenskap i föreningen.

Här verkar ALM Equitys bolag

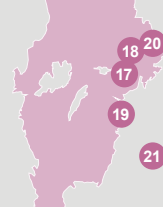
Stockholms
län

30 minuter

Cirka 90 procent av enheterna inom ALM Equitys verksamhet ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd till Stockholm Central med buss, tåg eller tunnelbana.



Utanför Stockholm



Stockholms län	FÖRVALTNING		PROJEKTUTVECKLING		ENTREPRENAD	
	Objekt	Enheter**	Projekt	Enheter*	Projekt	Enheter*
1 Stockholm	16	3 375	18	5 572	3	245
2 Solna	2	507	–	–	–	–
3 Sollentuna	9	2 332	7	2 962	4	876
4 Salem	2	159	3	174	1	93
5 Nacka	2	328	6	1 309	2	199
6 Huddinge	–	–	1	440	–	–
7 Sundbyberg	2	11	2	74	–	–
8 Värmdö	–	–	1	383	–	–
9 Ekerö	–	–	3	104	1	16
10 Vallentuna	–	–	1	412	–	–
11 Upplands Väsby	1	118	2	172	–	–
12 Danderyd	–	–	1	11	–	–
13 Nynäshamn	–	–	1	39	–	–
14 Lidingö	1	180	1	112	–	–
15 Järfälla	–	–	2	563	1	280
16 Södertälje	–	–	2	92	–	–
Totalt	34	7 010	51	12 419	12	1 709

Utanför Stockholm	Objekt	Enheter**	Projekt	Enheter*	Projekt	Enheter*
17 Strängnäs	–	–	1	359	–	–
18 Enköping	1	6	1	159	–	–
19 Västervik	–	–	1	50	–	–
20 Uppsala	–	–	4	284	–	–
21 Gotland	–	–	1	24	–	–
Totalt	1	6	8	876	–	–

* 1 709 enheter avser projekt som utvecklas av affärsområde Projektutveckling och genomförs av affärsområde Entreprenad och ingår därför i båda summeringarna.

** Innefattar avtalade men ej färdigställda objekt om 5 905 enheter. Av det totala antalet enheter avser 4 716 enheter Svenska Nyttobostäder AB.

Affärsområde Förvaltning

Vår affärsidé är att äga och förvalta yteffektiva fastighetsbestånd i kommunikationsnära lägen för långsiktig förvaltning och värdeskapande.

Affärsområdets andel av tillgångsvärdet enligt segmentsredovisningen

28 %

Antal enheter i förvaltning

931

Affärsområde Förvaltning förvärvar och förvaltar yteffektiva fastigheter i Storstockholm. I affärsområdet ingår ägandet i det noterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) som vänder sig till företag och myndigheter.



AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Affärsområdet hyr ut och förvaltar nyproducerade bostäder och lokaler till företag, myndigheter och privatpersoner genom flertalet hyresformer. Bostäderna finns främst i kommunikationsnära lägen i Storstockholmsområdet.

Affärsområde Förvaltning (inklusive Svenska Nyttobostäder) äger och förvaltar 931 (557)* enheter. Majoriteten av dem är ett- och tvåor. Lägenheterna är yt- och energieffektiva med möjligheter till delningsekonomi i form av till exempel bilpooler och gemensamma mötesplatser. Genom smidiga och smarta digitala lösningar i alla affärsområdets fastighetserbjuds attraktiva koncept för de boende samtidigt som det ges möjligheter till en effektiv förvaltning.

Svenska Nyttobostäder, där ALM Equity äger 58** procent, drivs fristående från ALM Equity med egen ledning och extern styrelse. Bolaget äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm.

Vår kund

De primära kunderna är företag, myndigheter och privatpersoner.

Finansiering

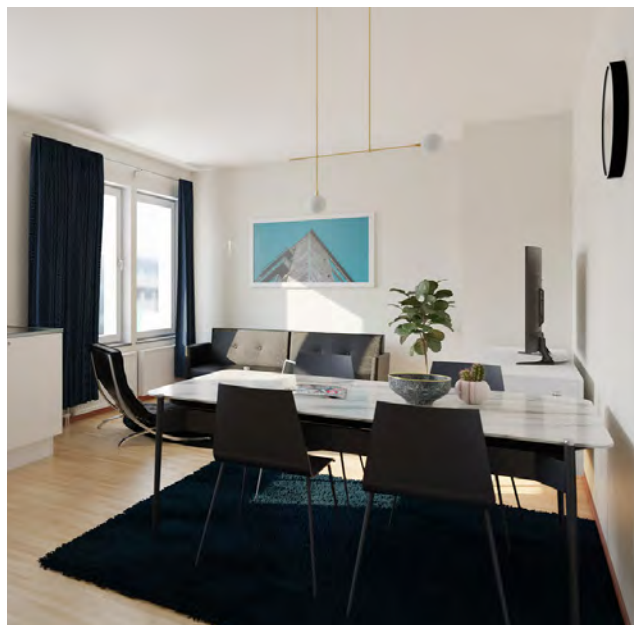
Varje förvaltningsfastighet ska vara fullfinansierad och kan med fördel finansieras med preferensdelägare. Inga säkerheter/lån får ställas mellan affärsområdets bolag och förvaltningsfastigheter. Det sker en löpande identifiering och realisering av potentiella förvaltningsspecifika finansieringsmöjligheter. Förvaltning ska drivas på ett kostnadseffektivt sätt med goda marginaler för hög riskjusterad avkastning.

Investeringsstrategi

Strategin är att förvärva yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholm och komplettera med lokalt serviceutbud och tilläggstjänster för attraktiva boenden. Affärsområdet ska främja för delningsekonomi och mobilitet i varje förvaltningsfastighet och område.

* Innefattar endast de enheter som både ägs och förvaltas av Affärsområde Förvaltning, ej de som förvaltas åt andra fastighetsägare.

** Procentandel utifrån antalet aktier i förhållande till det totala antalet aktier i Svenska Nyttobostäder, röstandelen uppgår till 61 procent.



Viktiga händelser under året

- Som ett led i förberedelsen för listning på First North tecknade Svenska Nyttobostäder förvärvs-avtal omfattande 29 förvaltningsfastigheter varav sex var färdigställda och tillträdde. Resterande fastigheter kommer tillträdas efter färdigställande. Av dessa förvärvades 28 från ALM Equity koncernen.

- Den 4 november listades dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB:s stam- och preferensaktier på Nasdaq First North Growth Market. I Svenska Nyttobostäder integrerades även varumärket Smarta Hyresbostäder som riktar sig till privatkundsmarknaden.

- Tillträdde fem förvaltningsobjekt om totalt 357 enheter.

Året i siffror

Nyckeltal*	2020	2019
Hyresintäkter, Mkr	104	50
Driftnetto, Mkr	70	46
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, Mkr	80	120
Belåningsgrad %	70	65
Antal anställda	9	5

* Enligt segmentsredovisningen i not 3.

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING



”Vi vidareutvecklar ständigt vårt koncept för ett yt- och energieffektivt boende med fokus på delningsekonomi, digitala lösningar och service.”

JOAKIM ALM
Tf affärsområdeschef
Förvaltning

Affärsområdeschefen har ordet

Stockholmsregionen där vi är verksamma växer mest i landet. Under den närmaste tioårsperioden behövs ett årligt tillskott om 25 000–30 000 nya bostäder i Stockholm. Det största behovet anses vara mindre lägenheter. Affärsområde Förvaltning etablerar ett stort förvaltningsbestånd i regionen i kommunikationsnära lägen, där utvecklingspotentialen är stor och risken lägre. Vi arbetar med privatbostäder och lösningar till företag, myndigheter och olika institutioner som efterfrågar tillfälliga eller långsiktiga boenden för personal och besökare.

RÄTT, HÅLLBART OCH FLEXIBELT BOENDE

Att bygga rätt, hållbart och flexibelt är kritiskt för vår långsiktiga framgång. Vår beställarkompetens är avgörande för att behålla och utveckla värdet i våra fastigheter över tid. Vi känner våra kundgrupper väl och arbetar nära våra leverantörer i projekteringsfasen för att optimera den färdiga fastigheten. Samtidigt vidareutvecklar vi ständigt vårt koncept för ett yt- och energieffektivt boende med fokus på delningsekonomi, digitala lösningar och service.

I flera av våra områden har vi etablerat gym och kvarterskafféer för att öka trivselen. Tillsammans med affärsområde Digitala tjänster vidareutvecklar vi användningen av den digitala plattformen Your Block. Your Block är standard i alla lägenheter och vi erbjuder våra hyresgäster tillgång till bokningsfunktioner för lokaler och andra gemensamma resurser direkt i mobilen. I nästa steg kommer Your Block Access ha digitala nycklar till alla lägenheter, vilket skapar stora möjligheter att ytterligare effektivisera och öka kvaliteten på förvaltningen. Detta kan även generera intäkter när vi kan erbjuda säkra och enklare access för olika typer av leverantörer till våra lägenheter.

YTEFFEKTIVA LÄGENHETER GYNNAR KLIMATET

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av CO₂-utsläppen. I det perspektivet är våra små och yteffektiva lägenheter fördelaktiga i relation till större lägenheter. Ett mer kvadratsmart utnyttjande av boendet innebär att energiförbrukningen per boende blir lägre både under byggprocessen och förvaltningsfasen. En allt större andel av våra fastigheter är miljömärkta, prefabricerade och/

eller byggda i trä. Vi kommer öka våra insatser framåt för att förbättra oss här. Vi ser också stor potential att med hjälp av vår digitaliserade plattform implementera lösningar för att förbättra uppföljning och styra fastigheternas energiförbrukning.

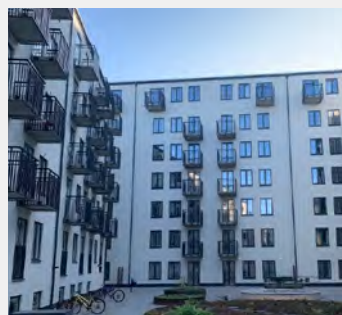
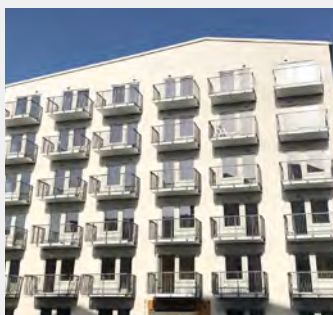
NOTERING AV SVENSKA NYTTBOBOSTÄDER

Under 2020 har affärsområde Förvaltning förändrats. Efter att Svenska Nyttobostäder blev ett eget bolag och sedan listades på First North i november, drivs det nu helt självständigt med egen ledning och extern styrelse. Samtidigt är vi genom dem delägare i en betydligt större förvaltningsportfölj än tidigare. Under 2020 har bolaget breddat portföljen med ett stort antal förvaltningsbostäder, som levereras av affärsområde Projektutveckling. Fram till 2025 kommer 5 752 lägenheter att tillrättas.

FRAMTID

Under 2021 ökar nu vårt fokus på att utveckla den stora potentialen i vår kvarvarande bygggrätsportfölj, med 7 400 bygggrätter. Här finns bland annat ett stort bestånd av både bostäder och kommersiella fastigheter i Kista där vi siktar på byggstart under året.

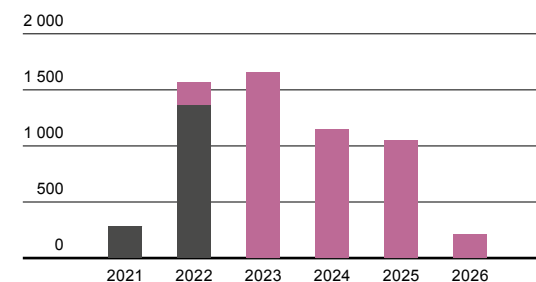
AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Viktiga projekt
2020ALM EQUITY
FÖRVALTNING**KISTA SQUARE GARDEN – KISTA**
Kommun: Stockholm**Läge:** 17 min till T-Centralen**Byggnation:** Cirka 1 000 lägenheter
samt parkeringsplatser och lokaler för
handel, kontor och gym. Möjlighet till
hotell/longstay-verksamhet**Projektfas:** Detaljplan vunnit laga kraftSVENSKA NYTTOBOSTÄDER
FÖRVALTNING**TORGHUSET – RÖNNINGE****Kommun:** Salem**Läge:** 30 min till T-centralen**Fastighet:** 62 lägenheter, 4 lokaler
Tillträdd: Q2 2020SVENSKA NYTTOBOSTÄDER
FÖRVALTNING**SKALDEN – SOLNA****Kommun:** SOLNA**Läge:** 7 min till T-centralen**Fastighet:** 266 lägenheter, 5 lokaler**Tillträdd:** Q4 2019/Q1 2020SVENSKA NYTTOBOSTÄDER
FÖRVALTNING**ESPLANADEN – RINKEBY****Kommun:** Stockholm**Läge:** 11 minuter till T-centralen**Fastighet:** 52 lägenheter**Tillträdd:** Q3 2020SVENSKA NYTTOBOSTÄDER
FÖRVALTNING**ÄNGSHUSET – RINKEBY****Kommun:** Stockholm**Läge:** 11 minuter till T-centralen**Fastighet:** 78 lägenheter**Tillträdd:** Q4 2020

Förvaltningsportföljen

	Antal enheter	Varav Svenska Nyttobostäder förvaltning	Beräknat driftnetto, Mkr	Varav Svenska Nyttobostäder förvaltning
Förvaltnings- enheter	931	911	119	115
Avtalade under produktion	1 637	1 637	147	147
Avtalade ej produktions- startade*	4 448	3 079	456	338
Summa	7 016	5 627	722	600

*Inkluderar även 180 färdigställda enheter som är avtalade men ej tillträdde för Svenska Nyttobostäder.

Antal planerade färdigställda enheter, per år
(2021–2026)

■ Planerat färdigställande pågående produktion (enheter)
■ Planerat färdigställande ej påbörjad produktion (enheter)

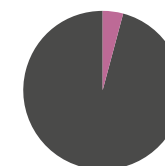
Affärsområde Projektutveckling

Vår affärsidé är att förvärva, strukturera, utveckla, konceptualisera och sälja fastighetsprojekt, främst i Stockholmsområdet.

Affärsområdets andel av tillgångs-
värdet enligt segmentsredovisningen

67 %

Marknadsinriktning pågående
produktion, antal enheter



72
Privatmarknaden

1 637
Förvaltningsmarknaden

I affärsområde Projektutveckling
ingår följande varumärken:

ALM
BOSTAD

SMÅA

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Affärsområdet Projektutveckling förvärvar, utvecklar och säljer bostadsprojekt samt kommersiella projekt främst i Stockholmsområdet. Den primära kunden är förvaltningsbolag samt privatpersoner genom projektens bostadsrättsföreningar. Inom affärsområdet verkar ALM Småa Bostad med två varumärken ALM Bostad och Småa.

Vår kund

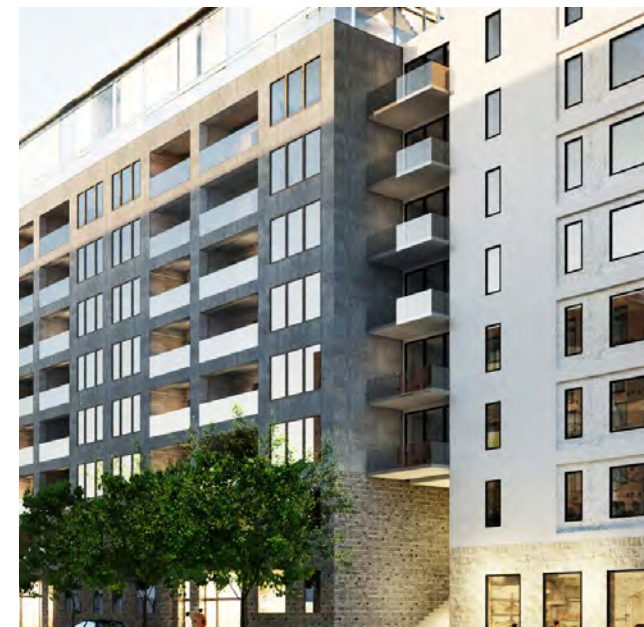
Kunderna är fastighetsförvaltande företag samt privatpersoner via köp i bostadsrättsföreningar och egna hem.

Finansiering

Varje projekt ska vara fullfinansierat och kan med fördel finansieras med preferensaktiedelägare. Inga säkerheter/lån får ställas mellan projekten och bolagen inom affärsområdet. Projekten ska drivas kostnadseffektivt med goda marginaler för hög riskjusterad avkastning. Det sker en löpande identifiering och realisering av potentiella projekt-specifika finansieringsmöjligheter.

Investeringsstrategi

Affärsområdet förvärvar och utvecklar projekt i kommunikationsnära lägen i Stockholm överstigande 5 000 m² BTA (Bruttototalarea). Affärsområdet upprätthåller en balanserad byggrättsportfölj med flexibilitet att kunna anpassas efter marknadsläge och efterfrågan.



Viktiga händelser under året

- ALM Småa Bostad ingår bindande försäljningsavtal om 3 353 enheter till ett värde av 7,1 Mdkr, som ett led i affären där Svenska Nyttobostäder noteras.
- Byggstartat 1 445 enheter varav 1 357 enheter mot förvaltningsmarknaden.
- Affärsområdets omställning mot förvaltningsmarknaden har nu gett effekten att 96 procent av den totala produktionen är mot förvaltning.

Året i siffror

Nyckeltal*	2020	2019
Nettomsättning, Mkr	2 479	1 800
Rörelseresultat, Mkr**	192	214
Rörelsemarginal, %	8	12
Antal anställda	28	34

* Enligt segmentsredovisningen i not 3.

** Årets resultat hänförligt till affärsområdet påverkas av engångsposter om 65 Mkr framförallt hänförliga till effekterna av att ett större antal bostadsrättsenheter har lagerförts under fjärde kvartalet till lägre värden än vad som tidigare antagits. Delar av effekten kommer återföras varefter lagret avyttras. Det justerade resultatet för året hade varit 333 Mkr utan dessa engångseffekter.

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING



”Vår vision är att förändra och förbättra sättet vi finansierar, utvecklar och etablerar allt från enskilda fastigheter till hela områden.”

LOUISE EKLUND
Affärsområdeschef
Projektutveckling

Affärsområdeschefen har ordet

Efter stora förändringar på bostadsmarknaden så har vi de senaste åren styrt om vår projektportfölj från en hög andel bostadsrätter till förvaltningsmarknaden. Trenden har fortsatt och i slutet av 2020 dominerar förvaltningsmarknaden vår produktion och andelen hyresbostäder utgör nu till 96 procent av den totala produktionen. En viktig del i detta är förstås vår överenskommelse med Svenska Nyttobostäder där ALM Småa Bostad sålde ytterligare 3 353 enheter med färdigställande fram till 2025. Vår största affär hittills.

EN STARK OCH SJÄLVSTÄNDIG ORGANISATION

För Projektutveckling betyder vårt uppdrag gentemot Svenska Nyttobostäder mycket. Under de närmaste åren kommer vi att ha stort fokus på produktion och leverans av de sålda enheterna. Affären har stora effektivitetsfördelar då vi arbetar tillsammans med en kund. Det ger oss samtidigt möjligheter att bygga upp en stabil och självständig organisation som klarar av att hantera en högre affärsvolym framgent

för att också kunna vända oss mot fler externa kunder. I Kista inledde vi redan i slutet av 2020 en stor ny- och ombyggnation tillsammans med Klöver.

Vid sidan av portföljen till Svenska Nyttobostäder, har vi en fin portfölj av ytterligare 6 600 byggrätter som lämpar sig väl för förvaltningsmarknaden, som vi nu kommer att vidareutveckla.

Marknaden för att sälja nyproducerade bostadsrätter på ritning är fortsatt avvaktande, och här begränsar vi våra insatser framåt. Vi ser potential i bostadsrätter för småhusmarknaden och vi driver ett antal mindre småhusprojekt.

EN HÅLLBAR OCH RELEVANT FASTIGHETSÄFFÄR

En hållbar fastighetsaffär bygger i grunden på relevans. Med fokus på det lilla livet och det stora samhället vill vi inspirera och förbättra stadsutvecklingen genom att erbjuda mer relevanta bostäder, lokaler, områden och investeringar. I nischen lägenheter 25–35 m² och små radhus 85–125 m² har vi ett väl beprövat koncept. Våra kommunikationsnära områden kännetecknas av delningsekonomi med digitala lösningar och målgruppsanpassade gemensamhetsytor. Vi har helt enkelt ett nytt sätt

att tänka både för hur vi bygger och för de bostadslösningar vi erbjuder. Vår boendeidé är hållbar på flera sätt. Våra kvadratsmarta lägenheter har stor positiv inverkan på klimatet och våra lösningar bidrar till att lösa bostadsbristen i Stockholm. Flera av de fastigheter vi byggt är miljöcertifierade, prefabricerade och/eller byggda i trä. Med ett ökat intresse hos våra kunder för hållbarhet ser jag stor potential framåt att på ett mer systematiskt sätt arbeta i alla dimensioner för att ytterligare minska våra och kunders CO₂-utsläpp.

FRAMTID

Vi tror på förändring, men aldrig för förändringens skull utan som tar sikte på behov av förbättring. Vi vill ge branschen och samhället ett nytt perspektiv på fastigheter – en helhetssyn som inte bara ger fördelar och synergieffekter i affären och mellan olika produkter utan också skapar helt nya stadsdelar och värden.

Samarbetet mellan systerbolagen i ALM Equity fortsätter, men under 2021 kommer vi också att öka insatserna för att bli ett mer självständigt affärsområde som står på egna ben.

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Viktiga projekt 2020



STELLA & NOVA – SÖDRA HÅGGVIK
Kommun: Sollentuna
Målgrupp: Förvaltningsmarknaden
Läge: 30 min till T-centralen
Byggnation: 873 lägenheter samt parkeringsgarage och lokaler
Projektfas: Byggstart Q1 och Q2 2020



LIGNUM – TELEFONPLAN
Kommun: Stockholm
Målgrupp: Förvaltningsmarknaden
Läge: 15 min till T-centralen
Byggnation: 204 lägenheter samt lokaler, förskola och källargarage
Projektfas: Byggstart Q4 2020



ARCHIMEDES – BROMMA
Kommun: Stockholm
Kund: Förvaltningsmarknad och privatmarknad
Byggnation: Cirka 1 000 lägenheter samt lokaler, förskola, garage och park/torg
Läge: 30 min till T-centralen
Projektfas: Detaljplan vunnit laga kraft



SKOGSHUSEN – TELEGRAFBERGET
Kommun: Nacka
Målgrupp: Förvaltningsmarknaden
Läge: 48 min till T-centralen
Byggnation: 179 lägenheter samt parkeringsgarage, lokaler och förskola
Projektfas: Byggstart Q2 2020



SEGELVYN – TELEGRAFBERGET
Kommun: Nacka
Målgrupp: Privatmarknaden
Läge: 48 min till T-centralen
Byggnation: 18 par- och radhus
Projektfas: Byggstart Q4 2020

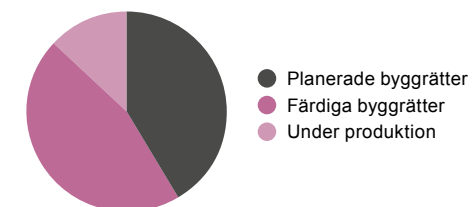


VÄLLINGBY PARK – VÄLLINGBY
Kommun: Stockholm
Målgrupp: Privatmarknaden
Läge: 26 min till T-centralen
Byggnation: 36 radhus ovan källarplan med garage och förråd
Projektfas: Byggstart Q2 och Q3 2020

Byggrättsportföljen

Antal enheter	Förvaltning	Privat	Totalt
Planerade byggrätter	5 249	272	5 521
Färdiga byggrätter	5 574	491	6 065
Under produktion	1 637	72	1 709
Totalt	12 460	835	13 295

Fördelning byggrättsportföljen, totalt antal enheter



Affärsområde Entreprenad

Vår affärsidé är att projektera, planera och samordna byggnationer av bostads- och fastighetsprojekt som totalentreprenör från start till mål med pris- och tidsgaranti. Vi bistår i tidiga skeden under konceptualisering för att säkerställa en byggbar produkt och underlätta bygglovsprocesserna.

Affärsområdets andel av tillgångsvärdet enligt segmentsredovisningen

5 %

Antal enheter i
kommunikationsnära
lägen som färdigställdes
under 2020

Varav
småhus

Varav
flerbostadshus

269

40

229

I affärsområdet Entreprenad
ingår följande varumärken:

X2A
ENTREPRENAD

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

Affärsområde Entreprenad projekterar, planerar och utför byggnation till bostadsrättsföreningar och fastighetsutvecklare. ALM Equitys affärsområde Projektutveckling är den primära kunden. Affärsområdet erbjuder tjänster för specifika skeden eller under hela projektets gång i funktionen som totalentreprenör.

Affärsområdet Entreprenad uppför bostäder och kommersiella fastigheter på uppdrag av välkända aktörer inom fastighetsbranschen. Huvudfokus är ny-, till- och ombyggnationer av bostäder med variation från större flerbostadshus till småhusområden. I portföljen finns även kommersiella byggnader.

Vår kund

Kunderna är bostadsrättsföreningar och fastighetsutvecklare, primärt inom ALM Equity.

Finansiering

Entreprenadverksamheten ska generera positivt rörelsekapital och verksamheten ska vara självfinansierad

Leveransstrategi

Affärsområdet handlar upp underentreprenörer med goda referenser för att minska risken och optimera leveransen. Affärsområdet utvecklar löpande relationer och samarbeten med syfte att effektivisera och förbättra både sin leverans och produkt.



Viktiga händelser under året

- Stor volymökning från 533 enheter till 1 709 enheter i produktion vid årsskiftet.
- Totalt startat entreprenader för 12 projekt omfattande 1 445 enheter.
- Färdigställt 6 projekt omfattande totalt 269 enheter.

