

Q2

Delårsrapport

JANUARI–JUNI 2025

Kvartalet i korthet

Finansiella kommentarer IFRS

- Externa entreprenaduppgifter medförde intäkter om 248 mkr och entreprenadverksamheten bidrog med ett bruttoresultat om 15 mkr. Utvecklingsverksamheten påverkade bruttoresultatet med -14 mkr, inga pågående projekt eller transaktioner i perioden.
- Centrala kostnader uppgick till -17 (-28) mkr och avskrivningar till -4 (-4) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar avseende finansiella anläggningstillgångar uppgick till -10 (14) mkr hänförliga till innehavet i Klöver vars värde justerades till följd av minskad ägarandel efter utspädning och uppdaterad värdering.
- Finansnettot uppgår till -30 mkr där räntekostnader kopplade till moderbolagets obligationsfinansiering är den väsentligaste posten, om -32 (-44) mkr.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Vid årsstämman valdes Alexander Alm-Pandeya in som styrelseledamot, efter att tidigare ha varit styrelsesuppleant. Samtidigt avtackades Johan Unger som lämnar sitt uppdrag som styrelseledamot. För övrigt är styrelsen oförändrad.
- ALM Equity har under kvartalet ansökt om att få koncernens klimatmål verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi).

Väsentliga händelser efter kvartalet

- I början av juli byggstartade ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad ett extern entreprenad-projekt omfattande 414 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet i Huddinge motsvarande ett kontraktsvärde om 616 mkr.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag IFRS	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	258	894	536	1 135	3 127
Periodens resultat, mkr	-62	119	-225	-157	-1 100
Avkastning på EK (stamaktie), %	-5	3	-13	-13	-43
Soliditet, %	55	41	55	41	51
Likvida medel, mkr	861	267	861	267	1 671
Eget kapital, mkr	2 455	2 810	2 455	2 810	2 766
Balansomslutning, mkr	4 456	6 897	4 456	6 897	5 475

Sammandrag Segmentsredovisning¹⁾

Nettoomsättning, mkr	307	206	635	373	1 045
Periodens resultat, mkr	-64	54	-227	-252	-679
Soliditet, %	43	42	43	42	41
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 581	84	2 581	84	2 560
Eget kapital, mkr	2 962	2 866	2 962	2 866	3 321
Balansomslutning, mkr	6 916	6 953	6 916	6 953	8 030

Nyckeltal per aktie

Börskurs på bokslutsdagen, kr	84	202	84	202	156
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-5,67	4,78	-16,90	-23,38	-73,66

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

Fokus på det vi ska göra

I en marknad där pilarna verkar byta riktning nästan varje vecka lägger vi fokus på att genomföra det vi har sagt att vi ska göra och samtidigt offensivt utnyttja marknadsmöjligheter som uppstår.

Affärsplan i fokus

Vårt fokus sedan årsskiftet har nu helt och hållet legat på att förverkliga vår affärsplan. Vi har under det senaste kvartalet riggat om organisationen för att snabbare kunna exekvera och öka kapaciteten att förvärva nya projekt. Den nya organisationen kommer vara fullt sjösatt under tredje kvartalet.

ALM Equitys ekonomi och värdeskapande kommer igång i takt med att antalet byggstarter ökar. Vi jobbar successivt med portföljen i intressebolaget Bridge för att komma igång med projekt. Tre av totalt åtta etapper i projektet Archimedes i Bromma kommer att byggstartas under andra halvåret och vi inväntar bygglov på ytterligare etapper.

Vårt entreprenadbolag 2xA Entreprenad har trots en tuffare marknad ett flertal externa projekt pågående och en fin pipeline där nyligen ett avrop skedde för en större entreprenad omfattande drygt 400 bostäder.

Samtidigt har vi hela tiden örat mot rälsen för att hitta nya projekt som passar vår modell. Även om vi ännu inte genomfört några förvärv ser vi att marknaden erbjuder potentiella tillgångar som kan ge den avkastning vi kräver. Utöver denna kassa vi disponerar så har vi även våra icke-strategiska innehav vars värden vid halvårsskiftet uppgick till 1,7 mdkr.

Besqab byter lista

Vårt finansiella innehav i Besqab (åter)noterades den sista juni på Nasdaqs huvudlista efter att ha handlats på First North sedan samgåendet mellan Aros Bostadsutveckling och Besqab förra året. Vi ser att det potentiellt kan förbättra likviditeten i aktien samtidigt som det fortsatt är ett icke-strategiskt innehav för oss.

Planen att lista ALM Equitys aktie på Nasdaqs huvudlista ligger fast, dock koncentrerar vi alla interna krafter på att få fart på utvecklingsverksamheten och landa organisatoriskt – vilket kommer förskjuta tidplanen för listbytet.

Marknaden fortsatt utmanande

Efter en försiktig optimism i början av året har signalerna från omvärlden återigen gått mot det dystrare hållet. Boverket har nyligen sänkt sina prognoser för antalet byggstarter, och hushållens oro för sin ekonomi håller i sig. Det är ett tecken på att tilltron till konjunkturen fortfarande är svag. Oro för stigande arbetslöshet och en geopolitisk osäkerhet som påverkar de globala kapitalflödena gör att många avvaktar med bostadsköp.

Samtidigt noterar vi ljuspunkter. Riksbankens sänkning av styrräntan i juni var ett första steg mot ett något mer optimistiskt sentiment. Regeringens båda förslag om dels förändrade regler för presumtionshyror, dels lättnader kring amorteringskravet och höjt bolånetak kan också bidra till att få i gång marknaden. Men vår bedömning är att det framför allt är den övergripande konjunkturen och hushållens framtidstro som kommer att vara avgörande. Min egen syn är att vi kommer att se ett bättre sentiment på bostadsmarknaden i slutet av året.

Hyresmarknaden erbjuder stabilitet

Vi har under flera år arbetat systematiskt med att skapa flexibilitet i vår affärsmodell och vi tror att det är avgörande för att kunna växla mellan upplåtelseformer utifrån vad marknaden efterfrågar och vad som ger bäst avkastning. Just nu är det tydligt att hyresrättsmarknaden erbjuder den stabilitet och efterfrågan som saknas på bostadsrättsmarknaden.