Året i siffror

Nyckeltal*	2020	2019
Intäkter, Mkr	519	215
Rörelseresultat, Mkr	47	9
Rörelsemarginal, %	9	4
Antal anställda	34	34

* Enligt segmentsredovisningen i not 3.

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD



”Den pågående produktionen tillsammans med de projekt som finns i orderboken gör att vi kommer att växa ytterligare under året.”

THOMAS CARLSSON
Affärsområdeschef
Entreprenad

Affärsområdeschefen har ordet

Affärsområde Entreprenad är en totalentreprenör och vi åtar oss helhetsansvar för de projekt vi medverkar i. Våra huvudsakliga kunder finns inom ALM Equity. Tillsammans med våra systerbolag spelar vi en viktig roll i att producera de yteffektiva bostadslösningar som koncernen utvecklar.

EN EFFEKTIV OCH LÖNSAM ENTREPRENADVERKSAMHET

Vi tror starkt på en kombination av innovation och tradition. Sedan 2018, så har vi med vårt bolag 2xA Entreprenad byggt upp en effektiv byggverksamhet, vilket hjälpt oss att under 2020 framgångsrikt hantera mer än en dubbling av vår omsättning med ökad lönsamhet.

Marginalerna är små i byggbranschen. En effektiv och lönsam entreprenadverksamhet bygger på många delar. En genomtänkt kalkylering, projektplanering, uppföljning och genomförande är grundläggande. Vår framgång bygger dels på erfarenhet och tradition, dels på att vi använder digitala hjälpmedel där det underlättar. En god planering skapar också en säkrare och tryggare

arbetsmiljö då det skapar ordning och reda i våra projekt.

Vi har valt att ha vårt eget arkitektkontor med ingenjörer och arkitekter. En framgångsrik projektering som omvandlas till en attraktiv boendelösning, bygger på en smidig överlämning mellan arkitektur och byggande. Det är en stor fördel att vi är med redan i projekteringsstadiet för att säkra att vi kan bygga en kvalitativ produkt som möter förväntningarna samtidigt som vi undviker kostnader för förändringar i senare skeden.

Valet av underentreprenörer är självklart avgörande. Vi har underentreprenörer som vi har långa relationer med i varje disciplin av våra projekt och bjuder också in dem tidigt för att de tillsammans med oss ska vara med och eliminera de projektrisker som finns, såväl de ekonomiska och byggtekniska riskerna som säkerhetsriskerna.

Vi utnyttjar också nya möjligheter till att effektivisera byggprocessen där det gynnar oss. Till exempel använder vi oss av prefabricerade lägenhetsmoduler i trä som effektiviserar byggprocessen på plats. Möjligheten att bygga i trä är positiv ur hållbarhetsperspektiv och efterfrågas allt oftare.

2020

Året 2020 karaktäriserades av en stor volymökning och en förbättrad marginal. Ett stort antal planerade byggstartar kom igång och antalet enheter i pågående produktion har trefaldigats från 533 till 1 709. Det medför att vi kan dra nytta av skalfördelar i vår produktion. Samtidigt har covid-19 medfört att marknaden påverkats av uppskjutna byggstartar, vilket ökat intresset från underentreprenörer att medverka i våra nystartade projekt med en lägre prisnivå som följd. Med ett stort antal byggen som sätter igång i en nedåtgående marknad har det också haft en positiv påverkan på lönsamheten i våra projekt.

FRAMTID

Vi tar med oss en fin projektportfölj in i 2021. Den pågående produktionen tillsammans med de projekt som finns i orderboken gör att vi kommer att växa ytterligare under året. Vårt fokus 2021 är att genomföra våra projekt och växa tillsammans med våra nuvarande kunder.

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

Viktiga projekt
2020

ESPLANADEN – RINKEBY
Kommun: Stockholm
Läge: 11 minuter till T-centralen
Byggnation: 52 lägenheter
Uppdrag: Totalentreprenad
Slutförd: Q3 2020



ÄNGSHUSET – RINKEBY
Kommun: Stockholm
Läge: 11 minuter till T-centralen
Byggnation: 78 lägenheter
Uppdrag: Totalentreprenad
Slutförd: Q4 2020



TORGHUSET – RÖNNINGE
Kommun: Salem
Läge: 25 min till T-centralen
Byggnation: 62 lägenheter och 4 lokaler
Uppdrag: Totalentreprenad
Slutförd: Q2 2020



TORPAREN – SILVERDAL
Kommun: Sollentuna
Läge: 30 min till T-centralen
Byggnation: 24 radhus och parhus
Uppdrag: Totalentreprenad
Slutförd: Q2 2020



SLOTTSHOLMEN – VÄSTERVIK
Kommun: Västervik
Läge: Centrala Västervik
Byggnation: 33 hotellrum och restauranglokal
Uppdrag: Totalentreprenad
Slutförd: Q1 2020

Pågående entreprenadprojekt

Projekt	Kommun	Byggnadstyp	Antal enheter
Kronan	Järfälla	Flerbostadshus	280
Häggvik 7	Sollentuna	Flerbostadshus	325
Häggvik 8	Sollentuna	Flerbostadshus	126
Häggvik 9	Sollentuna	Flerbostadshus	272
Häggvik 10	Sollentuna	Flerbostadshus	153
Skogshusen	Nacka	Flerbostadshus	181
Ekerövalen	Ekerö	Småhus	16
Vällingby Parkstad etapp 2	Stockholm	Småhus	22
Vällingby Parkstad etapp 1	Stockholm	Småhus	16
Flädern	Salem	Flerbostadshus	93
Segelvyn	Nacka	Småhus	18
Lignum	Stockholm	Flerbostadshus	207
Totalt antal enheter			1 709

Affärsområde Finansiering

Vår affärsidé är att skapa finansieringslösningar för olika fastigheter och fastighetsprojekt. Fokus ligger på relationer, riskminimering och effektiva processer med få mellanhänder.

Totalt anskaffat kapital
under 2020, Mdkr

2,0

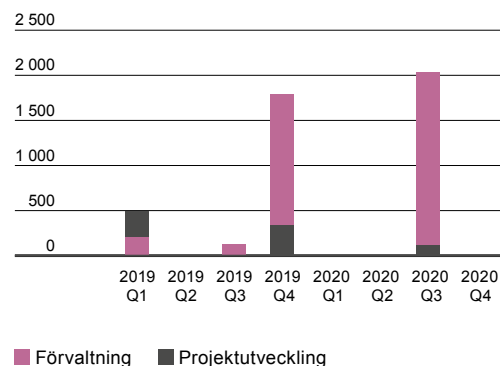
I affärsområde Finansiering
ingår följande varumärken:

NORDISK
FASTIGHETS
KREDIT

AFFÄRSOMRÅDE FINANSIERING

Affärsområde Finansiering strukturerar affärer och anskaffar eget kapital och skuldfinansiering på projektbasis från investerare utanför den vanliga banksektorn. Detta möjliggör större projekt och en ökad avkastning på eget kapital för kunderna samtidigt som det är en trygg investering med god riskjusterad avkastning. Investerare är företag, institutioner och fonder som vill investera direkt i utvecklingsprojekt, förvaltningsobjekt eller portföljer av dessa. De primära kunderna är affärsområde Förvaltning och Projektutveckling.

Anskaffat kapital (Mkr)



Affärsområdeschefen har ordet



”Jag är stolt över affären som visar vår förmåga att samarbeta, skapa och realisera värde i olika delar av koncernen.”

FRIDA HOLMBERG
Affärsområdeschef
Finansiering

ALM Equity har alltid tänkt steget extra vad gäller finansiering av projekt. Under åren har ett stort nätverk av investerare byggts upp som bidrar till finansiering av eget kapital i våra projekt vid sidan av traditionell skuldfinansiering via bankerna. Det är fler och fler som ser möjligheten att tillsammans med ALM Equity göra direktinvesteringar i koncernens projektutvecklings- och förvaltningsverksamhet.

Det förtroende som affärsområdet har tillsammans med ALM Equity nådde en höjdpunkt 2020 i samband med transaktionen med Svenska Nyttobostäder. Affärsområde Finansiering strukturerade affären och höll investerardialogen i vårt hittills största projekt där 29 olika förvaltningsfastigheter eller projekt med blivande förvaltningsfastigheter slogs samman till Svenska Nyttobostäder. Fastigheterna kommer från olika joint ventures mellan dotterbolag till ALM Equity och investerare. Totalt deltog 27 investerare i affären och anslutningsgraden var 100 procent. En så pass stor affär med så många olika partners som ska komma samman och delta i uppbyggnaden av Svenska Nyttobostäder är givetvis komplex. Jag är oerhört tacksam och glad för det stora förtroendet våra investerare har visat till vår förmåga att strukturera och driva denna affär. Utan det förtroendet hade inte affären varit möjlig.

KAPITAL OCH KOMPETENS

ALM Equitys modell där investerare utgör en viktig del av portföljens finansiering är vital för koncernens framgång. Tillgång till eget kapital kombinerat med skuldfinansiering är avgörande för att få till byggstarter och för tillväxten i våra bolag. Tillsammans med en engagerad och stark investerarbas blir vi snabbfotade och kan ta oss an både större och svårare projekt. Våra investerare bidrar inte bara med kapital till ALM Equitys projekt. Flera av dem har själva stor erfarenhet. Genom projektens styrelser bidrar de med kunskap samtidigt som de håller oss och våra projekt på tårn att hela tiden skapa och genomföra projekt i framkant.

Investerarbasen utgörs idag av ett antal större investerare. Vid årsskiftet hade olika grupper av investerare tillsammans investerat cirka 2 Mdkr i affärsområde Projektutveckling och 0,5 Mdkr i affärsområde Förvaltning utöver det finns löften om cirka 3,1 Mdkr till affärsområde Förvaltning. Med ett starkt track-record har vi byggt upp ett stort förtroende och viljan att investera i tillgångsslag, som visat sig motståndskraftiga mot både den tidigare krisen i bostadsutvecklingsmarknaden och mot effekter av covid-19, är hög.

Inför 2021 är intresset fortsatt stort för direktinvesteringar i våra projektutvecklings- och förvaltningsfastigheter.

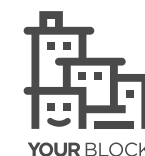
Affärsområde Digitala tjänster

Vår affärsidé är att utveckla marknadens mest kostnadseffektiva och användarvänliga tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i bostadsrättsföreningar, hyresfastigheter och stads kvarter.

Antal uppkopplade enheter 2020, cirka

10 000

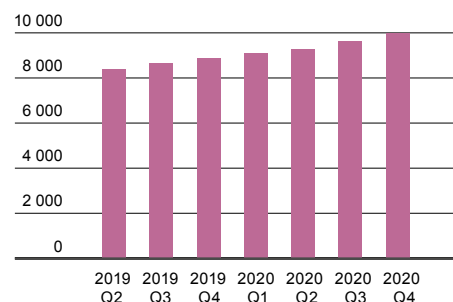
I affärsområde Digitala tjänster ingår följande varumärken:



AFFÄRSOMRÅDE DIGITALA TJÄNSTER

Affärsområdet Digitala tjänster erbjuder genom bolaget Your Block en mobil plattform som förenklar kommunikation, tillgänglighet och delningsekonomi i fastigheter. Med användarvänliga gränssnitt och styrning av digital access effektiviserar tjänsten fastighetsförvaltningen, ökar fastigheters driftnetto och bidrar till ett mer trivsamt och hållbart boende. Den primära kunden är fastighetsutvecklare, fastighetsförvaltare och bostadsrättsföreningar men även företag och övrigt föreningsliv.

Antal uppkopplade lägenheter i Your Block



”Användandet av ny teknologi och digitala lösningar kommer att ta en allt större plats i våra bostäder och vår vardag framöver.”

ERIK LINDBLOM
Affärsområdeschef
Digitala tjänster

Affärsområdeschefen har ordet

Ökad efterfrågan på boende i våra storstäder och ett växande behov av klimateffektiva lösningar gör att vi måste tänka nytt och förändra hur vi planerar och utvecklar våra bostäder. Ny teknologi och digitala plattformar kommer att ta en allt större plats i våra bostäder och vår vardag framöver. Digitala tjänster underlättar delningsekonomi, service och ökar bekvämligheten för de boende. Samtidigt möjliggör det sänkta driftskostnader och nya intäktskällor för fastighetsförvaltare.

Affärsområde Digitala tjänster ligger långt fram och driver den digitala utvecklingen på bostadsmarknaden. Vi stödjer våra systerbolag i ALM Equity och andra förvaltningsbolag att ta fram digitala tjänster som ligger i framkant, och utgår från målgruppens ekonomi och behov.

YOUR BLOCK

Affärsområdets molnbaserade plattform Your Block utgör kärnan i de digitala tjänster vi erbjuder. Plattformen binder ihop ekosystemet runt varje fastighet och gör så att boende, fastighetsvärdar, bostadsrättsföreningar och leverantörer av tjänster kan kommunicera med varandra. Vid årsskiftet hade tjänsten drygt 10 000 användare, varav cirka 40 procent fanns i ALM Equity koncernen. Your Block

ingår sedan 2018 i alla nya lägenheter inom affärsområde Förvaltning. Vårt gemensamma samarbete hjälper oss att skapa en attraktiv tjänst som hela tiden utvecklas. Samtidigt ökar antalet externa användare och under nästa år är målsättningen att fördubbla antalet installationer av Your Block.

DIGITALA LÅS

Potentialen för digitala låstjänster är stor för fastighetsförvaltare. Det möjliggör en effektivare förvaltning och en ny intäktskälla från hemservice-tjänster. Under 2021 tar vi viktiga steg framåt med utvecklingen av Your Block Access, i nära samarbete med Accessy och ledande drift- och installationspartners. Your Block Access är en totallösning för mobila accesser i både flerbostadshus och kontor samt fungerar med fastighets befintliga passersystem. Accessy är ett branschinitiativ för att skapa en gemensam standard för uppkopplade digitala lås och passersystem. Accessy kan liknas vid en kombination av ett mobilt bank-ID och Swish för digitala nycklar. Your Block styr behörigheterna för vilka användare som ska få access till en dörr och Accessy säkerställer att dörren är uppkopplad. Vi räknar med att börja installera Your Block Access i våra lägenheter med start under första halvåret 2021, med målsättningen är ha minst 500 installationer vid årets slut.

ALM EQUITY HÅLLBARHETS- RAPPORT 2020

Innehåll

Långsiktig hållbarhet i alla led	35
Fokusområden	35
Personal och arbetsmiljö	36
Miljö och klimatpåverkan	40
Affärsetik och hållbara leverantörer	42

ALM EQUITY HÅLLBARHETS- RAPPORT 2020

Långsiktig hållbarhet i alla led

Denna hållbarhetsrapport omfattar ALM Equity med bolag. Resultat och information avser räkenskapsåret 2020 om inget annat anges.

ALM Equitys hållbarhetsarbete pågår kontinuerligt och är integrerad i alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, och målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa på ett hållbart sätt, med nöjda kunder samt välmående och trygga medarbetare. Det är en grundförutsättning för ALM Equitys framtid och fortsatta framgång.

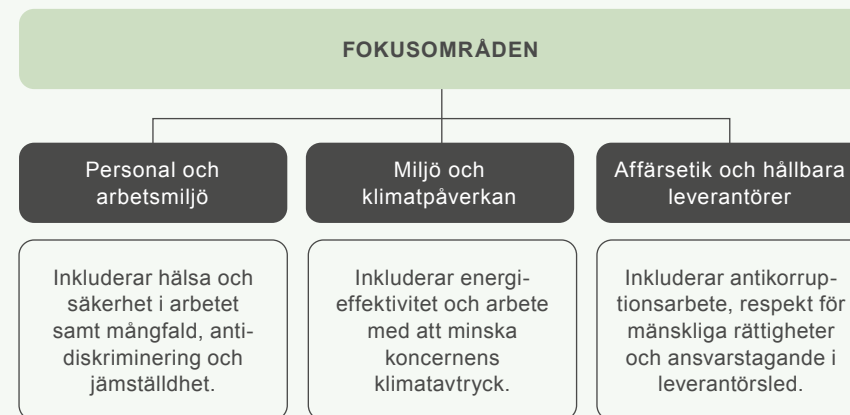
Att ta ansvar för människa och miljö genom hela värdekedjan är en förutsättning för att leva upp till de förväntningar som koncernens intressenter har, och att framgångsrikt bedriva verksamheter med långsiktig lönsamhet som mål. Ambitionen med hållbarhetsarbetet är att agera som föredöme inom hållbart samhällsbyggande där ledorden för arbetet är att vara proaktiva, samverkande och pålitliga.

Vi ska hålla ett proaktivt förhållningssätt till dagens utmaningar och vårt ansvarstagande ska vara och uppfattas trovärdigt av organisationens

intressenter och av branschen i stort. Genom samverkan kan hållbara lösningar skapas tillsammans med andra aktörer och gemensamt bidra till en mer hållbar samhällsutveckling.

Under 2020 har omstruktureringsarbetet av koncernen i stort fortsatt, vilket innebär en tydligare uppdelning av verksamheten i fem affärsområden. För hållbarhetsarbete och rapportering har detta inneburit att det blir tydligare vilka frågor som olika delar av organisationen kan påverka, detta då varje affärsområde står inför olika utmaningar och möjligheter i sina respektive nischer av fastighetsbranschen. Speciellt inom miljöområdet har ett behov identifierats att ytterligare utveckla interna processer och bättre anpassa arbete och extern rapportering till en alltmer medveten omvärld.

Även i vår roll som ägare ska vi tydliggöra koncernens ramverk för hur våra verksamheter förväntas agera som hållbara bolag, hur hållbarhetsarbetet ska mätas och följas upp samt vilka prioriteringar som ska göras i förhållande till koncernens övergripande och långsiktiga målsättning för hållbarhetsarbete. Det operativa hållbarhetsarbetet ska drivas genom ett decentraliserat ansvar i våra dotterbolag, med stöd från koncernen.



Fokusområden

ALM Equitys hållbarhetsarbete är grupperat inom tre huvudsakliga fokusområden; Personal och Arbetsmiljö, Miljö och Klimatpåverkan samt Affärsetik och hållbara leverantörer.

Dessa områden togs fram under 2019 genom en strukturerad intressentdialog och väsentlighetsanalys (läs mer i ÅR 2019).

Vidare är fokusområdena inspirerade av Agenda 2030 och de 17 globala målen och inom ALM Equity har sex valts ut som extra viktiga:

Mål 5 – Jämställdhet

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Mål 12 – Hållbar konsumtion i produktion

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringar



Personal och arbetsmiljö

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för ALM Equity koncernen. Vi ska vara en arbetsgivare som attraherar, motiverar, utvecklar och bibehåller kvalificerad personal i en professionell och stimulerande arbetsmiljö.

Coronapandemin har inneburit att vi under året anpassat våra arbetssätt och skapat nya rutiner för att på bästa sätt hantera, planera och genomföra arbetet på distans i stället för på kontoren. Både chefer och medarbetare har ändrat invanda informationsflöden till att i större utsträckning kommunicera och samarbeta digitalt. Den digitaliseringsmognad som finns inom koncernen har underlättat transformeringen till distansarbete och digitala mötesplattformar. Genom våra insatser har vi lyckats parera pandemin väl och bedrivit vår verksamhet relativt opåverkad av pandemin.

KONCERNENS ARBETSMILJÖARBETE

Styrande för koncernens arbetsmiljöarbete är vår arbetsmiljöpolicy och vår likabehandlingspolicy. Arbetsmiljöpolicyen uttrycker ambitionen med koncernens övergripande arbetsmiljöarbete och anger viljeriktning för hur arbetsmiljön inom koncernen ska vara. Policyen för likabehandling syftar till att främja en jämställd personalpolitik och arbetsplats som präglas av mångfald. Ledningen ser över och fastställer dessa policyers årligen och uppdateringar sker vid behov. Policyerna kompletteras med en handbok för koncernens systematiska arbetsmiljöarbete som innehåller rutiner och praktisk information gällande hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas både inom respektive affärsområde och på en koncernövergripande nivå. I handboken finns bland annat instruktioner för hur den fysiska och psykosociala arbetsmiljön systematiskt ska undersökas och följas upp.



Handboken innehåller även rutiner för hantering av rehabiliteringsärenden, kränkande särbehandling, personal med missbruksproblem och krissituationer.

Utöver dessa policys är också koncernens arbetsmiljömål styrande för arbetsmiljöarbete, vilka årligen fastställs av koncernledningen. Respektive affärsområde antar målen och dess aktiviteter i sin helhet och kan komplettera med mål utifrån det behov som finns för den specifika verksamheten. Måluppfyllelsen sammanställs och redovisas till ledningen löpande och i samband med den årliga uppföljningen av arbetsmiljöarbetet. Se tabellen till höger för mer information om våra koncernmål under 2020 och dess utfall.

Utifrån de verksamheter som koncernens affärsområden bedriver antas rollen som fastighetsägare, byggherre och utförare. Detta gör att säkerheten i arbetet tas på största allvar med kontinuerliga koncerngemensamma och verksamhetsspecifika åtgärder för att säkerställa en säker arbetsmiljö och förebygga olyckor på arbetsplatserna. ALM Equitys arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöhandbok, som gäller alla anställda oavsett roll, klargör att samtliga inom koncernen har ett ansvar att förebygga risker i verksamheten. Dessa regler tillsammans med byggarbetsplatsernas föreskrivna säkerhetsrutiner ska även efterlevas av externa entreprenörer och deras underentreprenörer. Uppföljning av det föreskrivna säkerhetsrutinerna sker genom att alltid ha en representant med under de kontinuerliga skydds ronderna som bedrivs på våra byggarbetsplatser.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

ALM Equity koncernen verkar inom flera områden i fastighetsbranschen varav bygg och entreprenad traditionellt dominerats av män. Därför är det extra viktigt för oss att arbeta med frågor kopplade till jämställdhet och mångfald samt vara en attraktiv arbetsgivare för en bred målgrupp. Som styrande dokument finns en likabehandlingspolicy samt en likabehandlingsplan med aktiviteter som systematiskt genomförs och följs upp för att säkerställa jämställdhet och mångfald i verksamheten samt motverka all form av diskriminering.

Exempel på aktiviteter och instruktioner i ALM Equitys likabehandlingspolicy samt likabehandlingsplan

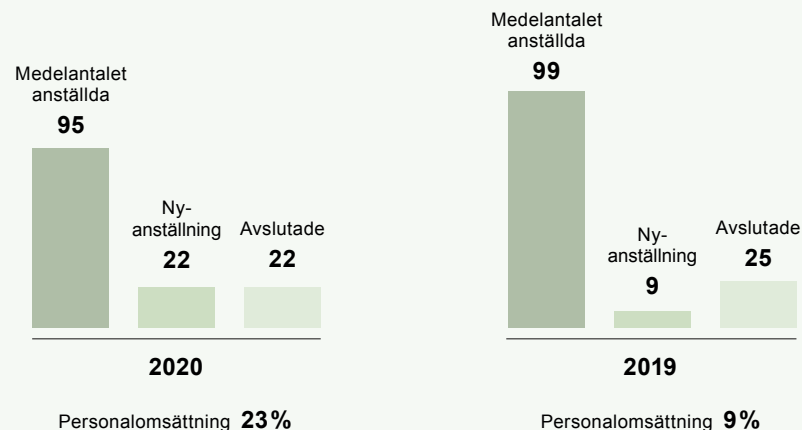
- + Anställningsvillkoren ska vara oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder.
- + Vid lika kvalifikationer ska sökanden från underrepresenterat kön tillsättas och annonser ska utformas så att båda könen känner sig välkomna att söka tjänsterna.
- + Årligen ska lönekartläggningar utföras. Utfallet ska användas som verktyg för att säkerställa lika lön för lika arbete och justera eventuella skillnader.
- + Vi ska ha utarbetade rutiner för att förebygga risker för och åtgärda beteende som upplevs eller noteras som någon form av kränkande särbehandling.
- + Vid kartläggning och uppföljning av arbetsplatsernas personalstruktur, personalomsättning och frisknärvaro ska jämställdhetsperspektivet beaktas.



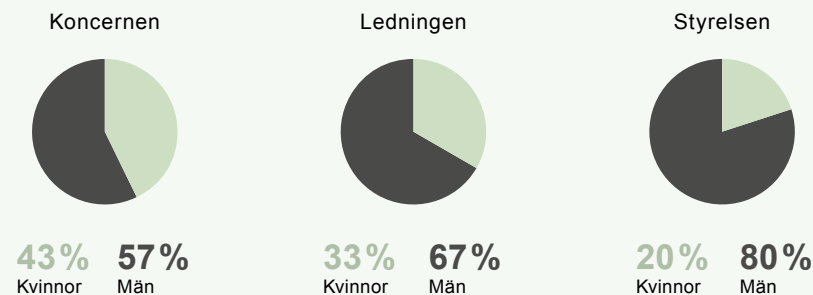
Mål		
Mål	Uppföljning och aktiviteter	Utfall 2020
Frisknärvaro över 95 %	Våra anställda erbjuds bland annat friskvårdsbidrag, möjlighet att träna på arbetstid och möjlighet till kontinuerliga hälsoundersökningar för att främja en hälsosam livsstil och motverka ohälsa.	97,6 %
Nollvision rörande arbetsskador	Med ett genomgående säkerhetstänk och tydlig kravställning på leverantörer och entreprenörer tar vi ansvar för säkerheten i våra projekt och minimerar risken för att olyckor uppstår. Uppföljning av tillbud och olyckor sker löpande samt vid den årliga uppföljningen av arbetsmiljöarbetet.	Inga rapporterade arbetsskador

Under 2020 hade koncernen i medel 95 anställda med en könsfördelning på 43 % kvinnor och 57 % män. Ledningen bestod vid utgången av 2020 av tre personer varav 1 kvinna (33 %). Styrelsen för ALM Equity består av totalt 5 personer där 1 är kvinna (20 %). Vi har totalt gjort 22 nyanställningar under året varav 7 är kvinnor, och 22 personer har lämnat organisationen motsvarande en personalomsättningshastighet om 23 %.

ALM Equity Koncernen



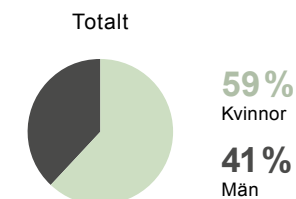
Fördelning kvinnor/män



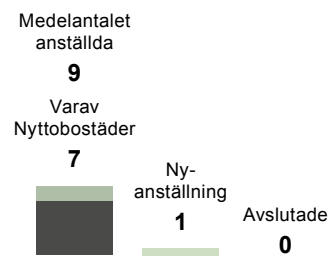
ALM Equity Koncernstab



Fördelning kvinnor/män



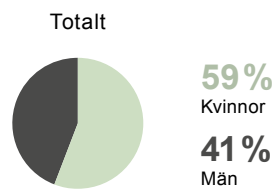
Affärsområde Förvaltning



2020

Personalomsättning **0%**

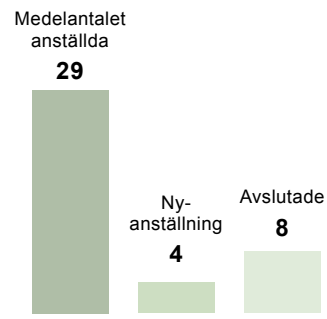
Fördelning kvinnor/män



Varav Svenska Nyttobostäder



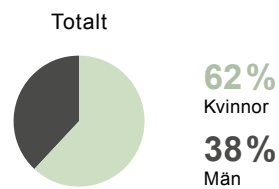
Affärsområde Projektutveckling



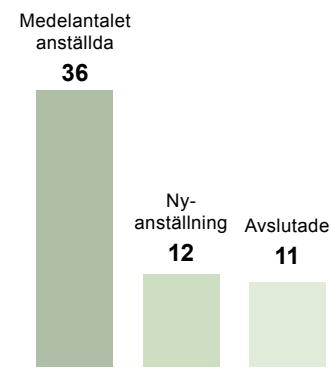
2020

Personalomsättning **14%**

Fördelning kvinnor/män



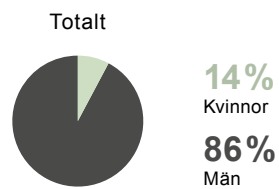
Affärsområde Entreprenad



2020

Personalomsättning **31%**

Fördelning kvinnor/män



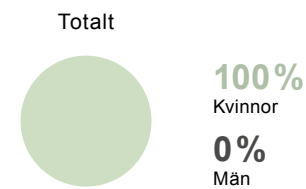
Övriga affärsområden



2020

Personalomsättning **0%**

Fördelning kvinnor/män



Miljö och klimatpåverkan

ALM Equitys ambition är att verksamheterna ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan för att bidra till en hållbar utveckling, såväl i ett kortsiktigt som ett långsiktigt perspektiv. Den största delen av påverkan kommer från våra affärsområden Entreprenad, Förvaltning och Projektutveckling. De övriga affärsområdena Finansiering och Digitala tjänster bedöms ha en mer begränsad påverkan givet deras verksamhetsinriktning och storlek i förhållande till övriga delar av koncernen.

För att uppnå hållbarhet inom fastighetsutveckling krävs en helhetssyn kring planering, genomförande och det efterföljande brukandet. Genom vårt fokus på kvadratsmarta fastigheter nära allmänna kommunikationer bidrar vi till ökad resurseffektivitet såväl som minskad påverkan per boende och nyttjande av våra fastighetsprojekt i form av mindre materialåtgång samt lägre energiförbrukning per capita både vid produktion och löpande förvaltning.

Koncernens projektportfölj består av såväl byggnader som har eller ska konverteras till bostäder, som av fastigheter med befintliga eller planerade byggrätter för nyproduktion. Återbruk och renovering är en av de mest effektiva

metoderna för att minska branschens miljö- och klimatpåverkan.

I samband med utvecklingen av nyproduktion, ombyggnationer, renoveringar, rivningar etc. finns det risk att material används som är miljö- och/eller hälsofarliga, eller att farligt material och avfall inte tas om hand om på ett bra sätt. För att minska risken för detta görs alltid genomgående miljöinventeringar för att säkerställa att eventuellt miljöfarligt avfall som asbest, PVC, kvicksilver och svartlim m.m. tas om hand på bästa sätt.

Vid förvärv och uppstartande av nya projekt finns en risk att marken är förorenad eller att utvecklingen av fastigheten medför negativ påverkan på den lokala ekologin och miljön. För att minska påverkan och undersöka förutsättningarna för de specifika fastigheterna anlitas miljö- och byggnadsteknisk expertis som genomför undersökningar och utvärderar den potentiella påverkan. Utifrån det arbetas en handlingsplan fram för att åtgärda eventuella brister eller för de fall påverkan på miljön anses bli för stor avstås utveckling och förvärv av fastigheter.

ALM Equity tillämpar alltid försiktighetsprincipen för nya material där påverkan inte är fastställd och produkten eller lösningen inte är beprövad.



Så jobbar affärsområdena med miljö

Projektutveckling

Affärsområde Projektutveckling utvecklar genomtänkta fastigheter anpassade för hållbart boende och resande med hänsyn till miljön i såväl det kortsiktiga som långsiktiga perspektivet. Målsättningen är att fastigheternas boendemiljö ska verka för en hållbar livsstil och bidra till omställningen till ett resurseffektivt samhälle.

Entreprenad

Inom entreprenad arbetar vi med att minska resursanvändandet vid uppförandet av våra fastighetsprojekt. Prioriteringsområden inkluderar modulbaserat byggande och ökad andel trä. Genom att arbeta med prefabrikat och moduler kan vi både minska tiden till färdigställande samtidigt som att detta leder till färre transporter samt mindre spill och byggavfall.

Förvaltning

Inom förvaltning ligger fokus på energi- och resurseffektivitet där förutom ett energieffektivt klimatskal även individuell mätning av el, vatten och värme är viktiga verktyg för att få de boende medvetna om sin förbrukning och användning, vilket leder till förändring och minskad förbrukning. Utöver enskilda elmätare har individuell mätning av vattenanvändning börjat introduceras i delar av det befintliga beståndet men också i ett antal kommande fastigheter. Inom förvaltning vill vi också underlätta elektrifieringen av fordonsflottan och förbereder därför möjlighet till installation av laddare till alla våra parkeringsplatser inomhus.

Digitala tjänster

Inom affärsområdet görs satsningar inom digitala lösningar för delningsekonomi genom den digitala plattformen Your Block. Your Block erbjuder enkel och smidig kommunikation mellan de boende i en fastighet och gör det enkelt att använda delningstjänster för gemensamma lokaler, cykel- och bilpooler samt att dela på resurser i stället för att köpa nytt. Plattformens lösning för digitala lås och leveransboxar möjliggör effektivare access, mer hållbar konsumtion och förenklar vardagen för de boende.

Finansiering

Fokus ligger på uppföljning av befintliga projekt som ägs tillsammans med investerare samt att ta in investerare i nya projekt, både i utvecklings- och förvaltningsskedet. Genom det ökade trycket på hållbarhetsinformation vid investeringar arbetar affärsområdet nära övriga delar av koncernen för att säkerställa relevant informationsunderlag.

Gemensam ambition inom våra affärsområden:

- + Resurseffektivt byggande med förnybart material**
I pågående produktion uppförs närmare hälften av enheterna med trämoduler.
- + Optimerade kvadratmeter för effektiv mark- och resursanvändning**
Huvudparten av våra fastigheter är projekterade med mer än dubbelt så många bostäder per BTA jämfört mot bostadsmarknadens befintliga bestånd.
- + Energieffektivitet**
Genomsnittsförbrukning per bostad i vårt befintliga fastighetsbestånd uppgår till 1 140 Kwh/ år.
- + Genomtänkta boendemiljöer anpassade för hållbart boende och resande**
Av koncernens pågående projekt ligger närmare 90 procent med närhet till allmänna kommunikationer.
- + Delningsekonomi**
Digitala plattformen Your Block har implementerats i koncernens samtliga fastigheter för att underlätta delningsekonomi och social integration för de boende.

Affärsetik och hållbara leverantörer

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

God affärsetik är grundläggande inom alla ALM Equitys verksamheter och koncernens framgång är beroende av goda relationer med en mängd olika aktörer, alltifrån myndigheter och kommuner till leverantörer, banker, entreprenörer och kunder. Det är därför av största vikt att koncernen och dess företrädare tar ansvar och uppträder förtroendeingivande och korrekt i alla situationer.

Ramverk för affärsetik

Som grund för koncernens hållbarhetsarbete och affärsetiska agerande finns centrala policys, såsom ALM Equitys insiderpolicy, informationspolicy och uppförandekod, vilka belyser de krav som ska efterlevas. Dessa policys fastställs årligen av ALM Equitys styrelse och innehåller riktlinjer och principer som omfattar koncernens helägda dotterbolag och dess medarbetare.

Under 2020 har vi uppdaterat koncernens uppförandekod till att i större utsträckning linjera med dagens organisationsstruktur och koncernens roll som bolagsutvecklare. Uppförandekoden anger hur vi ska bedriva vår verksamhet på ett etiskt, socialt och miljömässigt riktigt sätt och beskriver korrekt företagsagerande och beteende gentemot anställda, affärspartners och andra intressenter. Den sammanfattar de etiska värderingar som ALM Equity anser ska gälla i verksamheten och bygger på de tio principerna i FN:s Global Compact. Koden är ett ramverk vilket innebär att koncernens dotterbolag kan välja att anta uppförandekoden i sin helhet alternativt anta en egen uppförandekod mer anpassad till den egna verksamheten. Principerna i ALM Equitys uppförandekod ska då inkluderas som en lägsta nivå.



Utöver centrala policys finns det även en koncern-gemensam personalhandbok som fungerar som ett samlat dokument där medarbetare kan söka information för vidare vägledning till specifika policys. Handboken vägleder också medarbetaren i hur denne förväntas och ska agera i olika affäretiska situationer så som vid representation och gåvor, sekretess, bisysslor och dylikt. Många av dessa förhållningsregler ingår också som villkor i anställningsavtalet. Vidare hålls årligen ett antal obligatoriska informationsmöten med hela koncernen där medarbetarna bland annat informeras och uppdateras på vad god etik innebär inom ALM Equity.

Inga incidenter rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott har rapporterats under 2020.

Hållbara leverantörer

ALM Equitys organisatoriska uppbyggnad kännetecknas av en mindre kärnorganisation och en bred extern partnerorganisation som utför olika arbeten för respektive verksamhets räkning. Det innebär att det finns en indirekt påverkan via de leverantörer och andra parter som arbetar på uppdrag från koncernens verksamheter.

ALM Equity tar ett ansvar för att dessa aktörer agerar på ett hållbart sätt. Detta görs främst genom att det ställs krav på leverantörer i samband med upphandling av tjänster och inköp av produkter och material. Det kan handla om generella krav avseende ekonomi, miljö och säkerhet men även mer specifika krav anpassade efter varje unik fastighet och typ av tjänst eller produkt. Våra leverantörer och samarbetspartners

uppmanas också att följa principerna i koncernens uppförandekod.

Policyn Code of Conduct för leverantörer finns sedan 2018 inkluderad i samtliga avtal för affärsområde Entreprenad. Likt den koncern-gemensamma uppförandekoden grundar sig även denna på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter men även på Sveriges Byggindustris uppförandekod. Detta med anledning av byggbranschens stora rörlighet avseende arbetskraft och arbetsmiljörisker.

Ansvar för uppföljning av att ställda hållbarhetskrav uppfylls av leverantörer och samarbetspartners ligger hos respektive affärsområdeschef.

Under året har inga negativa anmärkningar noterats.

Produkt och produktion för framtiden



Kronan i Barkarby

Byggstart 2019 – färdigställs Q4 2021
276 bostäder, 4 lokaler

♥ Putsad fasad med sedumtak och bandtäckt plåt, sockelvåning med keramiska plattor

♥ Innergård för social integration med grillplats, utegym och odlingslådor

♥ Källsortering med tre fraktioner samt fullserviceanläggning i huset för farligt avfall, glas och elektronik. Sopsug för metall, plast och papp

♥ Förberett för laddstolpar till alla garageplatser

♥ Fjärrvärme med kompletterande spets av bergvärme

♥ Energiförbrukning max 61 Kwh/m²

♥ Snålspolande blandare och toaletter

♥ Vitvaror med energiklass A



Kronan i Barkarby ritades från början med cirka hundra lägenheter i varierad storlek med generösa ytor. En produkt som inte efterfrågades på marknaden när projektet väl var i startgroparna.

Det blev ett omtag av projektet och ett gediget och omsorgsfullt arbete startades med affärsområde Entreprenads egna arkitekter och projektörer. Detta arbete skedde i nära samarbete med affärsområde Projektutveckling för att optimera planlösningarna så att projektet eliminerade outnyttjad "döyta" (vinklar, korridorer och vrår) samt säkerställde en så hög nyttjandegrad som möjligt i projektet.

I det här skedet såg man även till att effektivisera produkten med en modulanpassad produktion.

Det kräver en hel del bearbetning och

beredning i ritningarna för att utforma effektiva lägenheter inom modulmättet på 9,6 x 3,7 meter (invändiga mått). Storleken är en anpassning för att möjliggöra lastbilstransporter utan extra tillstånd från Transportstyrelsen för en driftsäker logistik.

BIM-projekteringen möjliggör en effektiviserad och kvalitetssäkrad byggprocess med en flerdimensionell metod för visualisering, planering, samordning och beräkning.

När modulerna väl är på plats är det som att bygga lego fast på riktigt. Precision och logistik är två viktiga komponenter. Projektet byggs upp med cirka 15 moduler per dag.

DE STORA VINSTERNA FÖR ETT INDUSTRIELLT BYGGANDE

En genomarbetad produktionsprocess i kontrollerade inomhusförhållanden säkerställer en jämn

och hög kvalitet på modulerna och minimerar materialspill. En annan aspekt är tidseffektiviteten vilket i Barkarbystaden uppskattas med en förkortad produktionstidplan på cirka 8 månader. De är även resurseffektiva då det kräver färre personer för byggverksamhetens platsledning med färre aktiviteter, material leveranser och underentreprenörer att kontrollera. I det större perspektivet hittar vi vinster när det kommer till stomme då modulerna byggs i trä istället för traditionella betongelement, riskreducering av arbetsplatsolyckor samt minskade transporter till byggarbetsplatsen och därmed minskande utsläpp i leverantörskedjan.

Den industriella produktionens vinster är både resurseffektivitet, kostnadseffektivitet, tidseffektivitet och kvalitetssäkring.

Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten Till bolagsstämman i ALM Equity AB, org.nr 556549-1650.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 34–44 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

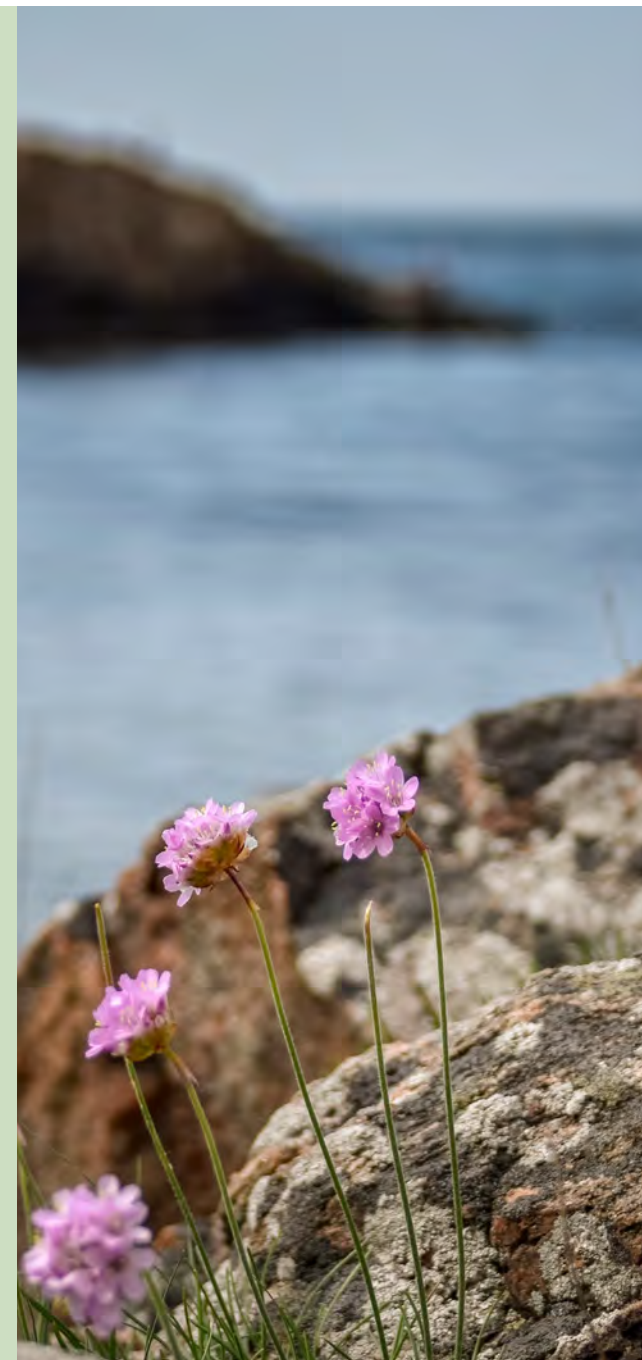
Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 2021-04-28

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



BOLAGS-STYRNING



Vällingby Parkstad – Stadsradhus med tunnelbanan runt hörnet

Efterfrågan på hus och radhus har ökat under året, vilket märks genom en prisuppgång med 15 procent i Stockholmsområdet. Vällingby Parkstad med stadsradhus i ett kommunikationsnära läge har därför blivit en populär produkt på marknaden. Inflyttningen är planerad till juni 2021 och omfattar totalt 36 bostäder. Intresset har varit stort sedan försäljningsstarten i juli 2020 men försäljningen tog fart ordentligt i början av 2021.

Målgruppen för Vällingby Parkstad är barnfamiljer som vuxit ur sin lägenhet och behöver större yta ju mer familjen växer. Hälften av köparna kommer från närområdet och resterande är ute efter ett nyproducerat hus med närhet till stan.

Vällingby Parkstad ligger några hundra meter från tunnelbana vilket gör projektet unikt i sitt slag. Eget radhus med närhet till en tunnelbana tillhör inte den vanligaste kombinationen i det befintliga bostadsbeståndet i Stockholm.

Radhusen är ritade av Brunnberg & Forshed.

STYRELSE & REVISOR

FÖRMÅGA ATT SE OCH UTVECKLA FASTIGHETSBRANSCHENS MÖJLIGHETER

Styrelsen är sammansatt av kompetens och erfarenhet från bland annat affärsutveckling, fastighetsbranschen, finansiering och kapitalmarknadsfrågor. Vid årsstämman 2020 omvaldes Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Johan Wachtmeister och Gerard Versteegh. Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande. Ernst & Young omvaldes med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor till bolaget.



MARIA WIDEROTH

Jur. kand. vid Stockholms Universitet. Advokat och delägare i Landahl Advokatbyrå. Verksam på advokatbyrå sedan 1998 och är specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner. Maria Wideroth är också styrelseordförande i bland annat EFIB, Enskilda Fastighetsägare i Bromma AB och fastighets- och entreprenadbolaget Frentab.

Innehav i ALM Equity privat/via familj: 7 200 stamaktier och 1 404 preferensaktier. Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



JOAKIM ALM

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

Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag: 5 847 623 stamaktier och 834 235 preferensaktier samt 5 000 teckningsoptioner. Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



GERARD VERSTEEGH

Civilekonom. Arbetande styrelseordförande, huvudägare och grundare 1989 av Commercial Estates Group Limited, London, samt ordförande/styrelseledamot i ett antal relaterade bolag.

Innehav i ALM Equity: Indirekt förmånstagare till Dooba Investments Limited som har ett innehav i ALM Equity om 990 494 stamaktier och 135 888 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



JOHAN UNGER

Civilekonom vid Uppsala Universitet. Revisor inom Arthur Andersen & Co 1985–1989. Under perioden 1990–2005 anställd i Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB, partner 1992–2005. Chef för Corporate Finance verksamheten 1996–2005. Sedan 2006 egen verksamhet inom investeringar, finansiell rådgivning och styrelsearbete.

Innehav i ALM Equity privat/via familj: 151 360 stamaktier och 14 036 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



JOHAN WACHTMEISTER

Civilingenjör KTH och MBA IMD. SEB/Enskilda 1989–1999: Vice VD i SEB, chef för Corporate Banking inom affärsområde Merchant Banking. VD på Ledstiernan 1999–2006. Co founder av GHP Speciality AB, vice VD 2006–2012. I dag egna investeringar genom bl.a. MJW Invest AB.

Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag: 617 492 stamaktier och 431 089 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



JONAS SVENSSON

Bolagets huvudansvarige revisor sedan 2014 då Ernst & Young omvaldes som revisionsbolag. Auktoriserad revisor och partner i EY. Tidigare ordförande i FAR och VD för Ernst & Young AB. Bland annat uppdrag i Besqab AB, Citycon AB, John Matsson Fastighetsföretagen AB, Kungsleden AB, Lyko Group AB, Akelius Residential Property AB och Svenska Nyttobostäder AB (publ).

Innehav i ALM Equity: Inget innehav.

KONCERNLEDNING

EN ORGANISATION MED BRED KUNSKAPSBAS

ALM Equity består av koncernledning, koncernstab och ekonomifunktion som tillhandahåller övergripande funktioner för Ekonomi, HR, Marknad och IT till hela koncernen. I varje affärsområde finns en bred kompetens hänförlig till respektive område som kompletteras med ett nätverk av samarbetspartners som är väl införstådda med vårt sätt att tänka och arbeta samt våra kvalitetskrav. Detta gör att vi kan anpassa varje affärsområdes, varje bolags och varje projekts partnerorganisation efter aktuellt behov för att uppnå bästa resultat.

Vid rekrytering strävar ALM Equity efter att hitta medarbetare med olika specialkunskaper. På så sätt kan en bred kunskapsbas byggas upp som är av stort värde för koncernen, det gör det möjligt för oss att arbeta professionellt och strukturerat.

LEDNING

Ledningen i ALM Equity består av en liten sammansvetsad grupp med bred kompetens och erfarenhet. Ledningen tar övergripande beslut inom koncernen.

AFFÄRSOMRÅDEN

Inom ALM Equity-koncernen finns fem affärsområden vars verksamheter fokuserar på olika delar inom fastighetsbranschen.

Varje affärsområde består av flera bolag vilka respektive affärsområdeschef ansvarar för. De fem affärsområdena är;

- Förvaltning
- Projektutveckling
- Entreprenad
- Finansiering
- Digitala tjänster

Läs mer om respektive affärsområde på sidorna 16–33.



JOHN SJÖLUND

CFO. Civilekonom vid Luleå Tekniska Universitet. Bred finansiell bakgrund med 15 års erfarenhet inom Corporate Banking via olika positioner inom Swedbank, bland annat projektfinansiering av fastighetsprojekt. Har även erfarenhet från bostadsutvecklingsbranschen som finanschef på Serafim Fastigheter.

Innehav i ALM Equity privat/via familj: 5 000 teckningsoptioner.

CAROLINA KARLSTRÖM

Business Controller. Redovisningsekonom via IHM Business School. Anställd hos ALM Equity sedan 2012, tidigare redovisningschef.

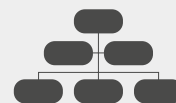
Innehav i ALM Equity privat/via familj: 200 stamaktier och 89 preferensaktier samt 1 000 teckningsoptioner.

JOAKIM ALM

Verkställande direktör. Se under styrelse.

SÅ HÄR ARBETAR VI

Denna bolagsstyrningsrapport är inte upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. NASDAQ First North Growth Market är inte en reglerad marknad varför bolaget valt att inte tillämpa denna.



Bolagsordning

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



Riskbedömning

Riskhanteringen inom ALM Equity-koncernen med dess affärsområden och bolag är inbyggd i de processer och olika metoder som används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som ALM Equity 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 bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker.

Se separat avsnitt om risker och riskhantering, sid 54.



Internkontroll

Enligt den svenska aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. 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 det interna arbetet.



Styrning och uppföljning

Resultatutfallet följs löpande upp på flera nivåer inom koncernen, koncernnivå samt på affärsområdes-, bolags-, förvaltnings- och projektnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl respektive affärsområde som koncernstab. Avrapportering sker till VD och styrelse. På uppdrag av årsstämman ska bolagets 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 bolagets 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 och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. 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 fem affärsområden verksamma inom fastighetsbranschen. Bolaget investerar i verksamheter som uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk.

Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare tillse att bolaget 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 bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.



Behov av internrevision

ALM Equitys koncernstab är en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm.

Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.





Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar.



Årsstämman den 28 maj 2020

ALM Equitys årsstämma hölls den 28 maj 2020 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat följande beslut:

- Utdelning om 8,40 kronor/preferensaktie att utbetalas kvartalsvis.
- Fondemission genom vilken bolaget ger ut 1 preferensaktie per 100 stamaktier innebärande en fondemission av 102 076 preferensaktier.
- Styrelsens ledamöter, Maria Wideroth, Johan Unger, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Joakim Alm omvaldes.
- Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande.
- Till revisor valdes Ernst & Young AB med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen om 180 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 60 000 kronor och övriga ledamöter, förutom Joakim Alm som erhåller VD-lön från bolaget, erhåller 40 000 kronor vardera.
- Principer för utseende av valberedning och instruktioner till densamma.
- Bemyndigande av styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Protokoll från årsstämman 2020 finns tillgängligt på ALM Equitys hemsida.



Styrelsen

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 som valdes vid årsstämman 2020. Bolagets VD Joakim Alm är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Maria Wideroth, Joakim Alm, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Johan Unger. Maria Wideroth har av årsstämman 2020 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet Styrelse & revisor.