Värderingarna i förvaltningsobjekten har påverkats tydligt positivt av en ordentlig uppjustering av hyrorna samtidigt som yielderna har sjunkit. Bostadsrättsmarknaden har samtidigt inte återhämtat sig och vi har därför ställt om flera projekt från bostadsrätter till hyresrätt. Det är inte ett avsteg från vår strategi utan ett bevis på att den fungerar.

Flexibilitet är vår framgångsfaktor

Vår flexibilitet att ställa om organisation och projekt är vår styrka i en marknad som kommer fortsätta vara komplex och sannolikt ombytlig, men som samtidigt erbjuder stor potential för den som är snabbfotad och handlingskraftig.

Det är samtidigt långa processer i vår bransch vilket kräver tålamod innan vi ser effekter av värdeskapandet i våra siffror.

Stay tuned – vi har snart mer att berätta!



Joakim Alm, vd

” Vår flexibilitet att ställa om organisation och projekt är vår styrka ”

Marknadskommentar

Makroindikatorer

Under andra kvartalet 2025 har USA:s handelspolitik och den geopolitiska osäkerheten påverkat det globala marknadssentimentet. Trots det har förhållandena för svenska fastighetssektorn förbättrats genom Riksbankens expansiva penningpolitik. Riksbankens räntesänkningar, senast med 0,25 procentenheter till 2 procent i juni 2025, har sänkt styrräntan från toppnivån 2023–2024 på fyra procent. Detta har förbättrat finansieringsvillkoren och ökat transaktionsvolymerna.

Den svenska ekonomin är i gradvis återhämtning med en förväntad tillväxt av real BNP på en till två procent under 2025, enligt bedömningar från IMF och EU-kommissionen. Återhämtningen bedöms drivas av fallande inflation till 1,2 procent och nominella löneökningar om cirka 3,5 procent under 2025, vilket stärker hushållens köpkraft och gynnar fastighetssektorn.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har genomgått en kraftig återhämtning under 2025, med positiv utveckling som började ta fart redan under slutet av 2024. Återhämtningen drivs av tre huvudfaktorer: lägre räntor, förbättrad finansieringstillgång och stabilare makroekonomiska utsikter.

Efter en period av återhållsamhet ökar nu projektutveckling och företagstransaktioner. Fastighetsbolagen återupptar projektstart och förvärv, vilket signalerar ett växande förtroende för marknadens långsiktiga återhämtning. Prismässigt uppvisar svenska fastighetspriserna en måttlig men stabil återhämtning under 2024 efter den kraftiga korrektionen 2022–2023. Under det andra kvartalet 2025 har ökningen av bostadspriserna på årsbasis avstannat, priserna på bostadsrätter har stigit svagt med 0,2 procent medan priserna på villor legat helt stilla, enligt Svensk Mäklarstatistik.

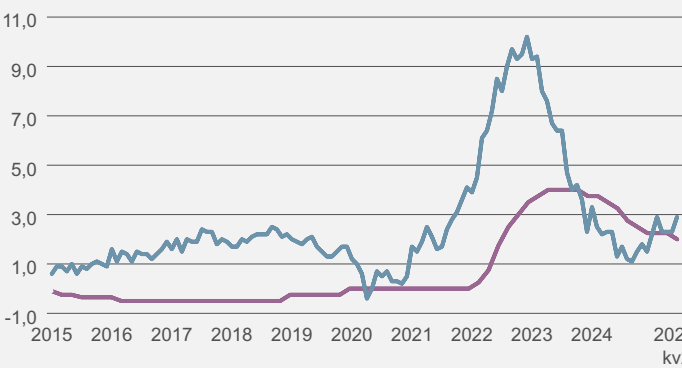
Transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden under året fortsatt att stiga. Fram till och med maj 2025 har affärer värda cirka 64 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning med 48 procent jämfört med motsvarande period 2024, genomförts och Stockholm fortsätter att dominera transaktionsvolymerna, enligt Colliers Nordics. Det minskade gapet mellan köparens och säljarens prisförväntningar som inleddes under det första kvartalet har fortsatt under det andra kvartalet och som ett resultat av det förväntas sig marknadsaktörer en ökad aktivitet givet att ytterligare räntesänkningar materialiseras under senare delen av året.

Bostadsmarknaden

Den svenska bostadsmarknaden genomgår en fortsatt återhämtning under andra kvartalet 2025, efter den kraftigaste nedgången sedan början av 1990-talet. Bostadsförsäljningar och priser har ökat svagt under 2025. Byggbakta förväntar att drygt 30 000 bostäder kommer att påbörjas genom nybyggnation under 2025. Ökade bostadspriser, lägre räntor än föregående år och stigande reala disponibla inkomster bidrar till en något högre bostadsproduktion. SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus sjönk med 1,3 procent i maj jämfört med april, samtidigt som det visade en årsminskning om 0,3 procent jämfört med maj 2024. Trots denna måttliga förbättring fortsätter höga byggkostnader att begränsa bostadsutvecklingen. Region Stockholms demografiska prognoser visar på fortsatt befolkningsökning i länet fram till 2032, vilket upprätthåller trycket på bostadsutbudet. Tillgången till prisvärda bostäder förblir en betydande utmaning för resursbegränsade hushåll och yngre demografiska grupper.

Resultatet av hyresförhandlingarna för 2025 är, enligt Hyresgästföreningen, en genomsnittlig hyreshöjning på 4,8 procent, vilket är något lägre än föregående år men utgör en historiskt hög nivå. I Stockholm höjs hyrorna med 5,3 procent under 2025. Sammantaget kommer hyresjusteringen för bostäder därmed att överstiga inflationen under året.

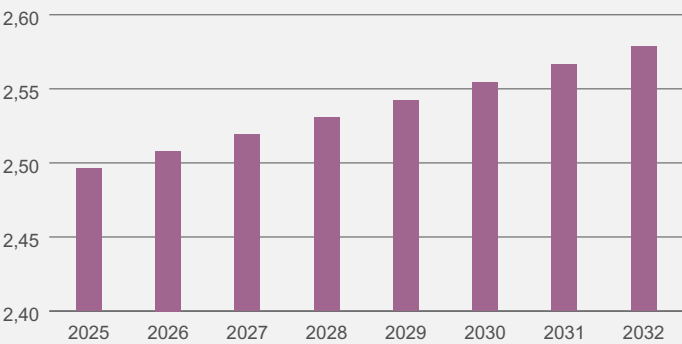
Styrränta och underliggande inflation, %



● Styrräntan (per förändring från 2015)
● Underliggande inflation (KPIF, 12-månadersförändring)

Källa: Riksbanken och SCB

Befolkningsprognos, Stockholms län 2024 – 2032, miljoner



● Prognos folkmängd

Källa: Region Stockholm

Om ALM Equity

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

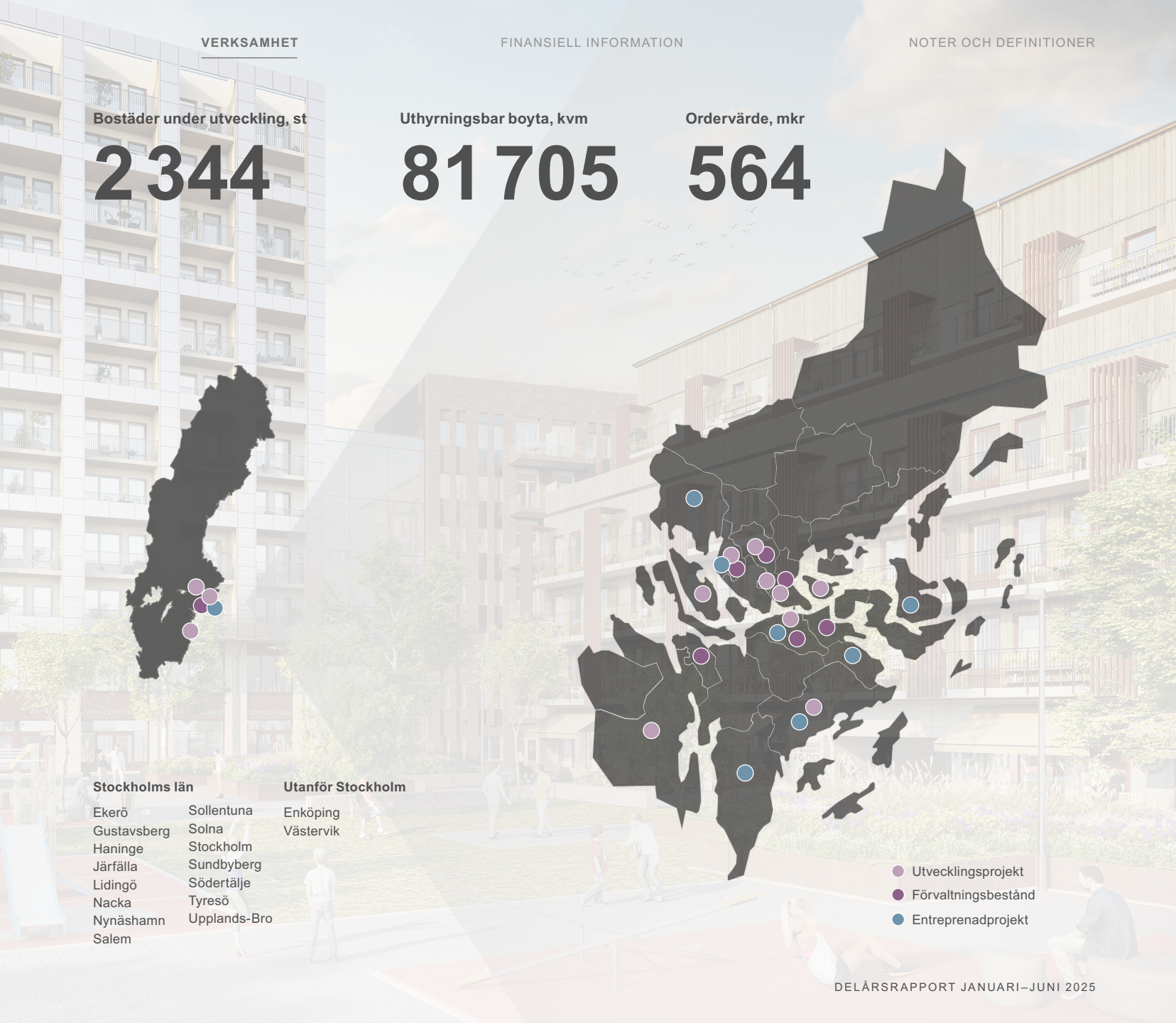
Vår styrka är att identifiera affärsmöjligheter med hög tillväxtpotential där större värde kan tillföras genom att paketera, finansiera och omstrukturera tillgångar som sedan utvecklas för egen förvaltning eller avyttring. Exitstrategin utvärderas med hänsyn till marknadsläget och den avkastning på investeringen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

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

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

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

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



Utveckling

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

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

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

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

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

Händelser under kvartalet

Totalt har det under kvartalet sålts 16 bostäder från konverteringsprojekten, därmed har totalt 174 av bostäderna sålts. Det har även sålts 1 bostad från lagret i tidigare frånträdde utvecklingsprojekt inom ALM Småa Bostad.

Under kvartalet säljstartade konverteringsprojektet Poeten dock sker försäljning på villkorade avtal. Tills dessa är uppfylla kvarstår fastigheten i förvaltningsportföljen.

Projektrelaterade nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Byggrätter, exkl pågående projekt, bostäder	2 344	1 525	2 344	1 525	2 344
Sålda bostäder ¹	17	7	37	11	85
Färdigställda bostäder	–	424	–	435	1 056

¹ Inkluderar även sålda bostäder i färdigställda bostadsrättsprojekt som ej ännu överlämnats.