STYRELSENS ARBETSROUTINER:

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

ORDFÖRANDEN SKA SÄRSKILT:

- Genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets utveckling. Tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling.
- Samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Verka som ordförande på styrelsemötena

samt upprätta dagordning för och kalla till dessa med biträde av verkställande direktören.

- 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 sådana de angivits i gällande beslut och instruktioner från styrelsen.
- Fullgöra uppgift som föredragande och därvid avge motiverade förslag till beslut. Verkställande direktören äger, där så befinns lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i enskilt ärende till annan person underställd verkställande direktören.
- Tillse att styrelsens ledamöter löpande erhåller information som behövs för att följa bolagets 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 bolaget som styrelsen fastställt och tillse att sådana målsättningar, policys och planer vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.



Valberedning

På årsstämman 2020 beslöts att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta.

VAL AV LEDAMÖTER M.M:

Styrelsens ordförande ska – senast vid utgången av tredje kvartalet varje år – tillse att bolagets röstmässigt tre största aktieägare eller ägargrupper, erbjuds att utse var sin representant att ingå i valberedningen. Avstämningen baseras på Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning (ägargrupperat) per den sista bankdagen i augusti. Avstår en eller flera aktieägare från att utse ledamot i valberedningen, kontaktas aktieägare i proportion till ägarandel med uppdrag att utse ledamot i valberedningen.

Styrelsens ordförande ingår i valberedningen och är sammankallande till valberedningens första sammanträde. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart dess ledamöter utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den störste aktieägaren. Valberedningen ska inneha sitt mandat till att ny valberedning utsetts. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Valberedningen kan inom sig och genom adjungering av erforderlig ytterligare ledamot/ledamöter, utse en för revisorstillsättning särskilt utsedd valberedning. Sker sådant utseende ska även detta offentliggöras enligt vad som anges ovan i denna punkt. Härigenom ska alla aktieägare få kännedom om vilka personer som kan

kontaktas i nomineringsfrågor. 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 ledamot i valberedningen.

VALBEREDNINGENS UPPGIFTER:

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till:

- a) val av ordförande på stämman,
- b) val av ledamöter i bolagets styrelse samt, i förekommande fall, annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman kan besluta om att tillsätta,
- c) val av revisor och i förekommande fall revisorssuppleanter,
- d) arvoden till styrelseledamöter, revisorer och i förekommande fall till ledamöter i sådan annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman beslutat att tillsätta samt
- e) eventuella förändringar i förfarandet för att utse valberedning

Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform. Bolaget ska 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. Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2021 utsågs Joakim Alm (ordförande), Edward Camilleri, Johan Wachtmeister och Maria Wideroth.

SAMMANTRÄDEN:

Valberedningen ska sammanträda när så erfordras för att denna ska kunna fullgöra sina uppgifter, dock minst en gång årligen. Kallelse till sammanträde utfärdas av valberedningens ordförande (med undantag för det första sammanträdet som sammankallas av styrelsens ordförande). Ledamot kan begära att kommittén ska sammankallas. Valberedningen är beslutförför 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 webbplats.

ÄNDRINGAR AV DESSA INSTRUKTIONER:

Valberedningen ska löpande utvärdera dessa instruktioner och kommitténs arbete och till årsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömt vara lämpliga.





Kommittéer

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

Maria Wideroth och Joakim Alm ansvarar särskilt för frågor som rör ersättningar och närbesläktade frågor.



Revisionsfrågor

Johan Unger och Joakim Alm ansvarar särskilt för frågor som rör revision av bolagets verksamhet och närbesläktade frågor.



Revisionskommitté

Bolaget har ingen speciell revisionskommitté utan denna består av styrelsen som helhet. Tillsammans ska styrelsen fungera som en revisionskommitté med uppgift att 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 2020. 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 verkställande direktörens 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 2020 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2021. Ernst & Young har varit bolagets revisionsbolag sedan 2011 och Jonas Svensson har varit huvudansvarig revisor sedan 2014.



Viktig information om First North Growth Market

First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North Growth Market regleras av First North Growth Markets regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North Growth Market är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs.



Aktiemarknadsinformation

Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. ALM Equity använder NASDAQ First North Growth Market och sin egen webbplats för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.



Handel

ALM Equity AB (publ) handlas på NASDAQ First North Growth Market från och med 8 juni 2012.

Kortnamn – stamaktier: ALM

Kortnamn – preferensaktier: ALM PREF

ALM Equitys företagsobligationer är noterade på NASDAQ Stockholm från 20 juli 2020 respektive 3 februari 2021.

Kortnamn – obligation 2020/2023: ALM-002

Kortnamn – obligation 2020/2025: ALM-003



Certified adviser

Certified Adviser för ALM Equity AB är:

Erik Penser Bank AB Apelbergsgatan 27

Box 7405, 103 91 Stockholm

www.penser.se Telefon: +46-8-463 80 00



Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policys avseende bolagsstyrning: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy och likabehandlingspolicy. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policys ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att alla policys är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål.



Insiderpolicy

ALM Equitys insiderpolicy syftar till att ge riktlinjer för hur bolaget ska hantera insiderinformation så att bolaget och bolagets 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. Insiderpolicyen omfattar alla personer i ledande ställning, närstående till dessa och övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyen. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till ALM Equitys verkställande direktör.



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 ALM Equitys informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyen ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitate konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.



Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i ALM Equity ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker ALM Equity får ta. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning samt administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen.



Likabehandlingspolicy

Policyen för likabehandling syftar till att främja en jämställd personalpolitik och arbetsplats som präglas av mångfald. ALM Equitys målsättning är att samtliga medarbetare ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och utvecklingsmöjligheter ska vara oberoende av kön och lönesättningen ska vara jämställd inom ALM Equity.



Utdelningspolicy

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.



Övriga upplysningar avseende styrelse & ledning

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Gerard Versteegh, Johan Unger och Johan Wachtmeister är oberoende (enligt definitionen i svensk kod för bolagsstyrning) i förhållande till ALM Equity som bolag och större aktieägare. Styrelsens ordförande Maria Wideroth anses däremot vara beroende då bolag i vilket hon är delägare har bistått konsulttjänster till ALM Equitys dotter- och intressebolag under året och för det erhållit ersättning med 3 Mkr inklusive utlägg.



Ersättningar till styrelse & ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 28 maj 2020 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 180 000 kronor, fördelat med 60 000 kronor till styrelseordföranden och med 40 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i ALM Equity. Arbetande styrelseledamöter har rätt att fakturera styrelsearvode. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

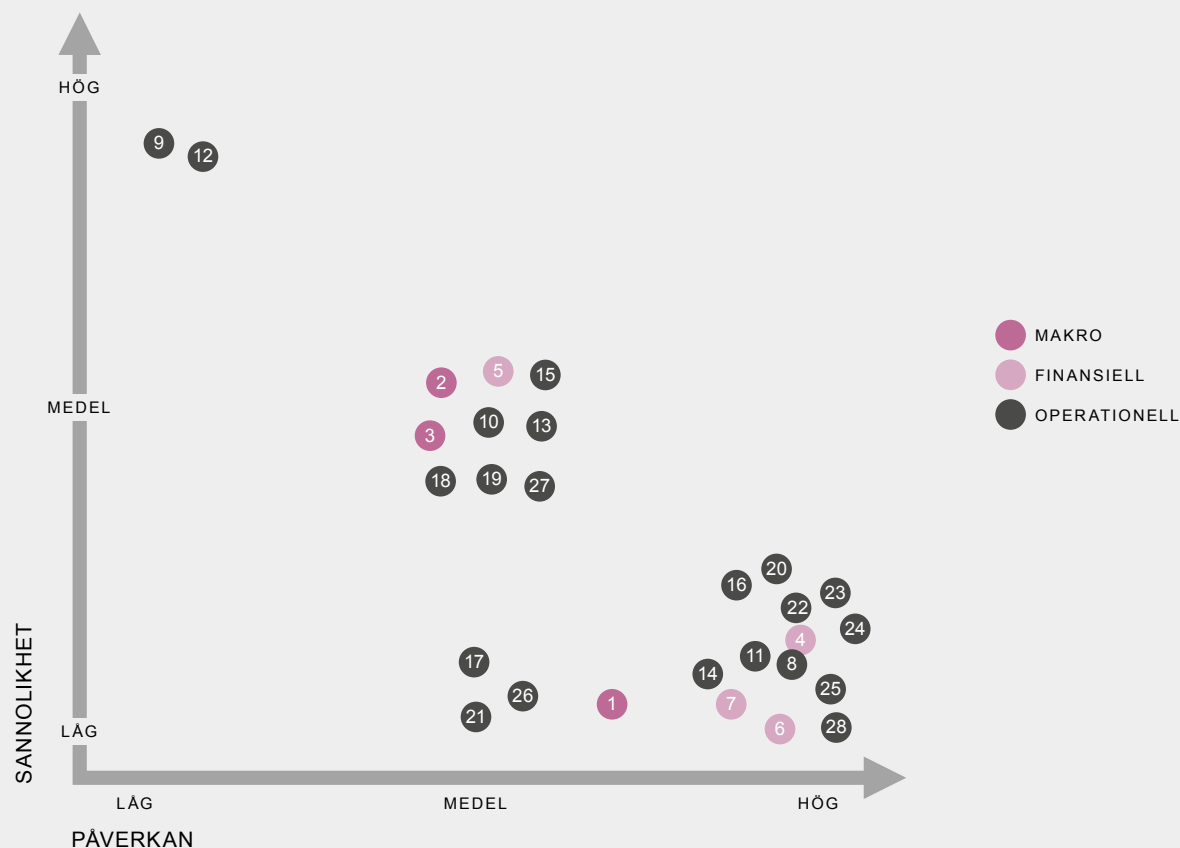
Vid årsstämman den 28 maj 2020 beslutades att ersättning till VD och övriga personer i företagsledningen ska utgöras av fast lön, rörlig ersättning och övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Den rörliga ersättningen ska aldrig kunna överstiga sex månadslöner. Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningslön och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga tolv månadslöner. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, om inte särskilda skäl motiverar något annat. Styrelsen får fråga de av bolagsstämman fastställda riktlinjerna endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

RISKER & RISKHANTERING

RISKHANTERING ALM EQUITY 2020

Både externa omvärldsfaktorer och interna processer påverkar koncernens lönsamhet och möjlighet att genomföra fastighetsaffärer med god riskjusterad avkastning. När omvärlden förändras blir vinnarna de som är anpassningsbara och kan hantera de risker och möjligheter som uppstår. ALM Equity anser att organisationen har en god kapacitet att anpassa sig till omvärldsförändringar, att det finns en riskmedvetenhet som genomsyrar hela verksamheten och som alltid är en del av beslutsfattandet oavsett nivå i koncernen.

Rutiner för uppföljning av risker är utformade för att identifiera och minimera de operativa riskerna i verksamheten samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas. De mest väsentliga risker som koncernen identifierat finns beskrivna nedan. Om nedanstående risker materialiseras kommer detta i sin tur ge negativ påverkan på koncernens verksamhet och dess lönsamhet och finansiella ställning. Riskhantering sker i koncernens affärsområden men med stöd och uppföljning av koncerngemensamma funktioner.



- 1 Geografisk koncentrationsrisk
- 2 Regulatoriska och politiska risker
- 3 Förändringar i efterfrågan/makroekonomisk instabilitet
- 4 Finansierings-, likviditets- och refinansieringsrisk
- 5 Ränterisk
- 6 Kredit och motpartsrisk
- 7 Värdering av tillgångar
- 8 Transaktionsrelaterade risker
- 9 Detaljplan och bygglov
- 10 Produktionsrelaterade risker – motpartsrisk och projektering
- 11 Koncept
- 12 Garanti för osålda Brf:er
- 13 Bristande rutiner
- 14 Avsättning för nyproducerade bostäder
- 15 Konkurrens
- 16 Risker kopplade till hyresavtal och vakans
- 17 Ökade kostnader i förvaltning
- 18 Nyckelpersoner
- 19 Tvister
- 20 Försäkringsrisker
- 21 IT-relaterade risker
- 22 GDPR
- 23 Skatterisker
- 24 Miljö och klimat
- 25 Etiska överträdelser, ryktesrisker och brott mot mänskliga rättigheter
- 26 Systemrisker
- 27 Garantirisker
- 28 Hälsa och säkerhet

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
1. GEOGRAFISK KONCENTRATIONSRIK Den absoluta merparten av verksamheten är koncentrerad till Stockholmsregionen – innebärande att en negativ inverkan i den regionen får negativ inverkan på ALM Equity.	ALM Equity har gjort bedömningen att Stockholmsregionen har goda förutsättningar för tillväxt – dels på grund av dess historiska tillväxt men också tack vare höga nivåer på utbildning, medelinkomst mm.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Medel/ Hög
2. REGULATORISKA OCH POLITISKA RISER Förändringar i exempelvis Plan och Bygglagen (PBL), tillgänglighetsnormer, hyreslagstiftning, utformning, tidsutdräkt för hantering av detaljplan- och bygglovsprocesser och skattelagstiftningen kan påverka projektens lönsamhet. Därutöver kan andra regler eller politiska beslut få stor inverkan såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner – vilket påverkar avsättningen för bolagets bostäder.	För att förhålla sig till dessa risker har ALM Equity en kontinuerlig dialog med kommuner, myndigheter, rådgivare samt följer den politiska opinionsbildningen i frågor som kan påverka bolagets verksamhet.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
3. FÖRÄNDRINGAR I EFTERFRÅGAN/MAKROEKONOMISK INSTABILITET Fastighetsmarknaden påverkas i hög utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom allmän konjunkturutveckling, utvecklingen på de finansiella marknaderna, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om privatkunder, förvaltningsbolag och investerarens vilja och möjlighet att förvärva bostäder påverkas så får det en direkt effekt på ALM Equitys verksamhet.	Makroekonomiska och geografiska risker hanteras genom analys av omvärlden, trender och drivkrafter som påverkar bolaget samt de mikromarknader där bolaget innehar eller överväger att förvärva fastigheter. Slutsatserna av analysen påverkar i sin tur de strategiska beslut och överväganden som koncernen gör.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
4. FINANSIERINGS- LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRIK Koncernens möjlighet att uppfylla sina finansiella åtaganden är beroende av ett antal faktorer såsom koncernens finansiella och operationella utveckling. Det finns en risk att det inte går att erhålla finansiering till fördelaktiga villkor för att refinansiera befintliga skulder eller för att kunna genomföra nya affärer. I vissa fall är lånekapitalet knutet med en sk. "change of control" klausul samt åtagande om upprätthållande av exempelvis "Loan to Value" och "Equity Ratio". Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla omedelbar återbetalning av låmnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Vid otillräcklig finansiering blir koncernen tvungen att vidta åtgärder såsom att skala ner sin verksamhet, förvärv, investeringar, fördröja projektgenomförande, avyttra tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sina skulder alternativt anskaffa ytterligare eget kapital.	Finansieringen i koncernens olika delar sker separat och finansieringen matchas med den tillgång som ska finansieras. Eget kapital och lånekapital mixas i olika former för att erhålla en välbalanserad finansiering i respektive del. I projekt under utveckling eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten fullfinansieras innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering medan entreprenadverksamheten i regel endast har säsongsmässiga behov av rörelsekapital. För att minska finansieringsrisken finns ytterligare likvida medel i moderbolaget för att begränsa koncernens likviditetsrisk. Koncernen använder många olika finansieringskällor, jobbar med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.	Förvaltning Projektutveckling	Låg	Hög
5. RÄNTERISK Ränterisken är hänförlig till förändringar i kapitalmarknaden som i sin tur påverkar koncernens upplåningskostnad.	För att begränsa ränterisken i projekten och för att öka förutsägbarheten i koncernens bostadsprojekt har ALM Equity möjlighet att använda olika typer av räntederivat.	Förvaltning Projektutveckling	Medel	Medel

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
6. KREDIT OCH MOTPARTSRISKER ALM Equitys kredit- och motpartsrisiker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. Motparter av väsentlighet är entreprenörer, finansiärer, kunder och hyresgäster.	I samband med transaktioner och löpande avtal eller samarbeten värderas motpartsrisiken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter eller liknande.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Hög
7. VÄRDERING AV TILLGÅNGAR Den risk att faktiska värden på tillgångarna faller och påkallar att tillgångens värde skrivs ned. Tillgångar av väsentlighet i koncernens balansräkning är främst fastighetsrelaterade såsom Förvaltningsfastigheter, Förvaltningsfastigheter under uppförande, Exploateringsfastigheter, Pågående bostadsprojekt och Lagerandelar i bostads- och äganderätter. Värdet på koncernens fastighetstillgångar påverkas av ett flertal parametrar, både fastighetsspecifika och marknadsspecifika parametrar. Det finns en risk att förändringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Fastighetsspecifika parametrar: Förvaltningsfastigheter – Vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader. Förvaltningsfastigheter under uppförande och Pågående bostadsprojekt – Utöver faktorer som påverkar slutvärdet så påverkas även värdet av t ex oförutsedda projektrelaterade kostnader. Exploateringsfastigheter – Påverkas av fastighetens förutsättningar för byggnation och hur detta i sin tur påverkar produktionskostnaderna. Marknadsspecifika parametrar: Direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra marknadsspecifika parametrar som påverkar värdet på fastighetstillgångar.	Förvaltningsfastigheterna värderas kontinuerligt och förändringar i värde får ett direkt genomslag i resultat- och balansräkningen. För att minimera risken att värdet på fastighetsportföljen minskar bearbetas de värde drivande parametrarna som går att påverka på en fastighet, såsom uthyrningsgrad, hyresnivåer, motpartsrisiker, kontraktslängd etc. Exploateringsfastigheter, Förvaltningsfastigheter under uppförande, Pågående bostadsprojekt och Lagerandelar i bostads- och äganderätter 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. Detta gör att det ofta finns positiva orealiserade värdeförändringar som minskar risken. 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.	Förvaltning, Projektutveckling (Entreprenad i låg omfattning)	Låg	Hög

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
8. TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER Förvärv och försäljningar är en del av koncernens löpande verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet från både köparen och säljarens sida.	ALM Equity bedömer att koncernen har adekvat kompetens och erfarenhet för att genomföra förvärv och integrera dessa förvärv i verksamheten. För att minimera riskerna vid förvärv anlitar ALM Equity vid behov extern expertis samt att en strukturerad genomlysning av förvärvsobjektet alltid görs med fokus på risker som har väsentlig påverkan.	Förvaltning Projektutveckling	Låg	Hög
9. DETALJPLAN OCH BYGGLOV Eftersom en del av koncernens verksamhet är utveckling och ombyggnad av fastigheter är man beroende av möjligheten att exploatera fastigheter. Koncernen är också beroende av att erhålla byggrätter som krävs för sin verksamhet och att detaljplaner som behövs för koncernens projekt kommer att antas inom den föreskrivna tidsperioden. Det finns en risk att detaljplaner försenas eller inte godkänns av kommuner eller andra myndigheter. Det finns även en risk att koncernen har för många eller för få byggrätter som befinner sig i detaljplaneskede, eller att byggrätterna inte är belägna i nog attraktiva områden.	Genom att koncernen har ett stort antal projekt i detaljplaneskede innebär det att beroendet av ett enskilt detaljplanerärendet är begränsat. För att minimera risken vid detaljplaneprocessen förs en kontinuerlig dialog med kommun och övriga sakägare för att förstå och på bäst sätt kunna hantera de utmaningar och möjligheter som varje enskilt projekt har. Det görs även en kontinuerlig genomlysning av koncernens totala byggrättsportfölj för att avgöra att rätt mix av byggrätter innehåller i avseende av tidpunkt för möjlig produktionsstart, läge och tänkt målgrupp.	Projektutveckling	Hög	Låg
10. PRODUKTIONSRELATERADE RISKER – MOTPARTSRISK & PROJEKTERING Utvecklings- och entreprenadverksamheten som drivs i koncernen är förenad med ett flertal risker, såsom exempelvis risk för felaktig byggnadskonstruktion, förseningar, att projekt inte blir färdigställt i enlighet med tidplan, operationella risker, risker relaterade till exploatering, tillstånd mm. I olika delar av verksamheten finns risken att det uppkommer oförutsedda kostnader som vare sig går att fördela på leverantörer eller kunder – vilket då istället direkt påverkar resultatet. ALM Equity har en liten egen kärnorganisation och upphandlar därför många tjänster externt. De operationella riskerna i hanteringen av projekten kan avse till exempel val av underentreprenör, mäklare, konsulter och arkitekt. Felval i fråga om leverantör kan även leda till kvalitetsbrister, leveransförseningar eller utebliven leverans vid konkurs. Såväl överträdelser som brister och förseningar m.m., som orsakats av leverantörer, kan ha negativ påverkan på ALM Equitys lönsamhet och varumärke. Bristfällig projektering och upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten. Stigande materialpriser kan fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform. Koncernen försöker i dess entreprenadkontrakt hålla en hög andel av kostnadsmassan till fast pris vilket gör att risken för kostnadsökningar i entreprenader därmed typiskt sett bärs av entreprenören, men innebär i sin tur att sådana kontraktskonstruktioner har ökad motpartsrisk.	För att minimera motpartsriskerna hanteras dels kreditrisken som nämns i punkt 6. Utöver det så finns en rigorös process för projektering, upphandling och avtalsskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker.	Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
11. KONCEPT Koncernen skapar ett koncept för varje fastighet. Risken finns att de framarbetade koncepten bygger på felaktiga pris- eller hyresantaganden, eller att koncepten inte tas emot väl på marknaden.	Riskerna i konceptualiseringsfasen minimeras genom marknadsanalyser och undersökningar via mäklare. För att minska risken i de koncept som skapas i projektutveckling eller förvaltning så försöker ALM Equity att i möjligast mån hålla så många förutsättningar samt legal struktur öppen för framtida förändringar. T.ex. att projekt som är tänkta att nå bostadsrättsmarknaden istället kan vända sig till hyresmarknaden.	Projektutveckling Förvaltning	Låg	Hög

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
12. GARANTI FÖR OSÅLDA BRF:ER ALM Equity garanterar osålda bostäder i projekt som vänder sig mot Brf-marknaden – det vill säga förvärvar dem och tar in dem som förvaltningslager samt garanterar avgifter med mera. ALM Equity garanterade vid årets slut köp av bostäder för totalt 412 Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträdestillfället.	Projekt mot Brf-marknaden utgör endast en mindre del av den totala produktionen och har minskat kraftigt de senaste åren. Vanligtvis är risken i investeringen i praktiken minimerad vid en viss fastställd försäljningsgrad. Eftersom koncernen oftast har flera projekt i gång samtidigt gör styrelsen en samlad bedömning av de pågående projekten.	Projektutveckling	Hög	Låg
13. BRISTANDE RUTINER ALM Equity kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	ALM Equity arbetar löpande med att utveckla bolagets säkerhet och kontroll för att minimera operationella risker. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
14. AVSÄTTNING FÖR NYPRODUCERADE BOSTÄDER Projektutvecklingsverksamheten som bedrivs i koncernen består i att leda och delta i fastighetsutvecklingsprojekt, framför allt med syfte att skapa bostäder i Stockholmsregionen, vilket betyder att såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har avgörande betydelse för koncernens verksamhet. Möjligheten att sälja bostäder påverkas också av den generella konkurrensen och efterfrågan i den region koncernen verkar, samt på mikromarknaden för respektive projekt.	För att hantera dessa risker så följs bland annat demografiska förändringar, förändringar i efterfrågan och utbud både inom hyres-, successions- och nyproduktionsmarkanden. När befintliga byggrätter conceptualiseras eller när nya byggrätter förvärvas är kundernas betalningsvilja och förmåga en överordnad faktor oavsett vilken marknad man vänder sig till.	Projektutveckling	Låg	Hög
15. KONKURRENS Koncernen verkar på en konkurrensutsatt marknad där konkurrenskraften är beroende av möjligheten att förutsäga förändrade marknadsförutsättningar och att snabbt kunna anpassa sig till nya förutsättningar. Detta kan i sin tur innebära ökade kostnader, lägre försäljningspriser eller andra förändringar i koncernens affärsmodell. Koncernen verkar på en marknad där flera av konkurrenterna har större finansiella resurser att förfoga över. ALM Equity konkurrerar även med ett flertal aktörer på marknaden, varav vissa av dessa är bolag som har en större balansräkning och har mer finansiella resurser.	För att möta konkurrensen från andra aktörer så stövar ALM Equity till att vara lyhörda för kundernas och marknadens efterfrågan och betalningsvilja samt att vara anpassningsbara för att klara av att hantera förändrade förutsättningar. Ökad konkurrens från existerande eller nya marknadsaktörer samt försämrade konkurrensförmåga skulle kunna innebära en negativ inverkan på koncernen.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
16. RISKER KOPPLADE TILL HYRESAVTAL OCH VAKANS Både hyresnivåer och vaknas påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi, men framförallt av utvecklingen i Stockholmsregionen. Risker för hyresförluster och vakanser i förhållande till hyresgäster och avtalsstruktur finns. Koncentration till ett fåtal hyresgäster kan ge en ökad exponering. Det finns ett antal hyresgäster som representerar en relativt stor andel av koncernens totala hyresintäkter eller som hyr hela eller stora delar av en fastighet.	För att minska hyresrisken följs löpande utvecklingen för motparter av större betydelse, allt eftersom beståndet av färdiga förvaltningsfastigheter växer så minskas betydelsen av enskilda motparter. Hyresavtalen tecknas även med differentierade löptider för att skapa en bra förfallostruktur. Det råder i grunden en stor brist på yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholm – vilket minskar risken för att vakans ska uppstå.	Förvaltning	Låg	Hög
17. ÖKADE KOSTNADER I FÖRVALTNING Koncernens fastigheter hyrs ut till privatpersoner samt kommersiella och offentliga aktörer. Hyresavtalen reglerar ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Vissa av dessa kostnader ligger utanför bolagets kontroll, till exempel påverkas kostnaden för värme av väderlek och vid var tid gällande energipriser.	Då förvaltningsportföljen består av nyproducerade fastigheter så är både energikostnader och underhåll betydligt lägre än i en äldre fastighet. Även risken att det dyker upp oförutsedda underhållskostnader är lägre.	Förvaltning	Låg	Medel

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
18. NYCKELPERSONER Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. ALM Equitys framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl koncernen som branschen. Det är viktigt för koncernens framtida affärsverksamhet och utveckling att såväl behålla som att nyrekrytera skickliga medarbetare. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning eller om bolaget skulle misslyckas med att nyrekrytera sådana medarbetare.	ALM Equity har träffat anställningsavtal med medarbetare på villkor som bedöms vara marknadsmässiga. Ett ökat antal medarbetare under senare år har också bidragit till att minska denna risk.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
19. TVISTER ALM Equity kan i framtiden komma att bli inblandad i tvister eller få krav framställda mot sig. Sådana tvister kan vara tidskrävande och resultera i kostnader vars omfattning inte alltid kan förutses. Tvister kan därför påverka ALM Equity negativt.	Vid tecknande av avtal som är av väsentlighet används välrenommerade legala rådgivare.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Medel	Medel
20. FÖRSÄKRINGSRISKER Om ALM Equity skulle vara oförmögen att upprätthålla försäkringsskydd på för ALM Equity acceptabla villkor eller om framtida verksamhetsbehov överstiger eller inte omfattas av ALM Equitys försäkringsskydd, eller om ALM Equitys avsättningar för oförsäkrade kostnader visar sig vara otillräckliga att täcka slutlig förlust, kan det få en negativ inverkan på ALM Equity.	ALM Equity har ett nära samarbete med försäkringsmäklare för att säkerställa att man erhåller ett tillräckligt försäkringsskydd.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Hög
21. IT-RELATERADE RISKER Otillräckliga eller icke driftsäkra system skulle kunna innebära en risk för koncernen. Det är en risk att investeringar inom digital utveckling inte når förväntade resultat eller att det inte avsätts rätt mängd resurser för att kunna ta fram relevanta lösningar. Digitaliseringen driver idag utveckling och även beteenden i samhället vilket gör att det för alla företag oavsett bransch är av stor vikt att följa utvecklingen och förstå vad detta innebär och hur digitaliseringen kommer påverka kundernas efterfrågan framgent.	För att inte vara beroende av hårdvara och de risker hänförliga till det så har koncernen en molnbaserad plattform som på sikt ska vara helt hårdvaruoberoende. Via affärsområdet Digitala tjänster utvecklar koncernen digitala lösningar som främjar delningsekonomi för att ligga i framkant inom området.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Medel
22. GDPR Den 25 maj 2018 trädde en ny dataskyddsförordning "GDPR" i kraft inom EU som är direkt tillämplig i Sverige. I koncernen hanteras hyresgäster, kunder samt anställdas personuppgifter. Det finns en risk att bolagets behandling av personuppgifter kommer att vara felaktig eller att de åtgärder som vidtas för efterlevnad av GDPR inte är tillräckliga, vilket skulle kunna medföra tvister, civil- och/eller straffrättsliga åtgärder.	Koncernen har rutiner och systemstöd som hjälper till att kunna behandla personuppgifter i enlighet med GDPR.	Förvaltning Projektutveckling	Låg	Hög
23. SKATTERISKER ALM Equity har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Koncernen påverkas även av ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis och krav på ett flertal andra områden, exempelvis avseende konkurrens, byggnation eller miljö. Det innebär att ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis eller krav kan få negativa konsekvenser för ALM Equity.	ALM Equity följer löpande förändringar inom skattelagstiftningen. För att minimera skattelagstiftningen används expertis inom både skatte och momsfrågor.	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Låg	Hög

Beskrivning	Mitigerande faktorer	Påverkar	Sannolikhet	Påverkan
24. MILJÖ OCH KLIMAT Fastighetsverksamhet har en miljöpåverkan och regleras av en extensiv miljölagstiftning. Med anledning av denna kan krav uppkomma gällande sanering av mark, omhändertagande av byggmaterial eller skydd av ekologiska värden. Klimatförändringar kan påverka fastigheters lämplighet för olika användningsområden. Trots att undersökningar genomförts och bedömningar av kostnaden för hantering av miljörisker gjorts innan förvärv kan oförutsedda fördyringar uppstå.	I samband med ombyggnad, rivningar etc. görs alltid genomgående miljöinventeringar för att säkerställa att eventuellt miljöfarligt avfall som asbest, PCB, kvicksilver och svartlim m.m. tas om hand på bästa sätt. I samband med förvärv beräknas kostnader för detta utifrån tidigare erfarenheter av liknande byggnader och projekt. Interna krav ligger minst på lagstadgad nivå och det finns betydligt högre ambitioner gällande koncernens miljö och klimatpåverkan där målet är att där det är möjligt återanvända befintliga byggnader och minimera material och energiförbrukning både vid produktion och förvaltning.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Hög
25. ETISKA ÖVERTRÄDELSE, RYKTESRISKER & BROTT MOT MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER Koncernens anseende är av central betydelse då koncernens är beroende av att leverantörer, kunder och andra intressenter på fastighetsmarknaden förknippar koncernen med positiva värden och god kvalitet. Om, till exempel, koncernens styrelseledamöter, bolagsledning eller anställda skulle agera på ett sätt som strider mot de värden som representeras av koncernen, eller indirekt, om koncernens fastighetsprojekt inte möter marknadens förväntningar, föreligger det en risk att koncernens anseende kan skadas.	För att skapa en sund och enhetlig kultur görs ett löpande arbete för att skapa och bibehålla ett sunt företagsklimat där det finns utarbetade riktlinjer gällande "code of conduct" som samtliga medarbetare tagit del av och ska efterleva.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Hög
26. SYSTEMRISKER Då koncernens affärsområden samverkar och gör affärer sinsemellan så finns det en risk att systemriskar skapas – framförallt om affärer och transaktioner endast görs med interna parter.	För att minimera systemrisker så styrs affärsområdena som fristående bolag som ska göra affärer på marknadsmässiga villkor.	Förvaltning Projektutveckling Entreprenad	Låg	Medel
27. GARANTIRISKER Vid entreprenadkontrakt så uppkommer garantiåtaganden för utförda arbeten i upp till 10 år efter utfört arbete. Det finns en risk att det uppkommer byggfel eller andra åtgärder som behöver vitas som inte går att föra vidare på en underentreprenör, oavsett om det är ett garantiåtagande eller en åtgärd man gör i godwillhänseende.	Vi följer noga befintliga garantiåtaganden för utförda arbeten så att bedömda skador täcks av avsättningar. När kontrakt tecknas med underentreprenörer så görs en kvalitetskontroll både avseende kvalitet och finansiell styrka så att det både finns en vilja och förmåga att åtgärda eventuellt uppkomna fel. Det är även ett stort fokus på att kontrakt utformas så att utföraren bär garantiansvaret.	Entreprenad	Medel	Medel
28. HÄLSA OCH SÄKERHET Det finns en risk att arbetstagare råkar ut för arbetsplatsolyckor, fysisk eller psykisk skada i samband med arbete. I värsta fall kan en arbetsplatsolycka leda till döden.	Utöver att gällande lagar och regler efterlevs så är det ett stort fokus på hälsa och säkerhet. Framförallt på byggarbetsplatser som är en miljö där en olycka kan få allvarliga konsekvenser.	Entreprenad Projektutveckling	Låg	Hög

FINANSIELL INFORMATION

Innehåll

ALM Equity-aktien	62
Flerårsöversikt	64
Förvaltningsberättelse	65
Finansiella rapporter	67
Noter	74
Revisionsberättelse	102
Definitioner & nyckeltal	104
Avstämningstabeller nyckeltal	105

ALM Equity-aktien

Aktiekapitalet i ALM Equity AB uppgår den 31 december 2020 till 20 769 176 kronor fördelat på 10 207 600 stamaktier och 10 561 576 preferensaktier. 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 honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

Stängningsskurserna den 31 december 2020 var 700 kronor per stamaktie respektive 113,5 kronor per preferensaktie vilket

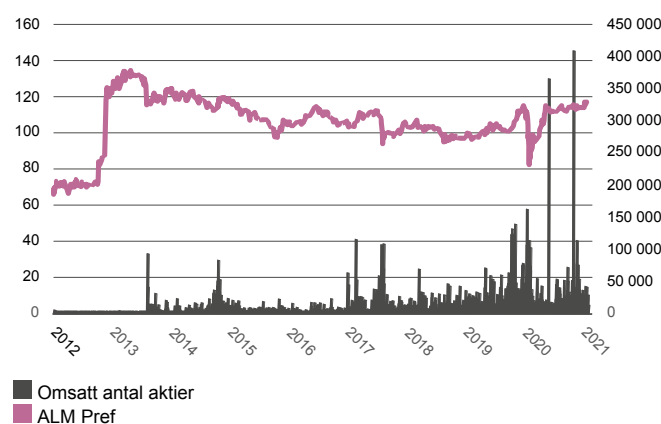
innebär en uppgång för stamaktien under 2020 med 126 procent. Räknet på slutkurserna har ALM Equity ett börsvärde per den 31 december på 8 344 Mkr. Totalt omsattes ALM-aktier på First North för cirka 1 100 Mkr under 2020. Direktavkastning på stamaktien bestod under 2020 av att för var 100:e stamaktie utdelades, genom fondemission, 1 preferensaktie. Utdelning på preferensaktien uppgår till 8,40 kronor per år som betalas ut kvartalsvis.

Utveckling stamaktien från 8/6–12 till 1/3–21*



* Den 16/12-13 omsattes en post på 600 000 aktier, vilken inte är inkluderat i omsättningen ovan.

Utveckling preferensaktien från 8/6–12 till 1/3–21**



** Grafen är justerad 2013 för omstrukturering av preferenskapitalet. Försäljningar av ett stort antal aktier på specifika dagar under mars, april och maj 2017 är exkluderade från diagrammet ovan.

ALM EQUITY-AKTIE

AKTIEÄGARE PER 2020–12–31

	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Joakim Alm inkl. bolag, familj och försäkring	5 847 623	834 235	32,17	52,66
Kopparnäset AB	1 126 059	78 252	5,80	10,07
Dooba Investments Limited	990 494	135 888	5,42	8,91
Johan Wachtmeister inkl. bolag	617 492	431 089	5,05	5,86
John Rosén	346 888	80 283	2,06	3,15
Johan Unger och familj	151 360	14 036	0,80	1,36
Övriga aktieägare	1 127 684	8 987 793	48,70	17,99
Summa	10 207 600	10 561 576	100,00	100,00

UTDELNINGSPOLICY

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. För 2020 föreslår styrelsen utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom fondemission, vilket motsvarar ett värde på cirka 1,20 (1,20) kr kontant per stamaktie. Vidare föreslår styrelsen 8,40 kr (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING 10 ÅR

År	Transaktion	Ökning av antalet aktier	Ökning av stamaktiekapital, kr	Totalt stamaktiekapital, kr	Antal stamaktier	Ökning av preferensaktiekapital, kr	Totalt preferensaktiekapital, kr	Antal preferensaktier
2011	Fondemission preferensaktier	1 015 453	–	10 154 530	10 154 530	101 545 300	101 545 300	1 015 453
2013	Nyemission utjämning preferensaktier	3	–	–	–	30	101 545 330	1 015 456
2013	Nyemission utjämning stamaktier	70	700	10 155 230	10 154 600	–	–	–
2013	Minskning preferensaktier	-253 864	–	–	–	-2 538 640	99 006 690	761 592
2013	Fondemission preferensaktier	50 773	–	–	–	507 730	99 514 420	812 365
2013	Nyemission preferensaktier	1 364 000	–	–	–	13 640 000	113 154 420	2 176 365
2014	Fondemission preferensaktier	50 773	–	–	–	507 730	113 662 150	2 227 138
2014	Nyemission preferensaktier	273 000	–	–	–	2 730 000	116 392 150	2 500 138
2014	Nyemission preferensaktier	545 455	–	–	–	5 454 550	121 846 700	3 045 593
2015	Fondemission preferensaktier	101 546	–	–	–	1 015 460	122 862 160	3 147 139
2015	Nyemission preferensaktier	280 000	–	–	–	2 800 000	125 662 160	3 427 139
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

Flerårsöversikt

Koncernen	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Omsättning (Mkr)	1 759	1 681	2 314	2 080	694
Rörelseresultat (Mkr)	231	139	106	248	63
Årets resultat (Mkr)	229	434	5	179	33
Rörelsemarginal (%)	13	8	5	12	9
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	10,53	19,79	-5,24	3,7	1,96
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	10,52	19,79	-5,24	3,7	1,96
Likvida medel (Mkr)	722	699	390	609	539
Eget Kapital (Mkr)	3 790	3 310	2 138	2 208	863
Balansomslutning	9 465	8 502	6 972	6 807	3 712
Soliditet (%)	40	39	31	32	23
Avkastning på eget kapital (%)	4	10	-4	3	3
Eget kapital per stamaktie (kr)	101,47	97,91	34,46	44,74	20,10
Eget kapital per preferensaktie (kr)	120	120	120	120	120,00
VERKSAMHETEN					
Affärsområde Förvaltning					
Enheter i förvaltning inklusive förvaltning för externa parter*	972	945	387	361	361
Förvaltningsenheter i produktion	1 637	635	763	658	486
Avtalade förvaltningsenheter*	4 448	2 453	667	129	–
Affärsområde Projektutveckling					
Enheter i byggrättsportföljen	13 295	13 502	11 837	10 510	8 295
– i produktion	1 709	881	1 318	1 707	1 204
– färdiga byggrätter	6 065	5 322	4 711	3 477	2 275
– byggrätter i detaljplaneskede	5 521	7 299	5 808	5 326	4 816
Produktionsstartade enheter	1 445	467	100	546	786
Levererade enheter till marknaden	279	295	419	510	156
Levererade enheter till förvaltning	357	557	–	–	140
Affärsområde Entreprenad					
Enheter i produktion	1 709	533	66	–	–
Färdigställda enheter	269	–	–	–	–
Affärsområde Finansiering					
Anskaffat kapital (Mkr)	2 038	2 406	–	–	–
Affärsområde Digitala tjänster					
Antal appanvändare	10 000	8 900	7 500	3000	500

Definition av nyckeltal och beräkningar av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 104–106.

* Jämförelsetalen inkluderar 221 enheter från Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö som förvaltats för extern part. Under 2020 har dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) signerat ett villkorat förvärsavtal avseende 180 av dessa enheter vilka därmed omrubricerats till raden avtalade Förvaltningsenheter.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för ALM Equity AB (publ), organisationsnummer 556549-1650, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2020.

VERKSAMHET

BESKRIVNING AV ALM EQUITY AB:S VERKSAMHET

ALM Equity AB (publ) är moderbolag i en fastighetskoncern strukturerad i fem affärsområden verksamma inom fastighetsbranschen: förvaltning, projektutveckling, entreprenad, finansiering och digitala tjänster. Varje affärsområde är fristående från de andra och driver sin verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egen bolagsstruktur och finansiering. Varje affärsområde byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR och IT.

ALM Equitys affärsidé är att investera och utveckla verksamheter inom den svenska fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom sitt aktiva ägarskap driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst riskjusterad avkastning på eget kapital för varje enskild verksamhet och i nästa led skapar maximal riskjusterad avkastning på eget kapital för aktieägare.

AFFÄRSOMRÅDENAS VERKSAMHET

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

ALM Equitys innehav i affärsområde Förvaltning består av ägande i det noterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder som drivs fristående och i den egna förvaltningsaffären med hel- eller delägda förvaltningsobjekt.

Affärsområdets Förvaltningsportfölj består av tre kategorier av förvaltningsfastigheter: färdigställda, under produktion och avtalade ej produktionsstartade. Färdigställda innefattar de fastigheter som affärsområdet tillträtt om totalt 931 (557) enheter som i balansräkningen återfinns på raden förvaltningsfastigheter värderade till närmare 2,5 Mdkr med beräknat årligt driftnetto om 115 Mkr. Utöver de egna förvaltningsfastigheterna har affärsområdet ett par mindre förvaltningsuppdrag för externa parter.

Den andra delen innefattar de avtalade förvaltningsfastigheter som är under produktion omfattande 1 637 (635) enheter och den tredje de avtalade men ej produktionsstartade omfattande 4 268 (2 453) enheter där båda delar återfinns i balansräkningen under förvaltningsfastigheter under uppförande. Utöver detta finns avtal om färdigställd men ej tillträd förvaltningsfastighet omfattande 180 enheter.

Avtalade fastigheter som Svenska Nyttobostäder AB (publ) förvärvat men ännu inte tillträtt uppgår till 4 896 enheter för 9,4 Mdkr med ett beräknat tillkommande årligt driftnetto om 485 Mkr. Mer information om förvaltningsfastigheterna återfinns under not 20 och 21.

Förändringar i förvaltningsportföljen:

Under året har 357 (557) enheter tilltratts, samtliga levererade från affärsområde Projektutveckling. Antal avtalade enheter som produktionsstartats under året uppgår till 1 357 (410) samt att nya avtal tecknats för 3 533 (2 215) enheter.

Information om affärsområde Förvaltning återfinns på sidan 18.

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKUTVECKLING

Affärsområdet utvecklar en byggrättsportfölj som är uppdelad i tre olika kategorier: pågående produktion, färdiga byggrätter och planerade byggrätter. Totalt består portföljen av 13 295 (13 502) enheter fördelat på 516 793 (541 246) kvm varav 202 539 (186 558) kvm avser markanvisningar eller förvärv som ej ännu tilltratts. Projekt under produktion för privata marknaden återfinns i balansräkningen under pågående arbeten medan projekt sålda till affärsområde Förvaltning inkluderas under posten förvaltningsfastigheter under uppföranden tillsammans med även de ej produktionsstartade projekten som är avtalade med affärsområde Förvaltning. Byggrättsportföljen har i anslutning till årsbokslutet marknadsvärderats vilken visade på ett bedömt övervärde om cirka 2,0 Mdkr, varav cirka 1,5 Mdkr är hänförliga till ALM Equitys aktieägare. Mer information återfinns i not 21, 24 och 25.

Förändringar i byggrättsportföljen under året:

Nya markanvisningar har tillfört portföljen 283 (1 136) enheter. Det har byggstartats 12 (5) projekt omfattande 1 445 (467) enheter motsvarande 50 043 (14 728) kvm.

Information om affärsområde Projektutveckling återfinns på sidan 22.

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

Vid årsskiftet uppgick orderstocken av 2xA Entreprenads avtal till 1 234 (949) Mkr varav cirka 96 procent avser produktion av flerbostadshus. Totalt var 1 709 (533) enheter i pågående produktion vid årsskiftet.

Utöver de pågående entreprenaderna ansvarar affärsområdet för garantiåtaganden i upp till 10 år vilket även innefattar tidigare genomförda entreprenader från Småa ABs produktion, totalt ligger det per årsskiftet 38 entreprenader inom spannet för garantitid. Det finns totalt garantiavsättningar på 6 Mkr där bedömning av avsättningens storlek sker löpande.

Förändringar i produktionsportföljen under året:

Det byggstartades 1 445 (467) enheter och 269 enheter färdigställdes. Ordergången uppgick till 743 (1 141) Mkr.

Information om affärsområde Entreprenad återfinns på sidan 26.

EKONOMI

RESULTATRÄKNING PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2020

Nettoomsättningen uppgick för året till 1 759 (1 681) Mkr med ett rörelseresultat om 231 (139) Mkr motsvarande en rörelsemarginal på 13 (8) procent. Resultatet för perioden uppgick till 229 (434) Mkr och innefattar orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under uppförande om 51 (271) Mkr hänförligt till affärsområde Projektutveckling och 80 (120) Mkr hänförliga till affärsområde Förvaltning.

Årets resultat påverkas negativt av att det i slutet av året slutfördes ett större bostadsrättsprojekt som inte var slutsålt vid färdigställandet. Detta medförde att osålda enheter lagerfördes till produktionskostnad. Delar av effekten kommer återföras efterhand att lagerenheter avyttras.

BALANSRÄKNING PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2020

Balansomslutningen uppgick till 9 465 (8 502) Mkr varav stora poster på tillgångssidan är förvaltningsfastigheter 2 489 (1 508), förvaltningsfastigheter under uppförande 2 763 (1 602), exploateringsfastigheter 1 746 (2 807) Mkr och pågående bostadsprojekt 308 (726) Mkr. På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 4 798 (4 216) Mkr varav obligationslånen uppgår till 1 200 (1 076) Mkr. Under året har tidigare utestående obligationslån om 1 076 Mkr refinansierats.

Det egna kapitalet uppgick till 3 790 (3 310) Mkr med en soliditet på 40 (39) procent vid årets slut.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Externa tillskottskapital inom affärsområde Projektutveckling uppgick vid periodens slut till totalt 1 815 Mkr, dessa återbetalas vid projektens avslut, om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

Noteringen av Svenska Nyttobostäder

Noteringen och transaktionerna i samband med noteringen av Svenska Nyttobostäder har haft en begränsad effekt på koncernens balansräkning då Svenska Nyttobostäder klassificeras som koncernbolag och bolagen konsolideras in i ALM Equity koncernen.

De externa parter som tidigare hade direktinvesteringar i specifika förvaltningsfastigheter i dessa bolag har numera andelar i Svenska Nyttobostäders totala portfölj. Tidigare hade de företrädare till avkastning och återbetalning innan ALM Equity fick ta del av förvaltningsfastigheternas kassaflöden, i den nya strukturen finns bara företrädare i form av traditionella preferensaktier. ALM Equity äger cirka 37 miljoner stamaktier i Svenska Nyttobostäder till ett bokfört värde på 1,5 Mkr. Noteringen sätter ett marknadsvärde på innehavet och synliggör övervärden.

LIKVIDITET, KASSAFLÖDE OCH FINANSIERING

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 722 (699) Mkr. Kassaflödet för året var 23 (309) Mkr.

Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärs-, drifts- och projektkalkyler. Likviditetsflödet inom ALM Equity kan variera avsevärt mellan kvartalen i samband med transaktioner. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt, 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 medan finansieringen av förvaltningsfastigheter är långsiktig.

Mer information om finansiering, räntor, finansiella risker och närmare beskrivning av räntederivat och obligationslån återfinns under noterna 28 och 29.

MODERBOLAGET

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till 110 (-118) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 463 (453) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 1 540 (1 272) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 281 (1 175) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 49 (51) procent.

UTDELNING

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier, genom fondemission. Värdet av denna utdelning baserat på inlösenvärdet av en preferensaktie motsvarar 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ALM Equitys hållbarhetsstrategi pågår kontinuerligt och omfattar alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, där målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa. I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har ALM Equity AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 34–44.

STYRELSENS ARBETE

ALM Equity AB fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en VD-instruktion. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit 17 styrelsemöten där framförallt rapporter till marknaden, affärsläget i projektet och större investeringsbeslut behandlats. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med bolagets VD.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ALM Equity AB:s verksamhet påverkas till stor del av externa omvärldsfaktorer som bolaget inte kan påverka på egen hand. Löpande sker en omvärldsbevakning av beteenden, trender, lagar och regler med mera för att kunna möta nya förutsättningar. När omvärlden förändras blir vinnarna de som är anpassningsbara och kan hantera de risker och möjligheter som uppstår. ALM Equity anser att organisationen har en god kapacitet att anpassa sig till omvärldsförändringar.

Affärsmodell och interna processer för att genomföra affärer är av stor vikt för långsiktig framgång. Det finns en riskmedvetenhet som genomsyrar hela verksamheten och alltid är en del i beslutsfattande på alla nivåer i koncernen. Affärsmodell och rutiner för uppföljning av affärsområdets olika verksamheter är utformade för att identifiera och minimera operativa risker i verksamheten, samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas. De mest väsentliga risker som koncernen identifierat finns beskrivna i avsnittet om Risker och Riskhantering på sidorna 54–59.

Under 2020 upptogs två obligationslån om vardera 600 Mkr med förfall 2023 respektive 2025. Obligationslånen ökar koncernens refinansierings/likviditetsrisk. För att minska risken så utgår den finansiella planeringen från att obligationsförfall ska kunna täckas med internt genererade medel ifall villkoren på kapitalmarknaden inte är attraktiva. Detta exemplifierades i mars 2020 när en obligation till fullo återbetalades med egna medel. Under juni när marknads-villkoren var förmånligare så togs ett nytt obligationslån upp.

PANDEMINS PÅVERKAN

ALM Equity har klarat pandemin bra under året och bedömer att eventuella effekter i det korta perspektivet framåt är begränsade. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följeffekter detta i sin tur får för ALM Equity. I riskbedömningen är det följande områden som kan potentiellt kan påverkas:

- Personal och produktivitet.
- Underleverantörers produktivitet, resurstillgång och den påverkan det skulle kunna få på leveranser och möjligheter att fullfölja sina åtaganden inom avtalade tidsramar.
- Kunders och hyresgästers möjligheter att fullfölja sina åtaganden.
- Tillgång och prissättning av externt kapital.
- Marknadsläget och dess inverkan på värderingen av fastigheter.