Rubigo, Telefonplan, Stockholm

Bild: Skandiamäkarna

Byggrättsprojekt per 2025-06-30

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

Projektnamn	Kommun	Partner ^{1/} Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Ljus BTA, kvm	Projekt- fas ²	Marknad
Archimedes A	Stockholm	Partner Bridge	40%	116	5 268	F2	Förvaltning
Archimedes B	Stockholm	Partner Bridge	40%	106	4 904	F2	Förvaltning
Archimedes C	Stockholm	Partner Bridge	40%	135	4 880	F2	Förvaltning
Archimedes D	Stockholm	Partner Bridge	40%	48	3 699	F2	Bostadsrätt
Archimedes E	Stockholm	Partner Bridge	40%	58	4 212	F2	Bostadsrätt
Archimedes F1	Stockholm	Partner Bridge	40%	202	10 656	F2	Förvaltning
Archimedes F2	Stockholm	Partner Bridge	40%	280	11 737	F2	Förvaltning
Archimedes S	Stockholm	Partner Bridge	40%	20	2 677	F2	Bostadsrätt
Häggvik Entré	Sollentuna	Partner Bridge	40%	Lokaler	22 546	F2	Kommersiell
Häggvik View	Sollentuna	Partner Bridge	40%	177	12 713	F2	Blandad
Häggvik Luna	Sollentuna	Partner Bridge	40%	184	12 679	F2	Blandad
Häggvik Sky	Sollentuna	Partner Bridge	40%	261	17 623	F2	Blandad
Kajhusen	Sollentuna	Partner Bridge	40%	190	13 280	F2	Bostadsrätt
Kalksilos	Södertälje	Partner Övriga	70%	39	2 730	F2	Bostadsrätt
Barkarby Kv. 5	Järfälla	Egen regi	100%	Lokaler	13 000	F2	Kommersiell
Elverket	Sundbyberg	Egen regi	100%	13	2 177	F2	Bostadsrätt
Skå Eneby	Ekerö	Egen regi	100%	27	3 812	F3	Bostadsrätt
Pausgallerian	Enköping	Partner Övriga	50%	173	16 323	F3	Ej beslutat
Hammars småbruk	Haninge	Egen regi	100%	20	2 353	F3	Bostadsrätt
Ålsta Tungelsta	Haninge	Egen regi	100%	26	3 059	F3	Bostadsrätt
Notviksparken	Västervik	Egen regi	100%	218	15 650	F3	Blandad
Tändstickan	Västervik	Partner Övriga	67%	51	5 460	F3	Bostadsrätt
Summa				2 344	191 438		

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

Konverteringsprojekt per 2025-06-30

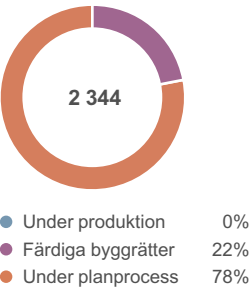
Nedan presenteras fastigheter från förvaltningsbeståndet som har eller planeras att konverteras till bostadsrättsmarknaden. Fastigheter som inte paketerats och säljstartats redovisas som förvaltningsfastigheter tills de lagerförs och säljstartar.

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

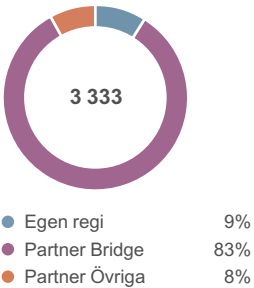
1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har andelarna i intressebolag återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.
2 Tillgångslag visar hur fastigheten redovisas. Förvaltning: Förvaltningsfastighet och Lager: Lagerandelar i bostads- och äganderätter.
3 Under kvartalet säljstartades Poeten på villkorade avtal, omklassning till lager sker när villkoren uppfyllts.

Fördelning antal bostäder per 2025-06-30

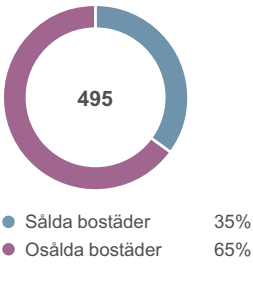
Projektfas byggrättsprojekt



Ägandeform¹



Försäljning konverteringsprojekt²



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

Entreprenad

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

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

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

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

Händelser under kvartalet

I juli byggstartade 2xA Entreprenad ett externt entreprenadprojekt i Huddinge omfattande 414 lägenheter samt lokaler för centrumverksamhet. Kunden är Titania och kontraktsvärdet uppgår till 616 mkr. Byggnationen har höga ambitioner kopplat till energieffektivitet och kommer certifieras i enlighet med Svanen.

	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Projektrelaterade nyckeltal					
Byggstartade, enheter	–	189	223	635	635
Färdigställda, enheter	–	632	–	643	1 473
Orderstock,mkr	564	1 027	564	1 027	563
Orderingång, mkr	–	–	325	–	–



Bild: ALM Equity

Entreprenadprojekt per 2025-06-30

Nedan presenteras en sammanställning över entreprenadprojekt under produktion mot extern kunder där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör.

Projektnamn	Kommun	Kund	Hustyp	Antal bostäder	Planerat färdigställande
Tallbohovshöjden	Järfälla	Extern	Flerbostadshus	223	Q1 2027
Modellören	Gustavsberg	Extern	Flerbostadshus	76	Q4 2025
Atlantis	Haninge	Extern	Flerbostadshus	125	Q1 2026
Panorama	Nynäshamn	Extern	Flerbostadshus	78	Q3 2025
Bjurbäcken	Stockholm	Extern	Flerbostadshus	206	Q3 2025
Södergården	Tyresö	Extern	Flerbostadshus	205	Q4 2025
Köpmanvägen	Upplands-Bro	Extern	Småhus	16	Q3 2025
Summa				929	

Förvaltning

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

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal ¹	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Hyresvärde, mkr	86	–	173	–	345
Fastighetsvärde, mkr	6 251	–	6 251	–	6 191
Driftnetto, mkr	65	–	124	–	211
Överskottsgrad, %	81	–	78	–	74
Uthyrningsgrad bostäder, %	88	–	88	–	86

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

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

Händelser under kvartalet

Under kvartalet har ett energieffektiviseringsprojekt slutförts som förväntas leda till att hela fastighetsbeståndet uppnår energiklass C eller bättre.

Det pågår avveckling av blockhyresavtal inom delar av beståndet vilket kortsiktigt påverkar uthyrningsgraden när ett stort antal bostäder friställs samtidigt.

Under kvartalet säljstartade Poeten, som konverteras från förvaltning till bostadsrättsmarknaden. Fastigheten kvarstår dock i förvaltningsportföljen tills fusionsvillkoren uppfyllts.