TVISTER

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	962 675 365
Årets resultat	110 265 775
	1 072 941 140

*Disponeras på följande sätt:**

Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	88 717 238
Till preferensaktier emitterade genom fondemission utdelas*	857 438
I ny räkning överföres	983 366 463
	1 072 941 140

** Enligt styrelsens förslag till årsstämman.*

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Nettoomsättning	3, 4, 8	1 759	1 681
Produktions- och driftskostnader	3, 9	-1 438	-1 394
Bruttoresultat		321	287
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 5, 6, 7, 9	-118	-143
Resultat från andelar i dotterföretag		29	–
Resultat från andelar enligt kapitalandelsmetoden		-1	-5
Rörelseresultat		231	139
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	3, 11	3	5
Finansiella kostnader	3, 12	-138	-130
Resultat efter finansiella poster		96	14
Orealiserade värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	3, 13	6	7
Orealiserade värdeförändringar andelar i bostadsrättslokaler	3, 19	–	20
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3, 20	80	120
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	3, 21	51	271
Resultat efter orealiserade värdeförändringar		233	432
Skatt	3, 15	-4	2
ÅRETS RESULTAT		229	434
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat		–	–
<i>Årets övriga totalresultat efter skatt</i>		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	3	229	434

Belopp i Mkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		194	278
Innehav utan bestämmande inflytande		35	156
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		194	278
Innehav utan bestämmande inflytande		35	156
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	16	10,53	19,79
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	16	10,52	19,79

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	17	15	–
Maskiner och inventarier	18	9	16
Förvaltningsfastigheter	20	2 489	1 508
Förvaltningsfastigheter under uppförande	21	2 763	1 602
Andelar i bostadsrättslokaler	19	50	42
Nyttjanderättstillgångar	9	175	177
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	22	1	10
Uppskjuten skattefordran	15	7	4
Summa anläggningstillgångar		5 509	3 359
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	24	1 746	2 807
Pågående bostadsprojekt	25	308	726
Andelar i bostads- och äganderätter	26	368	337
Kundfordringar	28, 29	38	49
Fordran andelar enligt kapitalandelsmetoden	22, 28, 29	–	–
Aktuell skattefordran	28, 29	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	27, 28, 29	668	461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26, 28, 30	106	64
Likvida medel	28, 34	722	699
Summa omsättningstillgångar		3 956	5 143
SUMMA TILLGÅNGAR		9 465	8 502

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32		
Aktiekapital		208	200
Övrigt tillskjutet kapital		1 406	1 608
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		711	385
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 325	2 193
Innehav utan bestämmande inflytande		1 465	1 117
Summa eget kapital		3 790	3 310
Långfristiga skulder	28, 29, 36		
Långfristiga räntebärande obligationslån		1 200	600
Långfristiga räntebärande skulder		1 720	1 264
Derivatinstrument		9	15
Leasingskulld		175	176
Uppskjuten skatteskuld	15	172	178
Övriga avsättningar		6	20
Summa långfristiga skulder		3 282	2 253
Kortfristiga skulder	28, 29, 36		
Räntebärande obligationslån		–	476
Skuld till kreditinstitut		1 547	1 596
Räntebärande projektfinansiering		331	290
Leverantörsskulder		56	72
Aktuell skatteskuld		18	16
Övriga kortfristiga skulder		226	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	215	244
Summa kortfristiga skulder		2 393	2 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 465	8 502

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens rapport över förändringar 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			
Ingående eget kapital 2019-01-01	184	986	184	1 354	784	2 138
Årets resultat	–	–	278	278	156	434
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	278	278	156	434
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	–	–	-77	-77	–	-77
Fondemission/ inlösen preferensaktier	1	–	-1	–	–	–
Nyemission	15	133	–	148	–	148
Ovillkorade aktieägartillskott**	–	473	–	473	481	954
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	–	16	1	17	-304	-287
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>16</i>	<i>622</i>	<i>-77</i>	<i>561</i>	<i>177</i>	<i>738</i>
Utgående eget kapital 2019-12-31	200	1 608	385	2 193	1 117	3 310
Ingående eget kapital 2020-01-01	200	1 608	385	2 193	1 117	3 310
Årets resultat	–	–	194	194	35	229
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	194	194	35	229
<i>Transaktioner med ägare:</i>						
Lämnad utdelning	–	–	-86	-86	–	-86
Fondemission/ inlösen preferensaktier	1	–	-1	–	–	–
Nyemission	6	63	–	69	–	69
Teckningsoptioner, inlösen	1	11	–	12	–	12
Ovillkorade aktieägartillskott**	–	106	–	106	-151	-45
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	–	-382	219	-163	464	301
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>8</i>	<i>-202</i>	<i>132</i>	<i>-62</i>	<i>313</i>	<i>251</i>
Utgående eget kapital 2020-12-31	208	1 406	711	2 325	1 465	3 790

* Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande består främst av utdelningar i samband med avslut av projekt.

** Ovillkorade aktieägartillskott från preferensaktieägare i dotterbolag inom framförallt affärsområde Projektutveckling.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		231	139
Justering ej kassaflödespåverkande poster	34	34	39
Erhållen ränta		3	5
Erlagd ränta		-138	-130
Betald skatt		-8	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		122	-15
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-339	757
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		418	280
Ökning/minskning andelar i bostads- och äganderätter		-20	29
Ökning/minskning rörelsefordringar		-157	-172
Ökning/minskning rörelseskulder		-82	-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-58	712
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-680	-1 778
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-15	-10
Avyttring materiella anläggningstillgångar		–	84
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-8	–
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		–	213
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-703	-1 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna obligationslån	Not 34	969	–
Amorterade obligationslån	Not 34	-867	–
Upptagna lån	Not 34	1 596	1 917
Amortering lån	Not 34	-1 148	-1 670
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		82	148
Nyemissioner inkl kostnader koncernbolag		460	–
Externa aktieägartillskott		293	888
Utdelningar från kapitalandel Joint venture		6	6
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-86	-74
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-521	-127
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		784	1 088
ÅRETS KASSAFLÖDE		23	309

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		699	390
Årets kassaflöde		23	309
Likvida medel vid årets slut		722	699

FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31*
Nettoomsättning		–	–
Produktions- och driftskostnader		–	–
Bruttoresultat		–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-27	-19
Övriga rörelseintäkter		–	–
Övriga rörelsekostnader		-6	–
Rörelseresultat		-33	-19
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag	10	201	-35
Övriga ränteintäkter och liknande poster	11	3	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-64	-78
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>140</i>	<i>-112</i>
Resultat efter finansiella poster		107	-131
Bokslutsdispositioner	14	3	14
Skatt på årets resultat	15	–	–
ÅRETS RESULTAT		110	-117

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31*
Årets resultat	110	-117
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	110	-117

*Moderbolagets resultaträkning är justerad på grund av felaktig avrundning 2019, i resultaträkningen var det avrundat uppåt medan det i balansräkning och kassaflöde var avrundat nedåt.

FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag		–	–
Andelar i koncernföretag	23	116	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		116	50
Summa anläggningstillgångar		116	50
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	35	1 963	1 792
Övriga kortfristiga fordringar	27	30	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	23	7
Summa kortfristiga fordringar		2 016	1 804
Kassa och bank	34	463	453
Summa omsättningstillgångar		2 479	2 257
SUMMA TILLGÅNGAR		2 595	2 307

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32, 37		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10 207 600 aktier)		11	10
Preferenskapital (10 561 576 aktier)		197	190
Summa bundet eget kapital		208	200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		963	1 092
Årets resultat		110	-117
Summa fritt eget kapital		1 073	975
Summa eget kapital moderbolaget		1 281	1 175
Långfristiga skulder			
Obligationslån	28, 29, 36	1 200	600
Summa långfristiga skulder		1 200	600
Kortfristiga skulder	28, 29, 36		
Räntebärande obligationslån		–	476
Leverantörsskulder		1	1
Skuld till koncernföretag	35	87	27
Övriga skulder		24	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	2	8
Summa kortfristiga skulder		114	532
Summa skulder		1 314	1 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 595	2 307

FINANSIELLA RAPPORTER

Rapport över förändringar över moderbolagets eget kapital

Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Preferens- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2019-01-01	10	174	779	258	1 221
Omföring resultat föregående år	–	–	258	-258	–
Årets resultat	–	–	–	-117	-117
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	258	-375	-117
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Fondemission/inlösen preferensaktier	–	1	-1	–	–
Nyemission	–	15	133	–	148
Lämnad utdelning	–	–	-77	–	-77
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>–</i>	<i>16</i>	<i>55</i>	<i>–</i>	<i>71</i>
Utgående eget kapital 2019-12-31	10	190	1 092	-117	1 175
Ingående eget kapital 2020-01-01	10	190	1 092	-117	1 175
Omföring resultat föregående år	–	–	-117	117	–
Årets resultat	–	–	–	110	110
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	-117	227	110
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Fondemission/inlösen preferensaktier	–	1	-1	–	–
Nyemission	1	6	75	–	82
Lämnad utdelning	–	–	-86	–	-86
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>1</i>	<i>7</i>	<i>-12</i>	<i>–</i>	<i>-4</i>
Utgående eget kapital 2020-12-31	11	197	963	110	1 281

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		-33	-19
Justering ej kassaflödespåverkande poster	34	–	-2
Erhållen ränta		3	1
Erlagd ränta		-64	-70
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-94	-90
Ökning/minskning rörelsefordringar		-190	406
Ökning/minskning rörelseskulder		58	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-226	323
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av koncernbolag och intressebolag		-70	-23
Avyttring av koncernbolag och intressebolag		22	248
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott		86	59
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		-103	-358
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65	-74
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader		82	148
Obligationer	34	102	–
Erhållen utdelning		203	–
Lämnad utdelning		-86	-74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		301	74
ÅRETS KASSAFLÖDE		10	322
Avstämning kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		453	131
Årets kassaflöde		10	322
Likvida medel vid årets slut		463	453

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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 Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

Styrelsen har den 28 april 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 27 maj 2021.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) 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".

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

De nedan 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.

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 derivatinstrument och värdepapper. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Mkr).

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som tillämpats från och med 1 januari 2020. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2020 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Definitionen av en rörelse i IFRS 3 Rörelseförvärv har uppdaterats. Den nya definitionen innebär att ett förvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". En rörelse behöver inte innehålla alla resurser och alla processer som behövs för att skapa avkastning men måste ha förmåga att väsentligt bidra till att generera avkastning. Det kan jämföras med det tidigare kravet att ha förmåga att skapa avkastning.

Företaget kan välja att utföra ett koncentrationstest som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning behöver göras. Företaget kan välja att tillämpa koncentrations-testet eller inte för varje transaktion. Testet ger aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan påvisar endast om det är ett tillgångsförvärv.

Om den förenklade bedömningen som görs genom testet indikerar på att hela ("substantially all") det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste en detaljerad bedömning utföras enligt kraven i IFRS 3. Vad som utgör i allt väsentligt det verkliga värdet bedöms från fall till fall.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Inga kommande förändringar av IFRS eller IFRIC-tolkningar som har någon väsentlig inverkan på koncernen har identifierats. Inga nya eller ändrade IFRS har därmed förtidstillämpats.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bolaget har dock klassificerat samtliga skulder hänförliga till affärsområde Projektutveckling som kortfristiga då de avser projektfinansiering under begränsad tid. Klassificeringen görs på grund av att dessa skulder förväntas regleras inom koncernens normala verksamhetscykel. Se mer information under not 29 Finansiella risker.

Konsolidering

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ALM Equity AB:s bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett bolag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bolaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

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.

Dotterbolags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Då förvärv av dotterbolag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen. Ytterligare en skillnad är att transaktionsutgifter redovisas som en del av anskaffningsutgiften i ett tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

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.

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

Förvärv /avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

VALUTAOMRÄKNING**Transaktioner i utländsk valuta**

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

INTÄKTER

Koncernens intäkter genereras från hyresintäkter hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter och projektintäkter hänförliga till försäljning av bostäder, framförallt i form av bostadsrätter.

Hyresintäkter

ALM Equity är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler inom sina fastigheter till främst företagskunder. 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 ägandet av fastigheterna. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över avtalsperioden.

Projektintäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från företagets ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i standarden:

- **Steg 1:** Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.
- **Steg 2:** Identifiera de olika åtagandena. Ett avtal innehåller löften om

att överföra varor eller tjänster till kunden (prestationsåtaganden). Alla åtaganden som till karaktär kan särskiljas och är särskiljbara inom ramen för avtalet ska redovisas separat.

- **Steg 3:** Fastställa transaktionspriset. Transaktionspriset är det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovade varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.
- **Steg 4:** Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena. Vanligen kan företaget fördela transaktionspriset på varje enskild vara eller tjänst baserat på ett fristående försäljningspris.
- **Steg 5:** Uppfyllande av prestationsåtaganden och redovisning av intäkt, antingen över tid eller vid en tidpunkt beroende på karaktären på prestationsåtagandet. Det belopp som redovisas som intäkt är det belopp som företaget tidigare har fördelat till det aktuella prestationsåtagandet.

Koncernens projektintäkter hänförs från utveckling och försäljning av nya bostäder och kunderna utgörs i huvudsak av privatpersoner. Försäljningen av bostäder sker genom bostadsrättsföreningar vilka ALM Equity har bedömt utgöra föremål för konsolidering då koncernen innehar ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna (se not 2). I avtalen med kunder återfinns normalt endast ett prestationsåtagande, att överlämna en inflyttningsklar bostad. Transaktionspriset är i allt väsentligt ett fast pris. Kontrollen över bostaden anses övergå till kund vid en tidpunkt vilken motsvarar tidpunkten för när bostadsrättsköparens tillträde till bostaden kan ske.

LEASING

När ALM Equity ingår ett avtal fastställs om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

ALM Equity tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Tomträtter

ALM Equity innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas initialt i enlighet med IFRS 16, vilket innebär att de återstående leasingbetalningarna (avgälden) diskonteras över den eviga leasingperioden.

Vid efterföljande värdering amorteras inte leaseingskulden, istället redovisas leasingbetalningarna i sin helhet som räntekostnader. Vid omförhandling av avgälden omvärderas leaseingskulden baserat på den ändrade avgälden, då omförhandlingen anses återspegla förändrade hyresnivåer på marknaden.

Övriga leaseingskulder

Vid inledningsdatumet för övriga leasingavtal redovisas en leaseingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leaseingskulder redovisas separat från övriga skulder i rapporten över finansiell ställning.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om ALM Equity är rimligt säkra på att nyttja optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning, om ALM Equity är rimligt säkra på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas. I övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leaseingskulden för att återspegla räntan på leaseingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leaseingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Övriga nyttjanderättstillgångar

ALM Equity redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i rapporten över finansiell ställning.

Nyttjanderättstillgångar för övriga leasingavtal värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt justerat för omvärderingar av leaseingskulden. Anskaffningsvärdet inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leaseingskulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader.

Förutsatt att ALM Equity inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortaste av leasingperioden och nyttjandeperioden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA**Kortfristiga ersättningar**

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs i den period när de anställda utför tjänsterna.

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

Pensioner

I koncernen finns framförallt 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.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten.

När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet som redovisas på separata rader i finansnettot. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet där de redovisas på separata rader i finansnettot. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga

värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar i koncernen består av aktiverade utvecklingskostnader för applikationen inom affärsområde Digitala tjänster och dessa redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Maskiner och inventarier 5 år
- Hyresgästpassningar utifrån löptiden på underliggande hyresavtal

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan kundfordringar, andelar i bostadsrättslokaler för förvaltning, övriga kortfristiga fordringar och placeringar, likvida medel samt derivat med positivt verkligt värde. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt

affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är de skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Eget kapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader.

Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 28.

Nedskrivning finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt samt per varje balansdag redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Denna metod tillämpas för finansiella tillgångar som inte värderas

till verkligt värde via resultatet samt för förväntade kreditförluster relaterade till finansiella garantiavtal. Dessa består av borgensförbindelser som företaget har till förmån för lån upptagna av bostadsrättsföreningar vid finansiering av entreprenader.

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter avser de fastigheter som tillträts, ägs och förvaltas helt eller delvis av koncernens affärsområde Förvaltning. Det är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och dess värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är 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, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

Värdering sker genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad.

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 realiserar vid försäljning. Under 2020 har värderingarna utförts av JLL och FORUM Fastighetsekonomi AB.

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande avser de fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som utvecklas ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning.

En fastighet kategoriseras som förvaltningsfastighet under uppförande från den tidpunkt då affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning beslutat att driva projektet ämnat för den interna förvaltningen.

Dessa bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnått för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**Exploateringsfastigheter**

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår byggstart. De värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt och/eller ha kundtillträde inom 2–5 år.

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, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt innefattar samtliga produktionsstartade projekt som är ämnade för den externa marknaden. Dessa projekt värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att ett projekt tas upp till det

lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ha kundtillträde inom 2–5 år. Pågående bostadsprojekt är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

EGET KAPITAL

Aktiekapitalet utgörs av stam och preferensaktier där aktiekapitalet redovisas till kvotvärdet och överskjutande del som övrigt tillskjutet kapital. I samband med nyemissioner bokas transaktionskostnaderna över eget kapital mot övrigt tillskjutet kapital.

UTDELNING

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns. I de dotterbolag där preferensaktieägare i projekten tillskjutit ovillkorade aktieägartillskott har dessa företräde till utdelning vid slutavräkning i vinstgivande projekt motsvarande tillskjutet belopp med avkastning. Om ett projekt däremot redovisar underskott ska denna preferens reduceras med motsvarande belopp.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter utgörs av ränta och andra utgifter som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera förpliktelsen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse 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.

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".

Skilnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. 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.

Andelar i intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Resultat från koncernbolag

Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelning redovisas i normalfallet när bolagsstämma fattat beslut om den då det vid det tillfället kan bedömas att rätten att erhålla betalning är säker och att den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

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 ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättnings-tillgångar 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.

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper, forts

Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag 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, eventalförpliktelser och eventaltillgångar kan tillämpas, i annat fall redovisas åtagandet som eventalförpliktelse.

Leasing

I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderföretagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativmetoden. Lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

Not 2. Bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Företagsledningen har gjort ett antal väsentliga redovisningsmässiga bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Rörelseförvärv eller tillgångsförvärv

ALM Equity tillämpar 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.

Kontroll över Bostadsrättsföreningar (Brf)

ALM Equitys bedömning är att varje bostadsrättsförening är under koncernens kontroll till den tidpunkt då kunderna tillträder sina bostäder. Därmed konsolideras bostadsrättsföreningarna in i koncernen. Projektets intäkter och kostnader ska redovisas efterhand åtaganden i avtalet med kunden uppfylls, för bostadsrätter anses det vara när leveransen av bostäderna kan ske. Om ett projekt består av flera etapper anses åtagandet uppfyllas efterhand respektive etapp levereras till kunderna.

Klassificering av koncernens innehav i koncernbolag

En annan 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 projektplan alternativt förvaltningsplan till grund för aktieägaravtal, projektets/förvaltningens utformning och styrning.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Värdet på förvaltningsfastigheterna baserar sig på externa värderingar av certifierade värderingsmän. Värderingarna baserar sig på en kombination av faktiska uppgifter och antaganden. Även om antaganden baserar sig på kvalificerade bedömningar med stöd från transaktioner av fastigheter med liknande förutsättningar så finns det ett inslag av osäkerhet i de antaganden som gjorts. Skulle de bedömningarna vara felaktiga så kan det ha en väsentlig påverkan på balansräkningen.

Beräknad uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänförs sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar, se not 15.

NOTER

Not 3. Segmentsredovisning

Koncernen är strukturerad i fem affärsområden verksamma inom fastighetsbranschen; förvaltning, projektutveckling, entreprenad, finansiering och digitala tjänster. Varje affärsområde är fristående från de andra och driver respektive verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egen bolagsstruktur och finansiering. Varje affärsområde byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR och IT.

I uppföljningen är de två mindre affärsområdena Digitala tjänster och Finansiering sammanslagna under kolumnen "Övriga AO" på grund av verksamheternas finansiella storlek.

Uppföljningen sker utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten under affärsområde Projektutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv värdeutveckling räknas fram utifrån färdigställande och avtal med slutkund. Det medför att resultatet lyfts fram successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet lyfts fram vid färdigställande.

Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 1–44, där återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde.

Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig på våra affärsområden.

¹⁾ AO = Affärsområden

²⁾ Avser orealiserade värdeförändringar

³⁾ Tidigare kolumnerna för eftermarknad och centrala kostnader som redovisats i kvartalsrapporterna under 2019 har slagits samman till posten koncerngemensamt. Här kommer koncerninterna intäkter och kostnader upp inklusive som koncerninternt fakturerats, dessa elimineras i kolumnen "Koncernelimineringar".

⁴⁾ Årets resultat hänförligt till affärsområde Projektutveckling påverkas av engångsposter om 65 Mkr framförallt hänförliga till effekterna av att ett större antal bostadsrättsenheter har lagerförts under fjärde kvartalet till lägre värden än vad som tidigare antagits i den successiva vinstavräkningen. Delar av effekten kommer återföras varefter lagret avyttras. Det justerade resultatet för året hade varit 333 Mkr utan dessa engångseffekter.

⁵⁾ Skillnaden beror på att affärsområde Projektutveckling i segmentsredovisningen beräknar en successiv värdeutveckling utifrån färdigställande och avtal med slutkund medan färdigställandemetoden tillämpas enligt IFRS.

RESULTAT JANUARI – DECEMBER 2020	För- valtning	Projekt- utveckling ⁴⁾	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	106	2 479	519	44	131	-1 204	2 075	-316	1 759
Rörelsekostnader	-100	-2 287	-472	-9	-192	1 138	-1 922	365	-1 557
Resultat från andelar i dotterföretag	29	–	–	–	–	–	29	–	29
Rörelseresultat	35	192	47	35	-61	-66	182	49	231
Finansnetto	-47	-24	–	–	-64	–	-135	–	-135
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	6	–	–	–	–	6	–	6
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	80	–	–	–	–	–	80	–	80
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	51	51	–	51
Värdeförändring ²⁾ förvaltade andelar i bostadsrättlokaler	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-27	94	-47	-40	16	–	-4	–	-4
Periodens resultat	41	268	–	-5	-109	-15	180	49	229
Minoritetens andel av resultatet	-22	-69	–	1	–	–	-90	55	-35

NOTER

Not 3. Segmentsredovisning, forts.

BALANS PER 2020-12-31	För- valtning	Projekt- utveckling ⁴⁾	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar									
Immateriella tillgångar	–	–	–	15	–	–	15	–	15
Maskiner och inventarier	8	–	–	–	1	–	9	–	9
Förvaltningsfastigheter	2 489	–	–	–	–	–	2 489	–	2 489
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 262	–	–	–	-343	2 919	-156	2 763
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	166	2	–	7	–	175	–	175
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	1	–	–	–	–	1	–	1
Uppskjuten skattefordran	–	3	–	–	2	2	7	–	7
Anläggningstillgångar	2 547	3 432	2	15	10	-341	5 665	-156	5 509
Omsättningstillgångar									
Exploateringsfastigheter	–	1 743	–	–	5	-2	1 746	–	1 746
Pågående Bostadsprojekt	–	399	–	–	–	-78	321	-13	308
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	364	–	–	4	–	368	–	368
Övriga fordringar	74	292	367	55	2 824	-2 800	812	–	812
Likvida medel	56	74	99	3	490	–	722	–	722
Omsättningstillgångar	130	2 872	466	58	3 323	-2 880	3 969	-13	3 956
SUMMA TILLGÅNGAR	2 677	6 304	468	73	3 333	-3 221	9 634	-169	9 465
Eget kapital inklusive minoritets andel	628	2 486	6	3	1 006	-170	3 959	-169	3 790
Långfristiga skulder									
Långfristiga räntebärande lån	1 546	174	–	–	1 200	–	2 920	–	2 920
Derivatinstrument	–	9	–	–	–	–	9	–	9
Leasingskuld	–	165	2	–	8	–	175	–	175
Uppskjuten skatteskuld	20	152	–	–	–	–	172	–	172
Övriga avsättningar	–	–	1	–	5	–	6	–	6
Långfristiga skulder	1 566	500	3	–	1 213	–	3 282	–	3 282
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	151	1 396	–	–	–	–	1 547	–	1 547
Efterställda räntebärande reverslån	–	327	–	4	–	–	331	–	331
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	332	1 595	459	66	1 114	-3 051	515	–	515
Kortfristiga skulder	483	3 318	459	70	1 114	-3 051	2 393	–	2 393
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 677	6 304	468	73	3 333	-3 221	9 634	-169	9 465

NOTER

Not 3. Segmentsredovisning, forts.

RESULTAT JANUARI – DECEMBER 2019	För- valtning	Projekt- utveckling ⁴⁾	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	62	1 800	215	11	341	-1 848	581	1 100	1 681
Rörelsekostnader	-53	-1 586	-206	-3	-448	1 603	-693	-849	-1 542
Rörelseresultat	9	214	9	8	-107	-245	-112	251	139
Finansnetto	-19	-27	–	1	-80	–	-125	–	-125
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	7	–	–	–	–	7	–	7
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	120	–	–	–	–	–	120	–	120
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	271	271	–	271
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättlokaler	–	20	–	–	–	–	20	–	20
Bokslutsdispositioner och skatt	-2	47	-8	-8	-27	–	2	–	2
Periodens resultat	108	261	1	1	-214	26	183	251	434
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-70</i>	<i>-158</i>	–	–	–	–	-228	72	-156

NOTER

Not 3. Segmentsredovisning, forts.