Mälarterrassen, Hässelby, Stockholm

Bild: Tomas Henriksson

Förvaltningsbestånd per 2025-06-30

Objektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, BOA	Uthyrningsbar yta, LOA
Alba	Stockholm	Partner Bridge	40%	396	11 564	3 139
Kronan	Järfälla	Partner Bridge	40%	276	7 097	676
Skogshusen	Nacka	Partner Bridge	40%	182	4 608	536
Flädern	Salem	Partner Bridge	40%	93	3 029	20
Torghuset	Salem	Partner Bridge	40%	62	2 053	343
Bryggshusen	Sollentuna	Partner Bridge	40%	45	3 465	0
Kastellet	Sollentuna	Partner Bridge	40%	154	3 684	0
Nova 7	Sollentuna	Partner Bridge	40%	324	7 402	26
Nova 8	Sollentuna	Partner Bridge	40%	125	2 966	157
Stella 9	Sollentuna	Partner Bridge	40%	271	7 236	80
Stella 10	Sollentuna	Partner Bridge	40%	153	3 542	0
Esplanaden	Stockholm	Partner Bridge	40%	52	1 429	0
Mälarterrassen	Stockholm	Partner Bridge	40%	161	4 263	258
Ängshuset	Stockholm	Partner Bridge	40%	78	1 914	0
Skalden	Solna	Partner Bridge	40%	266	8 756	1 166
Poeten	Solna	Partner Bridge	40%	228	8 697	446
Summa				2 866	81 705	6 847

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

Finansiella tillgångar

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

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

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

Händelser under kvartalet

Klövern förvärvade under kvartalet fyra fastigheter omfattande en potential om totalt cirka 470 bostäder. Bolaget har även fått en markanvisning för cirka 150–200 bostäder. Under perioden genomfördes en nyemission där ALM Equity valde att inte delta, vilket resulterade i en utspädning av ägarandelen till 14 procent.

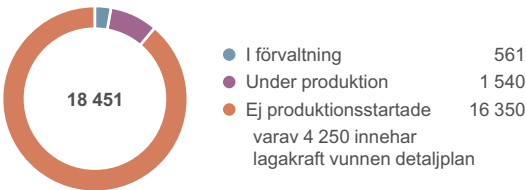
Besqab produktionsstartade under kvartalet fem bostadsprojekt med totalt 416 bostäder och avyttrade fastigheter och byggrätter för cirka 560 mkr. Den 30 juni åternoterades bolagets stam- och preferensaktier på Nasdaq Stockholm.



KLÖVERN

Nominell ägarandel: 14 procent
Röstandel: 14 procent
Redovisat aktievärde: 1 308 mkr
Bedömt bolagsvärde: 9 249 mkr, varav ALM Equitys del 1 308 mkr

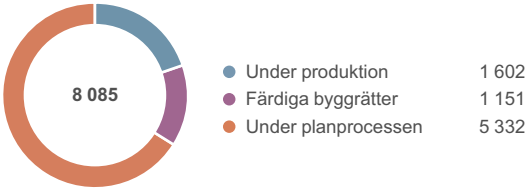
Enheter i fastighetsportföljen per 2025-06-30



BESQAB

Nominell ägarandel: 14¹ procent
Röstandel: 16¹ procent
Redovisat aktievärde: 388 mkr
Börsvärde total: 3 485 mkr, varav ALM Equitys del 388 mkr

Enheter i byggrättsportföljen per 2025-06-30



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

Finansiell information

Kommentar till förändrad rapportering

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

Resultaträkning

Kvartalets rörelseresultat uppgick till -17 (142) mkr medan totalresultatet för kvartalet uppgick till -62 (119) mkr.

Det negativa resultatet beror framför allt på att koncernen inte har några pågående utvecklingsprojekt och inte genomfört några transaktioner. Bara utvecklingsverksamheten har till följd av att de för närvarande inte har några pågående bostadsprojekt en negativ påverkan på kvartalets rörelseresultat om 20 mkr. Entreprenadverksamheten bidrar med positiva effekter på rörelseresultatet om 11 mkr för kvartalet, i huvudsak hänförligt till externa entreprenadprojekt.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar uppgår till -10 (14) mkr, samtliga hänförliga till innehavet i Klövern. Ingen förändring av innehavet i Besqab per bokslutsdagen då den stängningskursen kvarstod på 23,50 kr per stamaktie. Innehavet i Klövern har totalt justerats ned med 76 mkr under första halvåret vilket huvudsakligen kommer av minskad ägarandel efter utspädning vid nyemission.

ALM Equitys resultat från intressebolag för kvartalet uppgick till 9 mkr. Det förbättrade resultatet sedan föregående kvartal kommer av ett något högre bruttoresultat om 3 mkr, minskade finansieringskostnader om 10 mkr och realiserade värderingförändringar om 32 mkr.

Finansnettot för kvartalet uppgår till -30 (-46) mkr varav -32 (-44) mkr är hänförligt till obligationsräntekostnader för moderbolaget.

Balansräkning

Tillgångar

Per 30 juni 2025 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 4 456 (6 897) mkr, där andelar i intressebolag står för 690 (1 836) mkr hänförliga till bolaget benämnt som Bridge, som numera äger tillgångarna från Svenska Nyttobostäder och ägs till 40 procent. Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 1 696 (1 897) mkr varav Besqab är bokfört till 388 (582) mkr och innehavet i Klövern till ett värde om 1 308 (1 315) mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 178 (265) mkr där minskningen främst beror på att en fastighet har avyttrats under första halvåret. Pågående bostadsprojekt uppgick till 32 (1 299) mkr, förändringen beror på att tre projekt färdigställts och inga projekt startats sedan jämförelseperioden.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter uppgick till 94 (114) mkr, minskningen kommer av att bostäder har sålts.

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 455 (2 810) mkr med en soliditet om 55 (41) procent.

Delar av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 884 (914) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 306 (1 297) mkr och obligationslån upptagna i moderbolaget till 1 200 (1 600) mkr. I förhållande till jämförelseperioden är största förändringen att tre projekt har färdigställts och levererats samt att den totala obligationskulden minskat med 400 mkr. Finansiering specifikt kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av projektfinansiering av fastigheter under uppförande.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 861 (267) mkr. Kassaflödet för kvartalet var -222 (-49) mkr och hänför sig till största del till en kortfristig inlåning till intressebolaget Bridge om 280 mkr som förväntas refinansieras under andra halvåret 2025.

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

Räntor på skulder till kreditinstitut var per den 30 juni 2025 i spannet 5,17–8,00 procent med en genomsnittsränta på 6,81 procent. Vid utgången av kvartalet fanns två utestående obligationslån om totalt 1 200 mkr. Det första obligationslånet uppgår till 700 mkr och löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent med slutförfall 2026-06-17. Det andra obligationslånet uppgår till 500 mkr med en ränta om STIBOR 3m + 5,50 procent och med slutförfall 2028-03-20.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -6 (-51) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 762 (117) mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 300 (1 513) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 479 (1 782) mkr. Soliditeten var på balansdagen 73 (52) procent.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Finansiering och likviditet

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

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

Utveckling och Entreprenad

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

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

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

Förvaltning

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

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

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

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

Värden på intressebolag

Det bokförda värdet på ALM Equitys innehav i Bridge SNBCo Holding AB uppgår vid utgången av juni till 690 mkr vilket har nedskrivningsprövats utifrån en kassaflödesmodell där nyttjanderättsvärdet bedömts. Inget nedskrivningsbehov identifierades.

Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde

Innehavet i Klövern har ett bokfört värde om 1 308 mkr utifrån en diskonterad kassaflödesmodell baserad på information delägarna får ta del av. Under kvartalet har Klövern genomfört en nyemission som ALM Equity valde att inte delta i. Även vid kommande nyemissioner kommer ALM Equity erbjudas att försvara sin ägarandel.

Innehavet i Besqab har ett bokfört värde om 388 mkr efter att det värderats om till verkligt värde utifrån senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag. Innehavet omklassificerades till finansiell anläggningstillgång i samband med att ägarandelen späddes ut vid samgåendet av Besqab och Aros Bostad i första kvartalet 2024. Bedömningen är att det är en långsiktigt värdeskapande tillgång med en attraktiv portfölj och som fått en starkare position vid samgåendet. Därmed finns potential att återhämta värden på längre sikt.

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

Transaktioner med närstående

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

Entreprenadavtal Klövern

2xA Entreprenad har sedan tidigare tecknat totalentreprenadavtal med Klövern till marknadsmässiga villkor. Under andra kvartalet 2025 har det fakturerats entreprenadtjänster för 81 mkr.

Andra väsentliga transaktioner

Obligationsfinansiering och återköp av befintliga obligationer

I december 2024 emitterade ALM Equity nya seniora icke säkerställda obligationer om 500 mkr inom ett ramverk om 800 mkr. Emissionslikviden användes för att finansiera ett frivilligt återköp av befintliga obligationer. Erbjudandet löpte ut den 12 december och genomfördes i januari 2025. Totalt återköptes 159 mkr av 2025-obligationerna och 300 mkr av 2026-obligationerna. De kvarvarande 441 mkr av 2025-obligationerna löstes in i förtid den 15 januari 2025. Därefter uppgår den utestående obligationsskulden till 1 200 mkr.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
	1, 2					
Nettoomsättning		258	894	536	1 135	3 127
Produktions- och driftskostnader		-262	-730	-547	-936	-2 854
Bruttoresultat		-4	164	-11	199	273
Försäljnings- och administrationskostnader		-20	-32	-44	-54	-118
Resultat från andelar i koncernföretag		-2	–	-2	–	994
Resultat från andelar i intresseföretag		9	10	4	-12	-1 712
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		-17	142	-53	133	-563
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	0	0	0	1	-5
Rörelseresultat		-17	142	-53	134	-568
Finansiella intäkter		8	7	17	9	31
Finansiella kostnader		-38	-51	-78	-103	-227
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar ¹		–	–	–	–	-210
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3	-10	14	-106	-201	-120
Resultat efter finansiella poster		-57	112	-220	-161	-1 094
Skatt		-5	7	-5	4	-6
Periodens resultat		-62	119	-225	-157	-1 100
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		-62	119	-225	-157	-1 100

Belopp i mkr	Not	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-65	85	-226	-202	-950
Innehav utan bestämmande inflytande		3	34	1	45	-150
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-65	85	-226	-202	-950
Innehav utan bestämmande inflytande		3	34	1	45	-150
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-5,67	4,78	-16,90	-23,38	-73,66
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-5,67	4,78	-16,90	-23,38	-73,66
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	4,20	4,20	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)						
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		17 359	11 685	17 359	11 685	17 359
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)						
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		17 359	11 465	17 359	11 234	14 628

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		15	17	15
Maskiner och inventarier		1	2	2
Förvaltningsfastigheter		81	84	84
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		40	44	40
Nyttjanderättstillgångar		11	19	14
Andelar i intressebolag	4,8	690	1 836	686
Finansiella anläggningstillgångar	5	1 696	1 897	1 802
Uppskjuten skattefordran		30	3	30
Summa anläggningstillgångar		2 564	3 902	2 673
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	6	178	265	200
Pågående bostadsprojekt	7	32	1 299	31
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		94	114	102
Pågående arbeten för annans räkning		84	4	77
Övriga kortfristiga fordringar		643	543	721
Övriga kortfristiga tillgångar ¹		–	503	–
Likvida medel		861	267	1 671
Summa omsättningstillgångar		1 892	2 995	2 802
SUMMA TILLGÅNGAR		4 456	6 897	5 475

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

Belopp i mkr	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel				
		2 455	2 810	2 766
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	8	500	1 000	1 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	9	43	296	292
Leasingskuld		4	7	9
Uppskjuten skatteskuld		24	25	24
Övriga avsättningar		12	19	18
Summa långfristiga skulder		583	1 347	1 543
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	9	700	600	441
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	9	263	1 001	47
Efterställda räntebärande reverslån	9	19	18	19
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande		436	1 121	659
Summa kortfristiga skulder		1 418	2 740	1 166
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 456	6 897	5 475
Minoritetens andel av eget kapital uppgår till		-3	510	1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Rörelseresultat		-17	142	-53	134	-568
Justering ej kassaflödespåverkande poster	10	-1	-132	11	-108	492
Erhållen ränta		0	1	2	3	23
Erlagd ränta		-39	-55	-82	-105	-222
Betald skatt		0	0	-10	0	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-57	-44	-132	-76	-313
Kassaflöde från förändringar rörelsekapital						
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-3	-3	17	-4	-29
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-1	-27	-1	8	-49
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		1	14	12	-68	-38
Ökning/minskning rörelsefordringar		48	-56	82	-120	1 484
Ökning/minskning rörelseskulder		-119	22	-222	35	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-131	-94	-244	-225	1 117
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–	0	0	0	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		–	–	3	–	–
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	0	-2	-1	-3
Utdelningar från finansiella innehav		–	4	–	8	8
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		–	–	–	–	58
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		–	–	–	–	109
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1	4	1	7	172