BALANS PER 2019-12-31	För- valtning	Projekt- utveckling ⁴⁾	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar									
Maskiner och inventarier	3	–	–	12	1	–	16	–	16
Förvaltningsfastigheter	1 508	–	–	–	–	–	1 508	–	1 508
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	1 778	–	–	–	-4	1 774	-172	1 602
Förvaltade andelar i bostadrättslokaler	–	42	–	–	–	–	42	–	42
Nyttjanderättstillgångar	–	167	–	–	–	10	177	–	177
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	10	–	–	–	–	10	–	10
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	2	2	4	–	4
Anläggningstillgångar	1 511	1 997	–	12	3	8	3 531	-172	3 359
Omsättningstillgångar									
Exploateringsfastigheter	–	2 807	–	–	5	-5	2 807	–	2 807
Pågående Bostadsprojekt	–	784	–	–	–	-13	771	-45	726
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	313	–	–	24	–	337	–	337
Övriga fordringar	379	-141	125	11	3 119	-2 919	574	–	574
Likvida medel	12	157	28	1	501	–	699	–	699
Omsättningstillgångar	391	3 920	153	12	3 649	-2 937	5 188	-45	5 143
SUMMA TILLGÅNGAR	1 902	5 917	153	24	3 652	-2 929	8 719	-217	8 502
Eget kapital inklusive minoritets andel	548	2 072	6	5	975	-79	3 527	-217	3 310
Långfristiga skulder									
Långfristiga räntebärande lån	965	299	–	–	600	–	1 864	–	1 864
Derivatinstrument	–	15	–	–	–	–	15	–	15
Leasingskuld	–	165	–	–	–	11	176	–	176
Uppskjuten skatteskuld	2	176	–	–	–	–	178	–	178
Övriga avsättningar	–	–	–	–	20	–	20	–	20
Långfristiga skulder	967	655	–	–	620	11	2 253	–	2 253
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	–	1 440	–	–	632	–	2 072	–	2 072
Efterställda räntebärande reverslån	–	287	–	3	–	–	290	–	290
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	387	1 463	147	16	1 425	-2 861	577	–	577
Kortfristiga skulder	387	3 190	147	19	2 057	-2 861	2 939	–	2 939
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 902	5 917	153	24	3 652	-2 929	8 719	-217	8 502

NOTER

Not 4. Specifikation nettoomsättning

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Projektintäkter	1 600	1 518
Hyresintäkter	149	117
Övriga intäkter	10	46
Summa	1 759	1 681

Not 5. Anställda och ersättningar, anges i Tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019*	2020	2019
Medelantal anställda				
Kvinnor	41	44	–	–
Män	54	55	1	1
	95	99	1	1
Personalkostnader Anges i Tkr				
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och andra ersättningar**	-1 496	-659	-1 496	-659
Sociala kostnader	-565	-623	-565	-623
Pensionskostnader	-300	-300	-300	-300
	-2 361	-1 582	-2 361	-1 582
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och andra ersättningar	-54 478	-54 671	–	–
Sociala kostnader	-16 788	-19 001	–	–
Pensionskostnader	-4 338	-5 023	–	–
	-75 604	-78 695	–	–

* Jämförelsetalen för 2019 avseende koncernens medelantal anställda och ersättningar till övriga anställda är justerade då det i samband med att personal bytt anställningsbolag blivit dubbelräknat.

** Rörlig ersättning för VD i moderbolaget avser både 2019 och 2020.

Pensioner

I koncernen finns framförallt avgiftsbestämda tidsplaner, då dotterbolaget Småa AB omfattas av kollektivavtal finns även ITP-planer innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2. Koncernens sammantagna kostnad för pensionsavsättning uppgick till 4 638 (5 572) Tkr.

Procent (%)	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Könsfördelning ledande befattningshavare				
Kvinnor i styrelsen	28	15	20	20
Män i styrelsen	72	85	80	80
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33	33	–	–
Män bland övriga ledande befattningshavare	67	67	–	–

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2020-12-31 Anges i Tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensions- kostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	60	–	–	–	–	60
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	40	–	–	–	–	40
Johan Unger	40	–	–	–	–	40
Gerard Versteegh	40	–	–	–	–	40
Joakim Alm	–	–	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare						
VD	1 200	300	235	–	131	1 866
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	1 800	90	131	–	–	2 021
Totalt	3 180	390	366	–	131	4 067

NOTER

Not 5. Anställda och ersättningar, forts.

2019-12-31 Anges i Tkr	Grundlön, styrelsearvode	Pensions- kostnad	Rörlig ersättning	Aktierelaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	60	–	–	–	–	60
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	40	–	–	–	–	40
Johan Unger	40	–	–	–	–	40
Gerard Versteegh	40	–	–	–	–	40
Joakim Alm	–	–	–	–	–	–
Övriga ledande befattningshavare						
VD	1 200	300	–	–	119	1 619
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	1 800	90	50	–	–	1 940
Totalt	3 180	390	50	–	119	3 739

ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD är anställd i moderbolaget. Ersättning till VD utgörs av grundlön med en rörlig del begränsad till högst tre månadslöner, beloppsbestämd pensionskostnad (exklusive särskild löneskatt) motsvarande 25 procent av lönen och rätt till bil i tjänsten. Löneväxling mellan lön och pensionskostnad har förekommit under året.

Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, avgiftsbestämda pensionsplaner och eventuell bonus. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Verkställande direktören för koncernen har en ömsesidig uppsägningstid på 12 månader oavsett om uppsägningen är från koncernens sida eller om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning. Övriga ledande befattningshavare har uppsägningstid enligt lagen om anställningsskydd ifall uppsägningen är från koncernen. Inga avtal om avgångsvederlag finns.

Teckningsoptioner

Under 2020 inföll det sista tillfället för teckning av aktier inom det incitamentsprogram för anställda som verkställdes 2015 med villkoren att varje teckningsoption gav rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 222,08 kronor. I samband med den sista teckningsperioden och programmets förfall ökade företags eget kapital med 12 Mkr och det tillkom 53 000 stamaktier i moderbolaget.

Det kvarstår ett incitamentsprogram för anställda omfattande 154 700 teckningsoptioner som verkställdes under 2017. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 368,00 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kunde ursprungligen ske vid tre tillfällen varav det första inföll under 2020, kommande tillfällen är under följande perioder: 1 oktober 2021–15 oktober 2021 och 1 oktober 2022–15 oktober 2022. I samband med teckningsperioden 2020 var det ingen som valde att nyttja sina optioner för att teckna aktier. Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företags aktiekapital med högst 1,5 Mkr fördelat på 154 700 aktier vilket motsvarar en utspädningseffekt på cirka 0,7 procent på samtliga aktier och cirka 1,5 procent på stamaktierna.

Not 6. Ersättning till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsföretag EY				
Revisionsuppdrag	-8	-7	-1	-1
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga arvoden	-2	–	–	–
Summa ersättningar till revisorer	-10	-7	-1	-1

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

Not 7. Specifikation försäljnings- och administrationskostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Övriga externa kostnader	-28	-43	-25	-19
Personalkostnader	-56	-65	-2	-1
Av- och nedskrivningar	-34	-34	–	–
Summa	-118	-143	-27	-20

NOTER

Not 8. Leasingavtal – leasegivare

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs dels av koncernens hyresavtal som löper tillsvidare där kunden i regel har rätt att säga upp dessa avtal inom 3–9 månader. Under året har affärsområdet Förvaltning driftsatt sina första avtal där majoriteten löper på minst 5 år. Årets leasingintäkter uppgår till 131 (80)Mkr.

Framtida leasingintäkter per 31 december för leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Inom 1 år	143	137
Mellan 1 och 2 år	137	109
Mellan 2 och 3 år	117	99
Mellan 3 och 4 år	99	94
Mellan 4 och 5 år	91	77
Senare än 5 år	309	297
	896	813

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

Not 9. Leasingavtal – leasetagare

Nyttjanderättstillgångar	Koncernen	
Mkr	2020	2019
Ingående redovisat värde	177	195
Tillkomna nyttjanderättsavtal	9	–
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-11	-10
Avslutade nyttjanderättstillgångar	–	-8
Utgående redovisat värde	175	177

Nyttjanderättstillgångar per underliggande klassificering, Mkr	2020	2019
Tomträtter	165	166
Lokaler	8	11
Fordon	2	–
Summa nyttjanderättstillgångar	175	177

Nyttjanderättstillgångarna nuvärdesberäknas med koncernens marginella låneränta och redovisas till ett belopp motsvarande leasingkulden justerat med förutbetalda leasingavgifter. Samtliga redovisas på raden Nyttjanderättstillgångar i balansräkningen.

Leasingkulden uppgår till totalt 175 Mkr varav 174 Mkr är långfristiga och 1 Mkr kortfristiga.

Mkr	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-11	-10
Räntekostnader på leasingkulder	–	–
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-12	-11
	-23	-21

Koncernens korttidsleasingavtal utgörs främst av hyresavtal för lokaler, bilar och garageplatser med en kvarvarande löptid som understiger 12 månader. Utöver det finns ett fåtal mindre leasingavtal vilka löper tillsvidare med 3–9 månaders uppsägningstid. Löptidsanalys för leasingkulden finns i not 29.

Nedan följer löptidsanalys för framtida odiskonterade betalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal av midnre värde:

Framtida minimileaseavgifter, Mkr	2020	2019
Inom 1 år	-10	-11
Mellan 1-5 år	-15	-15
Senare än 5 år	–	–
	-25	-26

Moderbolaget är leasetagare för en bil och dess garageplats till förmån för den verkställande direktören.

Not 10. Resultat från andelar i koncernbolag

Mkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Erhållna utdelningar	203	7
Reavinst/förlust försäljning	8	–
Nedskrivning	-10	-42
	201	-35

Nedskrivningar har skett av andelar i koncernbolag i samband med rapportperioderna då ställning tagits till respektive andelars värde i förhållande till dotterbolagets egna kapital och projektstatus.

Not 11. Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Externa ränteintäkter	3	5	2	1
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	1	–
	3	5	3	1

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 12. Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Externa räntekostnader	-138	-130	-65	-78
	-138	-130	-65	-78

Samtliga räntekostnader hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

NOTER

Not 13. Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Orealiserade värdeförändringar på ränteswapar	6	7
	6	7

Nettoreultat på derivat i underkategorin som innehas för handel utgör den totala värdeförändringen.

Not 14. Bokslutsdispositioner

Mkr	Moderbolaget	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	86	59
Lämnade koncernbidrag	-83	-45
	3	14

Not 15. Skatt på årets resultat

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-5	-1	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-1	-	-
Uppskjuten skatt	1	4	-	-
Redovisad skatt	-4	2	-	-
Avstämning effektiv skattesats				
Resultat före skatt	229	431	110	-117
Skatt enligt gällande skattesats (21,4 %)	-49	-92	-24	25
Ej skattepliktiga intäkter	242	574	45	2
Ej avdragsgilla kostnader	-150	-421	-3	-10
Ej avdragsgilla ränteutgifter och räntekostnader	-36	-41	-16	-17
Förändring av underskottsavdrag	-12	86	-2	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1	-104	-	-
Redovisad skatt	-4	2	-	-
Effektiv skattesats	1,7 %	-0,4 %	0,0 %	0,0 %

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader kommer i huvudsak från affärsområde Projektutvecklings försäljning av fastigheter och bostadsrättsandelar samt av realiserade värdeförändringar i affärsområde Förvaltning och Projektutveckling.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Underskottsavdrag	98	113
Redovisat värde*	98	113

Uppskjuten skatteskuld, Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatt förvärv Småa AB	120	124
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	143	163
Redovisat värde*	263	287

*Per årskiftet har uppskjuten skatt hänförlig till de realiserade värdeförändringarna nettoredovisats mot ej koncernbidragsspärrade underskottsavdrag inom koncernen. Den totala uppskjutna skatten för dessa uppgår till 91 (109) Mkr.

Accumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2020 till 789 (825) 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 realiserade värdeförändringarna. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

NOTER

Not 16. Resultat per aktie

Kr	Koncernen	
	2020	2019
Resultat per stamaktie före utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare	193	278
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	86	77
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10	10
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	10,53	19,79
Resultat per stamaktie efter utspädning		
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	193	278
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	86	77
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10	10
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	–	–
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	10,52	19,79

Vid beräkning av resultat per stamaktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädnings-effekten av samtliga potentiella stamaktier. Dessa potentiella stamaktier är hänförliga till de teckningsoptioner som emitterades till personalen under 2017. Utspädningseffekt föreligger under räkenskapsåret eftersom stamaktiens medelvärde för året var högre än teckningskursen för optionsprogrammet.

För upplysning om förändring av antalet utestående aktier, se not 32 Eget kapital.

Not 17. Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Internt upparbetade programvaror, Mkr				
Ingående anskaffningsvärden	–	–	–	–
Årets aktiverade utgifter, internt upparbetade	12	–	–	–
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>12</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Ingående avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	-4	–	–	–
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-4</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
<i>Pågående utvecklingsarbeten</i>				
Under året nedlagda kostnader	7	–	–	–
<i>Utgående pågående utvecklingsarbeten</i>	<i>7</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Utgående redovisat värde	15	–	–	–

De immateriella tillgångarna avser aktiverade kostnader för utvecklingen av appen Yourblock under affärsområde Digitala tjänster. De fördelas i delprojekt som skrivs av från tidpunkten de färdigställs och kan tas i drift.

Pågående utvecklingsarbeten är de aktiverade kostnader för delprojekt som ännu inte tagits i drift utan och därmed inte skrivs av.

Not 18. Maskiner och inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	22	10	–	–
Årets anskaffningar	7	12	–	–
Genom förvärv av dotterföretag	3	–	–	–
Årets avyttringar	-17	–	–	–
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>15</i>	<i>22</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Ingående avskrivningar	-6	-4	–	–
Omklassificeringar	1	–	–	–
Årets avyttringar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	-1	-2	–	–
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-6</i>	<i>-6</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Utgående redovisat värde	9	16	–	–

Not 19. Andelar i bostadsrättslokaler

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	42	–
Omklassificerade från omsättningstillgång	8	22
Orealiserade värdeförändringar	–	20
<i>Utgående fastighetsvärde</i>	<i>50</i>	<i>42</i>
Utgående redovisat värde	50	42

Bostadsrättslokaler som innehas för långsiktig förvaltning vilka värderats till verkligt värde utifrån externa marknadsvärderingar baserade på framtida kassaflöden. Effekterna har redovisats över resultatet som realiserade värdeförändringar.

NOTER

Not 20. Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående fastighetsvärde	1 508	–
Färdigställda fastigheter*	896	1 388
Orealiserade värdeförändringar	80	120
Årets investeringar	5	–
Utgående fastighetsvärde	2 489	1 508
Utgående redovisat verkligt värde	2 489	1 508

*Innefattar omklassificering från förvaltningsfastigheter under uppförande som färdigställda och tillträtts.

Taxeringsvärden, Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Taxeringsvärde byggnader	595	90
Taxeringsvärde mark	291	266
Summa taxeringsvärden	886	356

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under året har totalt 357 (557) enheter levererats från affärsområde Projektutveckling och hyresgästerna har tillträtt, samtliga är uthyrda med avtal omfattande löptider upp till 9 år med ett driftnetto om 115 Mkr om året. Koncernens förvaltningsfastigheter avser framförallt hyresbostäder och är belägna i Stockholmsområdet.

Samtliga förvaltningsfastigheter förutom en mindre kommersiell fastighet ägs av det numera börsnoterade bolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ).

För vidare information om deras verksamhet se deras årsredovisning för 2020 på deras hemsida (www.nyttobostader.se)

Avtalade Förvaltningsfastigheter

Avtalade förvaltningsfastigheter delas in i färdigställda, under produktion och kommande produktion. De som klassificeras under produktion, totalt 1 637 (635) enheter och kommande produktion, totalt 4 268 (2 453) enheter redovisas som förvaltningsfastigheter under uppförande i balansräkningen fram till tidpunkten för att färdigställande och tillträde kan ske. Utöver detta finns avtal med extern part om färdigställd men ej tillträdd förvaltningsfastighet omfattande 180 enheter.

Förvaltningsobjekt i drift	Kommun	Driftsättning	Antal enheter	Förvaltningsaktör
Brygghusen vid Väsjön	Sollentuna	Q1 2019	45	Svenska Nyttobostäder
Mälarterrassen	Stockholm	Q1 2019	163	Svenska Nyttobostäder
Poeten	Solna	Q2–Q4 2019	236	Svenska Nyttobostäder
Skalden	Solna	Q4 2019–Q1 2020	271	Svenska Nyttobostäder
Torghuset Rönninge	Salem	Q2 2020	66	Svenska Nyttobostäder
Esplanaden	Stockholm	Q3 2020	52	Svenska Nyttobostäder
Ängshuset	Stockholm	Q4 2020	78	Svenska Nyttobostäder
Terra kommersiellt	Stockholm	Q4 2020	3	Egen förvaltning
Totalt färdigställda enheter			914	

Värderingsmodell

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden. Verkligt värde är den köpeskilling som vid värderingstidpunkten erhålls vid försäljning av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad. 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.

Samtliga förvaltningsfastigheter blir externt värderade vid minst ett tillfälle om året, under 2020 har de senaste värderingarna kommit från antingen JLL eller FORUM Fastighetsekonomi. De har vid värderingstillfällena 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.

Antagande vid värdering vid årets slut	2020	2019
Kalkylperiod (år)	10–20	5–20
Avkastningskrav (%)	4,0–5,3	4,0–5,3
Genomsnittligt avkastningskrav (%)	4,7	4,4
Inflationsbedömning (%)	2	2
Kalkylränta (%)	5,9–7,4	6,2–7,4
Långsiktig vakans (%)	0,2–5,0	0,1–5,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	

Känslighetsanalys, värdepåverkan i Mkr

	2020	2019
Driftnettoförändring +/- 3 %	+72/-72	-3/+3
Avkastningskrav +/- 1 procentenhet	-415/+638	-346/+526

NOTER

Not 21. Förvaltningsfastigheter under uppförande

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Ingående fastighetsvärde	1 602	1 212
Tillkomna avtal med Förvaltning*	1 433	820
Nedlagda produktionskostnader	559	625
Orealiserade värdeförändringar i produktion	51	271
Årets färdigställda fastigheter	-896	-1 326
Omklassificeringar	14	–
Utgående fastighetsvärde	2 763	1 602
Utgående redovisat värde	2 763	1 602

* I samband med att avtalen mellan affärsområde Projektutveckling och Förvaltning tecknas omklassificeras fastigheten från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet under uppförande. När projektet färdigställts och tillträtts omklassificeras det till förvaltningsfastighet. Under 2020 klassificerades även en fastighet från Pågående bostadsprojekt om till förvaltning under uppförande vilket medför en skillnad i förhållande till motsvarande post i not 24 Exploateringsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter under uppförande är fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som är under utveckling och produktion ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning varav majoriteten är sålda till det noterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB. Klassificeringen sker i samband med att avtal mellan bolagen inom respektive affärsområden signeras. Under året färdigställdes och överlämnades 357 (557) enheter från affärsområde Projektutveckling till affärsområde Förvaltning varav 354 enheter till Svenska Nyttobostäder. Koncernens förvaltningsfastigheter avser framförallt hyresbostäder belägna i Stockholmsområdet med goda kommunikationsmöjligheter.

Värderingsmodell

Värdet på förvaltningsfastigheter bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

Kvartalsvisa kontroller av bedömt marknadsvärde i förhållande till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad genomförs för att säkerställa att inga nedskrivningsbehov föreligger.

Not 22. Andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Mkr	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	10	19
Andel av resultat	-2	-6
Aktieägartillskott till joint ventures och intresseföretag	1	4
Utdelning	-8	-6
Årets försäljningar/utrangeringar	–	-1
Utgående redovisat värde, kapitalandel	1	10

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav

Mkr	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	1	10
<i>Sammanlagt belopp för koncernens andel av:</i>		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-2	-6
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	–	–
Summa totalresultat	-2	-6

NOTER

Not 23. Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	50	5
Förvärv	70	23
Aktieägartillskott	20	313
Försäljningar	-15	-248
Nedskrivningar	-9	-43
	116	50

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolaget har bestämmande inflytande i samtliga nedan angivna bolag då ALM Equity innehar minst hälften av rösterna och/eller har en styrande projekt-/affärsplan som ligger till grund för aktieägaravtalen.

Dotterbolagens verksamheter är framförallt att äga och förvalta aktier och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Dotterbolaget ALM Småa Bostad AB är moderbolag för bolagsstrukturen som representerar affärsområde Projektutveckling. A Equity Förvaltning AB är moderbolag för bolagsstrukturen som representerar affärsområde Förvaltning i vilket innehavet Svenska Nyttobostäder AB (publ) ingår. 2xA Entreprenad AB är koncernens entreprenadbolag vari närmare hälften av de anställda återfinns. ALM Equity Management AB, A Equity Finans AB, ALM Småa Bostad Management AB, A Förvaltning Management AB, Svenska Nyttobostäder Management AB och Småa AB är koncernens managementbolag där resterande anställda återfinns bortsett från bolagets VD.

Majoriteten av dotterbolagen direkt under dotterbolagen ALM Småa Bostad AB och A Equity Förvaltning AB representerar toppholdingbolag i bolagsstruktur uppsatta för deras verksamhets fastighetsutvecklingsprojekt eller förvaltningsobjekt. Grundstrukturen för båda 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/förvaltningsobjektens storlek och omfattning.

Under räkenskapsåret har det delats ut 55 (127) Mkr från bolagets dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande.

Aktier och andelar med bestämmande inflytande av moderbolaget

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapitalandel	Röstandel		Bokfört värde*	
					2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skarnvest AB	556255-2330	Stockholm	10 101	100 %	100 %	100 %	8	11
B.X. Utvecklings AB	556681-5337	Stockholm	1 000	100 %	100 %	100 %	–	–
ALM Commercial AB	559158-4403	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	–	–
ALM Construction Management AB	559158-4395	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	–	–
ALM Equity Admin AB	556691-4056	Stockholm	100	100 %	100 %	100 %	–	–
A Equity Förvaltning AB	559152-1504	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	14	–
ALM Småa Bostad AB	559158-4361	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	–	–
ALM Digital	559158-4387	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	–	–
BX 3 Holding AB	556712-3053	Stockholm	1 000	100 %	100 %	100 %	–	–
Elutera Fastighet AB	556719-6968	Stockholm	1 000	100 %	100 %	100 %	–	–
ALM Equity Management AB	556895-0140	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	–	–
Archimedes Holding AB	556922-7217	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	1	1
Prispallen Holding AB	556869-5380	Stockholm	1 000	0 %	0 %	100 %	–	–
ALM Equity Urban Parking AB	559000-6820	Stockholm	1 000	0 %	0 %	100 %	–	–
ALM Equity Bostadsgaranti AB	559026-3207	Stockholm	500	0 %	0 %	100 %	–	15
Stadsterrassen AB	559003-8203	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	–	–
Småa Holding AB	559091-2548	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	–	–
A Equity Finans Holding AB	559136-6744	Stockholm	500	100 %	100 %	100 %	–	–
Summa helägda andelar							23	27

* Bokfört värde och finansiell information uppgår i vissa fall till 0 Mkr då dessa understiger 500 Tkr och därmed avrundas nedåt.

NOTER

Not 23. Aktier och andelar i koncernföretag, forts.

Aktier och andelar helägda av moderbolaget

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapitalandel	Röstandel		Bokfört värde*		Finansiell info 2020-12-31		Finansiell info 2019-12-31	
					2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Eget kapital	Årets resultat	Eget kapital	Årets resultat
Häggvik Invest Projektutveckling AB	559176-0391	Stockholm	1 000	35 %	0 %	35 %	–	–	–	–	205	-1
Häggvik Invest Förvaltning AB	559181-9502	Stockholm	1 000	35 %	0 %	35 %	–	–	–	–	–	–
Slipskäraren Holding AB**	556976-6206	Stockholm	1 000	10 %	3 %	1 %	93	23	378	-2	380	-2
Summa andelar med bestämmande inflytande							93	23	378	-2	585	-3
Summa totala koncernandelar							116	50				

* Bokfört värde och finansiell information uppgår i vissa fall till 0 Mkr då dessa understiger 500 tkr och därmed avrundas nedåt.

** Koncernen äger totalt 89% av rösterna via moderbolaget och dess dotterföretag. Därmed anser sig ALM Equity ha bestämmande inflytande över bolaget.

Not 24. Exploateringsfastigheter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	2 807	3 564
Nyanskaffningar	432	–
Aktiverade projektkostnader	101	137
Tillkomna avtal med Förvaltning*	-1 370	-820
Påbörjade bostadsprojekt	-188	-54
Avyttrade fastigheter	-10	-66
Årets av-/nedskrivningar	-32	-16
Omklassificering projekt*	6	62
Utgående redovisat värde	1 746	2 807

* I samband med att avtalen mellan affärsområde Projektutveckling och Förvaltning tecknas omklassificeras fastigheten från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet under uppförande.

* Innefattar 2020 projektkostnader som innan fastigheten tillträdess klassificerades under övriga fordringar. För 2019 avser posten om omklassificering av kostnader för projekt.

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter tillhörande projekt som befinner sig i tidigt skede, före produktionsstart och som bolaget bedöms inneha kontroll över. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt när projektet produktionsstartar och till Förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att affärsområde Förvaltning och affärsområde Projektutveckling är överens om att fastigheten ska utvecklas till förmån för Förvaltning.

Totalt innefattar exploateringsfastigheter 43 (47) projekt under utveckling vid utgången av 2020, under året har ett projekt tillkommit och tre markanvisningar har beslutats att inte genomföras. Det har byggstartats fem delprojekt för privata bostadsmarknaden. Utöver det har det ingåtts avtal för 14 delprojekt avseende förvaltningsfastigheter vilket medfört att de omklassificerats till Förvaltningsfastigheter under uppförande.

NOTER

Not 25. Pågående Bostadsprojekt

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	726	1 009
Förvärvade bostadsprojekt	13	–
Byggstartade bostadsprojekt	152	54
Pågående arbeten under året	511	734
Avlämnade bostadsprojekt	-1 094	-1 071
Utgående redovisat värde	308	726

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

Under året har fem projekt/delprojekt nått produktionstart och flyttats till Pågående bostadsprojekt, föregående år var motsvarande två projekt/delprojekt.

Samtidigt har fem projekt/delprojekt färdigställts och kunderna har tillträtt under året, motsvarande siffra föregående år var fem projekt/delprojekt.

Not 26. Andelar i bostads- och äganderätter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	337	366
Omklassificering från pågående projekt	359	470
Omklassificeringar till förvaltning	–	-156
Årets nedskrivningar	-103	-9
Årets försäljningar	-225	-334
Utgående redovisat värde	368	337

Andelar i bostads- och äganderätter består av de enheter som är osålda när projekten inom affärsområde Projektutveckling är färdigställda och därmed kvarstår i koncernen.

Not 27. Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Handpenningar fastighetsförvärv	9	12	–	–
Projektkostnader ej tillträdde projekt	23	39	–	–
Fordran på köpare av lager och fastigheter	277	251	–	–
Fordran på köpare av bolag och fastigheter	206	38	28	–
Moms- och skattefordringar	79	36	–	–
Förskott entreprenadverksamheten	24	–	–	–
Övriga externa fordringar	50	85	2	5
	668	461	30	5

Handpenningar i samband med nyanskaffningar av projekt, erlagda enligt avtal om förvärv som ännu inte uppnått samtliga villkor och tillträtts.