Belopp i mkr	Not	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Obligationer, upptagna		–	–	–	–	500
Obligationer, amorterade		–	–	-441	–	-878
Upptagna lån		–	38	–	199	571
Amorterade lån		-31	-22	-33	-151	-157
Amortering leasingskuld		-2	-3	-5	-6	-11
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		–	142	–	142	141
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-34	-30	-67	-60	-123
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-23	-84	-21	-83	-105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-90	41	-567	41	-62
PERIODENS KASSAFLÖDE						
		-222	-49	-810	-177	1 227
Likvida medel vid periodens början		1 083	316	1 671	444	444
Likvida medel vid periodens slut		861	267	861	267	1 671

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Eget kapital vid periodens början	2 766	2972	2 972
Resultat för perioden	-225	-157	-1 100
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	-225	-157	-1 100
Transaktioner med ägare:			
Lämnad utdelning	-67	-60	-127
Nyemissioner	–	150	1 432
Emissionskostnader	–	-8	-8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-19	-87	-403
Summa transaktioner med ägare	-86	-5	894
Eget kapital vid periodens slut	2 455	2 810	2 766

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-8	-20	-16	-180
Rörelseresultat	-7	-8	-20	-16	-180
Resultat från koncernbolag	-2	–	-2	–	-643
Resultat från intressebolag	–	–	–	–	-557
Övriga rörelsekostnader	27	–	27	–	-36
Finansnetto	-24	-43	-51	-86	-180
Resultat efter finansiella poster	-6	-51	-46	-102	-1 596
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	-6	-51	-46	-102	-1 596
Skatt	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-6	-51	-46	-102	-1 596

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	816	797	796
Andelar i intressebolag	730	–	730
Summa anläggningstillgångar	1 546	797	1 526
Kortfristiga fordringar m.m.	2 443	2 516	2 300
Likvida medel	762	117	1 515
Summa omsättningstillgångar	3 205	2 633	3 815
SUMMA TILLGÅNGAR	4 751	3 430	5 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 479	1 782	3 592
Långfristiga räntebärande obligationslån	500	1 000	1 200
Summa långfristiga skulder	500	1 000	1 200
Kortfristiga räntebärande obligationslån	700	600	441
Övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder	72	48	108
Summa kortfristiga skulder	772	648	549
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 751	3 430	5 341

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

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

Nya standarder från och med 2025

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

Not 2. Segmentsredovisning

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

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

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

Justeringar i segmentsredovisningen

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

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

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

Information om presenterade tabeller

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

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

Kommentarer till segmentsrapporterna för första kvartalet

- I segmentet uppstår ytterligare driftresultat till följd av att det onoterade intressebolaget Bridge klyvs in. Driftresultatet uppgår till 28 mkr för kvartalet och totalt 50 mkr för första halvåret.
- Till följd av inklyvningen av intressebolaget ökar också finansnettot väsentligt med -23 mkr för kvartalet och totalt -51 för första halvåret.
- Till följd av inklyvningen av intressebolaget ökar också realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Kvartalets värdeförändringar uppgick till 13 mkr.
- Balansomslutningen ökar till följd av inklyvningen med 2 460 mkr, där tillgångsposterna förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter står för huvudsakliga värdet. Eget kapital ökar i segmentet med 507 mkr och skulderna till kreditinstitut med 1 541 mkr.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning april – juni 2025

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

Resultatuppföljning april – juni 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entreprenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	107	–	–	–	–	107	688	795
Avtalsintäkter entreprenad	–	90	–	–	1	91	–	91
Leasingintäkter	2	–	–	–	1	3	–	3
Övriga intäkter	3	1	–	–	1	5	–	5
Koncerninterna intäkter	0	32	–	–	-32	0	–	–
Total nettoomsättning	112	123	–	–	-29	206	688	894
Kostnader utveckling	-58	–	–	–	18	-40	-623	-663
Kostnader entreprenad	–	-123	–	–	80	-43	–	-43
Drift- och förvaltningskostnader	-5	–	–	–	–	-5	–	-5
Övriga produktions- och driftkostnader	-17	–	–	0	-2	-19	–	-19
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-80	-123	–	0	96	-107	-623	-730
Försäljnings- och admin. kostnader	-9	-10	–	-2	-7	-28	–	-28
Avskrivningar	0	-1	–	–	-3	-4	–	-4
Oreal. värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	10	–	10	–	10
Rörelseresultat	23	-11	–	8	57	77	65	142
Finansiella intäkter	0	–	–	5	2	7	–	7
Finansiella kostnader	-2	0	–	-5	-44	-51	–	-51
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	14	–	14	–	14
Bokslutsdispositioner och skatt	7	–	–	–	–	7	–	7
PERIODENS RESULTAT	28	-11	–	22	15	54	65	119
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-9</i>	<i>-1</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>13</i>	<i>3</i>	<i>31</i>	<i>34</i>

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – juni 2025

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

Utdrag balansräkning per 2025-06-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entre-prenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	81	–	2 500	–	–	2 581	-2 500	81
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	690	690
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 696	–	1 696	–	1 696
Andra anläggningstillgångar	73	5	23	–	19	120	-23	97
Exploateringsfastigheter	686	–	–	–	-1	685	-507	178
Pågående Bostadsprojekt	32	–	–	–	–	32	–	32
Lagerandelar bostads- & äganderätter	302	–	–	–	–	302	-208	94
Andra omsättningstillgångar	3 840	1 892	30	741	-5 916	587	140	727
Likvida medel	35	43	49	5	781	913	-52	861
SUMMA TILLGÅNGAR	5 049	1 940	2 602	2 442	-5 117	6 916	-2 460	4 456
Eget kapital	3 669	1 366	681	-2 285	-469	2 962	-507	2 455
Långfristiga skulder kreditinstitut	128	–	995	–	500	1 623	-1 080	543
Långfristiga skulder	27	14	67	0	2	110	-70	40
Kortfristiga skulder kreditinstitut	123	–	351	250	700	1 424	-461	963
Kortfristiga skulder	1 102	560	508	4 477	-5 850	797	-342	455
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 049	1 940	2 602	2 442	-5 117	6 916	-2 460	4 456
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	<i>360</i>	<i>0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-363</i>	<i>-3</i>	<i>–</i>	<i>-3</i>
Nyckeltal						Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)						0,79	-10,68	-9,89
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)						-16,96	0,06	-16,90
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)						-16,96	0,06	-16,90
Eget kapital per stamaktie (kr)						55,06	-29,21	25,85
Avkastning på eget kapital (%)						-8,99	-4,26	-13,25
Soliditet (%)						43	12	55