Projektkostnader för ej tillträdde projekt är kostnader som kommer i tidiga skeden för de projekt som ännu inte tillträtts.

Fordran på köpare av lager och fastigheter innefattar fordringar på de köpare som förvärvat tillträdesklara lagerenheter eller fastigheter men inte genomfört fullt ekonomisk tillträde vid årsskiftet.

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

Moms- och skattefordringar är samtliga utestående fordringar på Skatteverket.

Förskott entreprenadverksamheten består av de förskott som entreprenadbolaget betalar till leverantörer för specifika produkter framförallt modulframställning.

Övriga externa fordringar består främst av utlåning till externa parter och kvarvarande fordringar på avlämnade föreningar.

NOTER

Not 28. Finansiella tillgångar och skulder

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2020

Koncernen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Finansiella tillgångar			
Andelar i bostadsrättslokaler	50	–	50
Kundfordringar	–	38	38
Övriga kortfristiga fordringar	–	668	668
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	106	106
Likvida medel	–	722	722
	50	1 534	1 584
Finansiella skulder			
Derivatinstrument	9	–	9
Obligationslån	–	1 200	1 200
Långfristiga räntebärande skulder	–	1 720	1 720
Leasingskuld	–	175	175
Skulder kreditinstitut	–	1 547	1 547
Räntebärande projektfinansiering	–	331	331
Leverantörsskulder	–	56	56
Övriga kortfristiga skulder	–	226	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	215	215
	9	5 470	5 479

* Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.

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 skulder 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)

ALM Equitys räntederivat har värderas till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarkin.

Andelar i bostadsrättslokaler

Verkligt värde på de finansiella tillgångarna bestående av bostadsrättslokaler för förvaltning baseras på marknadsvärdering utifrån framtida kassaflöden framtagna av den externa marknadsvärderaren, New Property.

Räntebärande projektfinansiering

Räntebärande projektfinansiering består av de lån från delägare i projekten och andra externa parter utöver kreditinstitut som tagits upp för att fullfinansiera projekten. Det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswapar baseras på marknadsvärdering av framtida kassaflöden framtagna av Swedbank.

Obligationslån

För obligationslånen har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när obligationslånen utgavs, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.

Leasingskuld

Leasingskulden värderas till återstående leasingavgifter hänförliga till operationella leasingavtal med en löptid längre än 12 månader som nuvärdesberäknats med koncernens marginella låneränta.

NOTER

Not 28. Finansiella tillgångar och skulder, forts.

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2019

Koncernen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Finansiella tillgångar			
Andelar i bostadsrättslokaler	42	–	42
Kundfordringar	–	49	49
Övriga kortfristiga fordringar	–	461	461
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	–	64	64
Likvida medel	–	699	699
	42	1 274	1 316
Finansiella skulder			
Derivatinstrument	15	–	15
Obligationslån	–	1 076	1 076
Långfr räntebärande skulder	–	1 264	1 264
Leasingskuld	–	177	177
Skulder kreditinstitut	–	1 596	1 596
Räntebärande projektfinansiering	–	290	290
Leverantörsskulder	–	72	72
Övriga kortfristiga skulder	–	245	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	243	243
	15	4 963	4 978

* Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.

NOTER

Not 29. Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om ALM Equitys risker och riskhantering se sidorna 54–59.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt av moderbolaget 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

ALM Equitys finansiering består primärt av eget kapital, icke räntebärande samt räntebärande skulder såsom banklån och byggkreditiv. Under 2020 har moderbolaget tagit upp två obligationslån om totalt 1 200 Mkr, tidigare obligationslån är nu återbetalda. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotter- och intressebolag. Motparter är svenska affärsbanker, privata investerare, leverantörer och privatkunder. I vissa fall löper lånen med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis Loan to Value och Equity Ratio. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att 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.

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 likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. I projekt under utveckling eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten fullfinansieras innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering. För att förstärka säkerheten finns ytterligare likvida medel i moderbolaget som skyddar projekten vid behov av likvida tillskott.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Denna risk hanterar bolaget genom att dels noggrant hålla kontroll på bolagets likviditet och finansiella position genom utvecklade finansiella modeller på både kort och lång sikt. Koncernen använder många olika finansieringskällor, jobbar med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.

Koncernens kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. 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.

Löptidsanalys	2020-12-31					
	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Koncernen						
Derivatskulder	–	–	9	–	–	9
Leasingskulder*	6	6	24	12	72	120
Obligationslån	43	43	772	664	–	1 522
Skulder till kreditinstitut	146	515	1 196	203	1 631	3 691
Räntebärande projektfinansiering	–	63	273	36	–	373
Leverantörsskulder	56	–	–	–	–	56
Övriga kortfristiga skulder	459	–	–	–	–	459

Löptidsanalys	2019-12-31					
	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Koncernen						
Derivatskulder	–	–	15	–	–	15
Leasingskulder*	5	5	20	15	75	120
Obligationslån	507	23	619	–	–	1 149
Skulder till kreditinstitut	1 596	–	–	1 265	–	2 861
Räntebärande projektfinansiering	–	67	248	–	–	315
Leverantörsskulder	72	–	–	–	–	72
Övriga kortfristiga skulder	362	90	27	–	–	479

* Posten leasingskulder ingår leasingskulder för tomträtter för vilka leasingskulden anses vara evig. Årliga avgälder uppgående till 6 Mkr har inkluderats till och med 2040-12-31.

NOTER

Not 29. Finansiella risker, forts.

Löptidsanalys	2020-12-31					Totalt
	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	
Moderbolaget						
Obligationslån	43	43	772	664	–	1 522
Skulder hos koncernföretag	87	–	–	–	–	87
Övriga kortfristiga skulder	27	–	–	–	–	27

Löptidsanalys	2019-12-31					Totalt
	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	
Moderbolaget						
Obligationslån	507	23	619	–	–	1 149
Skulder hos koncernföretag	24	3	–	–	–	27
Övriga kortfristiga skulder	29	–	–	–	–	29

Derivaten, obligationslånen, leasingskulderna och lån från kreditinstitut klassificeras som långsiktiga lån. Tillgångarna inom affärsområde Projektutveckling som genomför projekt klassificeras som kortfristiga, i enlighet med detta anses även övriga projektrelaterade skulder också 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. För uthyrningsaffären finns det ett fåtal hyresgäster som står för en stor del av hyresintäkterna. Hyran betalas dock i förskott. 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. Betalningsvillkoren uppgår huvudsakligen till 30 dagar. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kund- och hyresfordringar. Reservering för förväntade kreditförluster baseras på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna inom koncernens respektive affärsområden har i mångt och mycket likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder inom respektive affärsområde. 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.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av i huvudsak likvida medel, låneavtal och uppdragsavtal. ALM Equity tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

Moderföretaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen

inte bedömts föreligga för någon fordran på koncernföretag. Bedömning har gjorts att förväntade kreditförluster inte är väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiell kreditrisk
Motparter i kassatransaktioner och derivatkontrakt 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. Den marknadsrisk som påverkar koncernen utgörs av ränterisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prISRISKEr.

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 inte obetydlig 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.

Skulderna till kreditinstitut löper med antingen fast ränta, helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR 7 dagar, 30 dagar eller 90 dagar.

En ränteuppgång eller nedgång om 1 procentenhet per balansdagen skulle medföra en påverkan på finansnettot före skatt på +/-45 (+/-23) Mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-45 (+/-23) Mkr. Ränteswapparna är inte beaktade i denna analys då de är knutna till kommande föreningslån.

Under 2020 emitterades obligationslån om totalt 1 200 Mkr, avsett för projektfinansiering. Obligationen 2020/2023 löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent (kvartalsvis utbetalning) och förfaller 30 december 2023. Obligationen 2020/2025 löper med rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent (kvartalsvis utbetalning) med förfallodag den 15 juni 2025. Obligationerna är noterade på Nasdaq OMX Stockholm.

Kapitalhantering
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 3 790 (3 310) 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.

NOTER

Not 30. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna ränteintäkter	7	2	1	1
Upplupna entreprenadintäkter	28	–	–	–
Upplupna projektintäkter	7	35		
Övriga upplupna intäkter	4	1	–	–
Förutbetalda obligationskostnader	20	4	20	2
Övriga förutbetalda kostnader	40	22	2	4
	106	64	23	7

Not 31. Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Bankmedel*	722	699	463	453
	722	699	463	453

* Likvida medel i både koncernen och moderbolaget består endast av tillgodohavanden i bank.

Not 32. Eget kapital

AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital (Mkr)	Övrigt tillskjutet kapital (Mkr)
Per den 1 januari 2019	10 154 600	8 223 581	184	986
Apportemission 2019-02-27	–	207 222	2	21
Fondemission 2019-06-13	–	101 546	1	–
Kvittningsemission 2019-08-13	–	1 285 926	13	112
Aktieägartillskott	–	–	–	489
Per den 31 december 2019	10 154 600	9 818 275	200	1 608
Fondemission 2020-06-04	–	102 076	1	–
Inlösen teckningsoptioner 2020-06-04	53 000	–	1	11
Nyemission 2020-08-05	–	641 225	6	63
Aktieägartillskott	–	–	–	-276
Per den 31 december 2020	10 207 600	10 561 576	208	1 406

Aktiekapital

Per den 31 december 2020 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 20 769 176 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Preferensaktierna medför en röst per aktie och stamaktierna tio röster per aktie på årsstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 8,40 kr årligen. Ackumulerad företrädesrätt till utdelning för preferensaktier uppgår till 22 Mkr per 31 december 2020 (21 Mkr per 31 december 2019).

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, t.ex. 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 projekt. Om projektet redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

Teckningsoptioner

Under 2020 inföll det sista tillfället för teckning av aktier inom det incitamentsprogram för anställda som verkställdes 2015 med villkoren att varje teckningsoption gav rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 222,08 kronor. I samband med den sista teckningsperioden och programmets förfall ökade företags eget kapital med 12 Mkr och det tillkom 53 000 stamaktier i moderbolaget.

Det kvarstår ett incitamentsprogram för anställda omfattande 154 700 teckningsoptioner som verkställdes under 2017. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 368,00 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kunde ursprungligen ske vid tre tillfällen varav det första inföll under 2020 och kommande tillfällen är under följande perioder: 1 oktober 2021–15 oktober 2021 och 1 oktober 2022–15 oktober 2022. I samband med teckningsperioden 2020 var det ingen som valde att nyttja sina optioner för att teckna aktier. Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 1,5 Mkr fördelat på 154 700 aktier vilket motsvarar en utspädningsseffekt på cirka 0,7 procent på samtliga aktier och cirka 1,5 procent på stamaktierna.

NOTER

Not 33. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda hyresintäkter	6	6	–	–
Upplupna räntekostnader	34	26	–	7
Tillkommande kostnader i projekt	133	47	–	–
Personalrelaterade kostnader	12	14	1	1
Övriga poster	30	151	1	–
	215	244	2	8

Not 34. Tillkommande kassaflödesupplysningar

Ej kassaflödespåverkande poster	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar	34	36	–	–
Resultat kapitalandel Joint venture	–	5	–	–
Övriga poster	–	-2	–	-2
	34	39	–	-2

Koncernen – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2019-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödes- påverkande förändringar	Ej kassaflödes- påverkande förändringar	2020-12-31
Obligationslån – långfristiga	600	–	600	–	1 200
Övriga räntebärande långfristiga skulder	1 264	–	456	–	1 720
Obligationslån – kortfristiga	476	–	-476	–	–
Skulder till kreditinstitut	1 596	–	-49	–	1 547
Räntebärande projektfinansiering	290	–	41	–	331
	4 226	–	572	–	4 798

Moderbolaget – Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2019-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödes- påverkande förändringar	Ej kassaflödes- påverkande förändringar	2020-12-31
Obligationslån – långfristigt	600	–	600	–	1 200
Obligationslån – kortfristigt	476	–	-476	–	–
	1 076	–	124	–	1 200

Not 35. Transaktioner med närstående

Moderbolaget hade vid årsskiftet på dotterbolagen utestående fordringar om 1 963 (1 792) Mkr och skulder om 87 (27) Mkr.

Förhållande till noterat dotterbolag

Inför noteringen av dotterbolaget Svenska Nyttobostäder separerades bolagets verksamhet från ALM Equity för att säkerställa att verksamheten i Svenska Nyttobostäder bedrivs fristående från moderbolaget och att det finns tydliga rutiner för hur eventuella intressekonflikter ska hanteras om de uppstår. Exempelvis har Svenska Nyttobostäder egna avskilda lokaler samt avtal för egna ekonomi- och IT-system.

Svenska Nyttobostäder har avtal med koncernbolag inom ALM Equity avseende kontorsytor inklusive full service, licensavtal för tjänsten Your Block och innefattas av ALM Equitys försäkringsavtal. Utöver det finns en överenskommelse att under en övergångsperiod vara varandra behjälpliga mot marknadsmässig ersättning för att bidra med nödvändiga övergångstjänster för att respektive organisation ska landa i hanteringen av det löpande arbetet.

Totalt tecknade Svenska Nyttobostäder bindande förvärvsavtal för 29 förvaltningsfastigheter varav 28 av dem förvärvas helt eller delvis från andra dotterbolag inom ALM Equity. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 11,8 Mdkr där det egna kapitalet finansieras genom nyemittering av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder upp till 3,9 Mdkr.

Fram till årsskiftet hade 7 av fastigheterna i transaktionen tillträtts till ett värde om 2,4 Mdkr för vilka det har tagits in 0,6 Mdkr av preferens-

kapitalet. Av utestående teckningsåtagande för preferenskapital om 3,3 Mdkr vid kommande tillträden uppgår ALM Equitys andel till 805 Mkr. ALM Equity bedömer att prissättningen av transaktionerna är marknadsmässiga i förhållande till marknadens prissättning och avkastningskrav för liknande transaktioner. I flera fall har det även funnits andra delägare i de säljande bolagen.

ALM Equity kvarstår som borgensman till förmån för externa kreditgivare för vissa av förvaltningsfastigheterna som redan är färdigställda och tillträdna av Svenska Nyttobostäder. Det totala borgensåtagandet hänförligt till detta uppgår till 341 Mkr. För detta betalar Svenska Nyttobostäder en årlig borgensavgift som uppgår till 1 procent av borgensåtagandet, vilket bedöms vara en marknadsmässig ersättning. Totalt uppgick denna ersättning för 2020 till närmare 1 Mkr.

Styrelsen i Svenska Nyttobostäder består sex personer varav tre har väsentlig koppling till ALM Equity-koncernen;

- Joakim Alm tillika VD, styrelseledamot och huvudägare i ALM Equity samt delägare i Hemvid Bostads Fastighets AB som tecknat avtal om försäljning av bostadsrätter till ett dotterbolag inom Svenska Nyttobostäder.
- Jonas Bengtsson i sin roll som styrelseledamot i Bengtssons Tidnings AB som tillsammans med andra investerare tecknat avtal om försäljning av flera förvaltningsfastigheter till Svenska Nyttobostäder och huvudägare samt styrelseledamot i Jonas Bengtsson Invest AB är säljare av bostadsrätter till ett dotterbolag inom Svenska Nyttobostäder.
- Frida Holmberg, anställd i ALM Equity-koncernen som affärsområdeschef för affärsområde Finansiering.

NOTER

I samband med noteringen genomfördes en ägarspridning i Svenska Nyttobostäder varvid även medarbetare, inklusive ledning och styrelse, samt investerare inom ALM Equity och Svenska Nyttobostäder fick möjlighet att köpa aktier i Svenska Nyttobostäder. Dessa aktier såldes från ALM Equitys innehav till ett belopp om cirka 20 Mkr.

Ledning och styrelse

Företagets VD med familj och genom företag innehar vid utgången av 2020 bostadsrätter i projekten för cirka 0 (16) Mkr, vilka har förvärvats till marknadspris. Till företag, där styrelsens ordförande är delägare, har det under året utbetalats totalt cirka 3 (1) Mkr för beställda juridiska uppdrag främst i bostadsprojekten. Alla transaktioner har skett till marknadspris.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 5.

Not 36. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar*	3 050	2 501	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar**	640	283	–	–
	3 690	2 784	–	–

* Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 december 2020 uppgick till 2 635 (2 236) Mkr.

** Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 437 (202) Mkr.

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Borgensförbindelser för koncernföretag*	–	–	1 540	1 272
Tilläggsköpeskillningar i projekt**	203	184	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	87	–	–	–
	290	184	1 540	1 272

* Inkluderar borgensförbindelser om 341 Mkr för finansiering avseende förvärv av förvaltningsobjekt under börsnoterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ).

** Avser tilläggsköpeskillningar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt säkerställda från externa investerare. Under 2020 har 202 Mkr betalats.

*** Avser kostnader till säljare enligt exploateringsavtal efter att bindande avtal tecknats men före att utbetalningstillfälle fastställts.

Per den 31 december 2020 fanns skulder i koncernen på totalt 4,4 Mdkr för vilka det har ställts säkerheter i form av fastighetsinteckningar i affärsområdena Projekutveckling och Förvaltning. Säkerheter har för dessa skulder även ställts i form av borgensförbindelser inom affärsområdena och i moderbolaget. Utöver detta garanterade ALM Equity vid årets slut att förvärva 51 osålda enheter till ett värde av 0,3 Mdkr i produktionsstartade projekt ämnade för den externa marknaden.

Koncernen är från tid till annan inblandad i diverse processer och juridiska förfaranden som har uppstått genom den normala affärsverksamheten. Dessa anspråk relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis, personalfrågor och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt från information som för närvarande finns tillgänglig, att dessa inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

ALM Equity är som fastighetsägare och verksamhetsutövare enligt miljölagstiftningen ansvarig för föroreningar och andra miljöskador. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen och ALM Equity har inte heller identifierat några väsentliga miljörisker. Information om ALM Equitys arbete för miljön och ett hållbarare samhälle finns på sidan 34–44.

Not 37. Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)**Moderbolag**

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	962 675 365
Årets resultat	110 265 775
	1 072 941 140
Disponeras på följande sätt:	
Till stamaktieägarna utdelas	–
Till nuvarande preferensaktier utdelas	88 717 238
Till preferensaktier emitterade genom fondemission utdelas	857 438
I ny räkning överföres	983 366 463
	1 072 941 140

Enligt styrelsens förslag till årsstämma

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier, genom fondemission. Värde av denna utdelning baserat på inlösenvärdet av en preferensaktie motsvarar 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr.

Not 38. Händelser efter balansdagen

ALM Equity noterar företagsobligationen ALM-003 på företagsobligationslistan på Nasdaq Stockholm.

Dotterbolaget ALM Småa Bostad avyttrar fastighet omfattande 34 tomter i Uppsala.

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-04-28
ALM Equity AB

Maria Wideroth
Ordförande

Gerard Versteegh

Johan Wachtmeister

Johan Unger

Joakim Alm
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-28
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ALM Equity AB, org.nr 556549-1650

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ALM Equity AB för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 65–101 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 koncernen.

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.

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1–64.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

REVISIONSBERÄTTELSE

revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ALM Equity AB för år räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker 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 fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 april 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Definitioner & Nyckeltal

DEFINITIONER

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.

NYCKELTAL OCH BEGREPP

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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.

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.

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.

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.

Eget kapital per preferensaktie

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

Soliditet

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

Belåningsgrad

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

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

ALM Equitys andel

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

Andel av tillgångsvärde

Affärsområdets tillgångsvärde i förhållande till summan av samtliga affärsområdets tillgångsvärde, enligt segmentsrapporteringen. Avser belysa de större affärsområdenas andel av koncernens balansomslutning.

Driftnetto

Totala intäkter minus direkta fastighetskostnader. Belyser affärsområde Förvaltnings lönsamhet innan centrala kostnader, finansnetto och orealiserade värdeförändringar beaktats.

Orderstock

Värdet på affärsområde Entreprenads olevererade beställningar i slutet av perioden.

Orderingång

Värdet av nya entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden.

Avstämningstabeller Nyckeltal

Rörelsemarginal (%)	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	1 759	1 681	2 314	2 080	694
Rörelseresultat	231	139	106	248	63
Rörelsemarginal (%)	13	8	5	12	9

Resultat per aktie före utspädning (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årets resultat efter skatt	228 519 000	433 532 000	5 006 000	178 743 000	32 931 000
Årets utdelning preferensaktier	85 809 000	76 646 000	68 866 000	55 411 000	28 788 000
Minoritetens andel	35 210 000	155 964 000	-10 663 000	85 787 000	-15 724 000
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	107 500 000	200 922 000	-53 197 000	37 545 000	19 867 000
Utgående antalet stamaktier	10 207 600	10 154 600	10 154 600	10 154 600	10 154 600
Resultat per stamaktie före utspädning (Kr)	10,53	19,79	-5,24	3,70	1,96

Resultat per aktie efter utspädning (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årets resultat efter skatt	228 519 000	433 532 000	5 006 000	178 743 000	32 931 000
Årets utdelning preferensaktier	85 809 000	76 646 000	68 866 000	55 411 000	28 788 000
Minoritetens andel	35 210 000	155 964 000	-10 663 000	85 787 000	-15 724 000
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	107 500 000	200 922 000	-53 197 000	37 545 000	19 867 000
Utgående antal stamaktier	10 219 095	10 154 600	10 154 600	10 160 223	10 162 292
Resultat per stamaktie efter utspädning (Kr)	10,52	19,79	-5,24	3,70	1,95

Soliditet (%)	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital	3 790	3 310	2 138	2 208	863
Balansomslutning	9 465	8 502	6 972	6 807	3 712
Soliditet (%)	40	39	31	32	23

Avstämningstabeller Nyckeltal, forts.

Avkastning på eget kapital (%)	2020	2019	2018	2017	2016
Årets resultat (moderbolagets aktieägare) Mkr	194	278	16	93	49
Utdelning prefaktie Mkr	86	77	69	55	29
Ingående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	2 193	1 354	1 446	635	604
Ingående antal preferensaktier	9 818 275	8 223 581	8 122 035	3 528 685	3 427 139
Kvarvarande utdelning preferensaktier	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	2 325	2 193	1 354	1 446	635
Utgående antal preferensaktier	10 561 576	9 818 275	8 223 581	8 122 035	3 528 685
Avkastning på eget kapital (%)	4	10	-4	3	3
Eget kapital per stamaktie (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Utgående Eget kapital (moderbolagets andel) Mkr	2 325	2 193	1 354	1 446	635
Utgående antal preferensaktier	10 561 576	9 818 275	8 223 581	8 122 035	3 528 685
Kvarvarande utdelning preferensaktier	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Utgående antal stamaktier	10 207 600	10 154 600	10 154 600	10 154 600	10 154 600
Eget kapital per stamaktie (Kr)	101,47	97,91	34,46	44,74	20,10

Aktieägarinformation

Rapporteringstillfällen 2021

26 maj	Delårsrapport januari–mars
27 maj	Årsstämma
30 juni	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
26 augusti	Halvårsrapport januari–juni
30 september	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
25 november	Delårsrapport januari–september
30 december	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Rapporteringstillfällen 2022

25 februari	Bokslutskommuniké
31 mars	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

Investerarrelationer / aktieägarkontakt

John Sjölund
CFO
john.sjolund@almequity.se
+46 70 30 99 303

Årsstämma i ALM Equity AB (publ)

Årsstämma i ALM Equity AB (publ), org. 556549-1650 kommer att hållas torsdagen den 27 maj 2021. Årsstämman kommer att hållas enbart genom poströstning. Detta innebär att bolagsstämman hålls utan närvaro av aktieägare, ombud och utomstående.

Rätt att delta i stämman

Aktieägare som önskar delta på bolagsstämman ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 19 maj 2021, dels anmäla sin avsikt att delta i årsstämman genom att skicka in komplett poströstningsformulär enligt instruktionerna under rubriken "Poströstning" och, i förekommande fall, fullmakter, registreringsbevis och andra motsvarande behörighetshandlingar till ALM Equity AB:

- per post till adress: ALM Equity AB, "Årsstämma", Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm
- per telefon: 08-562 303 00 eller
- per e-post: info@almequity.se.

Vid anmälan uppges namn, person-/organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt i förekommande fall uppgift om antal biträden.

Ombud och Poströstning

Styrelsen har beslutat att bolagsstämman ska hållas med enbart poströstning enligt lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Poströstningen utövas genom att ifyllt och undertecknat poströstningsformulär inklusive bilaga 1 till formuläret, skickas till ALM Equity AB per post eller e-post.

Formuläret gäller dessutom som anmälan till bolagsstämman. Om aktieägaren är en juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller annan motsvarande behörighetshandling biläggas formuläret. Om aktieägaren poströstar genom ombud ska daterad fullmakt för ombudet biläggas poströstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats www.almequity.se samt skickas utan kostnad för mottagaren till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-postadress.

Formulär för poströstning finns tillgängligt på bolagets webbplats www.almequity.se. Kompletta poströstningsformulär ska ha kommit in till bolaget per post eller e-post enligt ovan senast onsdagen den 26 maj 2021. Poströst kan återkallas fram till och med den 26 maj 2021 genom att meddela detta till ALM Equity AB via post eller e-post (meddelanden som mottagits efter den 26 maj 2021 kommer att bortses från). Om två eller fler formulär har samma datering kommer endast det formulär som sist mottagits att beaktas.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få utöva sin rösträtt på bolagsstämman, låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 19 maj 2021. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering). Aktieägare som önskar registrera aktierna i eget namn måste, i enlighet med respektive förvaltares rutiner, begära att förvaltaren gör sådan rösträttsregistrering. Rösträttsregistrering som av aktieägare har begärts i sådan tid att registreringen har gjorts av förvaltaren senast fredagen den 21 maj 2021 kommer dock att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Kontakt

ALM Equity AB (publ)
Telefon 08-562 303 00
Regeringsgatan 59
E-mail info@almequity.se
111 56 Stockholm
www.almequity.se