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – juni 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entre-prenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	223		–	–	–	223	762	985
Avtalsintäkter entreprenad	–	135	–	–	0	135	–	135
Leasingintäkter	5		–	–	1	6	–	6
Övriga intäkter	5	1	–	–	3	9	–	9
Koncerninterna intäkter	0	81	–	–	-81	–	–	–
Total nettoomsättning	233	217	–	–	-77	373	762	1 135
Kostnader utveckling	-164	–	–	–	18	-146	-676	-822
Kostnader entreprenad	–	-210	–	–	128	-82	–	-82
Drift- och förvaltningskostnader	-9	–	–	–	–	-9	–	-9
Övriga produktions- och driftkostnader	-18	–	–	0	-5	-23	–	-23
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	0	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-191	-210	–	0	141	-260	-676	-936
Försäljnings- och admin. kostnader	-17	-14	–	-3	-12	-46	–	-46
Avskrivningar	0	-2	–	–	-6	-8	–	-8
Oreal. värdeförändringar fastigheter	1	–	–	–	–	1	–	1
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-12	–	-12	–	-12
Rörelseresultat	26	-9	–	-15	46	48	86	134
Finansiella intäkter	0	–	–	5	4	9	–	9
Finansiella kostnader	-4	0	–	-11	-88	-103	–	-103
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	0
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-210	–	-210	9	-201
Bokslutsdispositioner och skatt	4	–	–	–	–	4	–	4
PERIODENS RESULTAT	26	-9	–	-231	-38	-252	95	-157
Minoritetens andel av resultatet	-9	1	–	–	12	4	41	45

Utdrag balansräkning per 2024-06-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entre-prenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	84	–	–	–	–	84	–	84
Andelar i intressebolag	10	–	–	1 826	–	1 836	–	1 836
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 897	–	1 897	–	1 897
Andra anläggningstillgångar	50	9	–	–	26	85	–	85
Exploateringsfastigheter	265	–	–	–	–	265	–	265
Pågående Bostadsprojekt	1 421	–	–	–	-66	1 355	-56	1 299
Lagerandelar bostads- & äganderätter	114	–	–	–	–	114	–	114
Andra omsättningstillgångar	3 571	1 957	–	5	-4 486	1 050	–	1 050
Likvida medel	37	46	–	24	160	267	–	267
SUMMA TILLGÅNGAR	5 552	2 012	–	3 752	-4 363	6 953	-56	6 897
Eget kapital	3 032	1 343	–	-1 146	-363	2 866	-56	2 810
Långfristiga skulder kreditinstitut	47	–	–	249	1 000	1 296	–	1 296
Långfristiga skulder	26	21	–	–	4	51	–	51
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 001	–	–	–	600	1 601	–	1 601
Kortfristiga skulder	1 446	648	–	4 649	-5 604	1 139	–	1 139
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 552	2 012	–	3 752	-4 363	6 953	-56	6 897
Minoritetens andel av eget kapital	585	14	–	–	-63	536	-26	510
Nyckeltal						Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)						12,87	-1,06	11,81
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)						-25,80	2,42	-23,38
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)						-25,80	2,42	-23,38
Eget kapital per stamaktie (kr)						43,84	-2,53	41,31
Avkastning på eget kapital (%)						-15,61	2,90	-12,71
Soliditet (%)						42	-1	41

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – december 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entre-prenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	390	–	–	–	–	389	2 113	2 502
Avtalsintäkter entreprenad	–	564	–	–	–	564	–	564
Leasingintäkter	12	–	56	–	2	70	-32	38
Övriga intäkter	13	2	–	–	7	22	1	23
Koncerninterna intäkter	7	99	–	–	-106	–	–	–
Total nettoomsättning	422	665	56	–	-97	1 045	2 082	3 127
Kostnader utveckling	-354	–	–	–	2	-352	-2 010	-2 362
Kostnader entreprenad	–	-609	–	–	184	-425	–	-425
Drift- och förvaltningskostnader	-18	–	-15	–	4	-29	12	-17
Övriga produktions- och driftkostnader	-17	0	0	-1	-38	-56	6	-50
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-389	-609	-15	-1	152	-862	-1 992	-2 854
Försäljnings- och admin. kostnader	-31	-26	5	-6	-47	-105	4	-101
Avskrivningar	-1	-5	0	–	-11	-17	–	-17
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-5	–	-37	–	–	-42	37	-5
Resultat från andelar i koncernbolag	-25	-12	32	–	1 049	1 044	-50	994
Resultat från andelar i intressebolag	-10	–	–	-1 102	-43	-1 155	-557	-1 712
Rörelseresultat	-40	13	41	-1 109	1 003	-92	-476	-568
Finansiella intäkter	1	1	0	11	16	29	2	31
Finansiella kostnader	-14	-1	-28	-35	-191	-269	42	-227
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-210	–	–	–	–	-210	–	-210
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-1	-118	–	-119	-1	-120
Bokslutsdispositioner och skatt	25	-10	-33	–	–	-18	12	-6
PERIODENS RESULTAT	-238	3	-21	-1 251	828	-679	-421	-1 100
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-221	0	–	–	4	-217	67	-150

Utdrag balansräkning per 2024-12-31

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entre-prenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	84	–	2 476	–	–	2 560	-2 476	84
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	686	686
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 802	–	1 802	–	1 802
Andra anläggningstillgångar	73	6	24	–	22	125	-24	101
Exploateringsfastigheter	701	–	–	–	–	701	-501	200
Pågående Bostadsprojekt	31	–	–	–	–	31	–	31
Lagerandelar bostads- & äganderätter	340	–	–	–	–	340	-238	102
Andra omsättningstillgångar	3 476	1 944	29	741	-5 418	772	26	798
Likvida medel	46	95	21	5	1 532	1 699	-28	1 671
SUMMA TILLGÅNGAR	4 751	2 045	2 550	2 548	-3 864	8 030	-2 555	5 475
Eget kapital	3 708	1 355	740	-2 167	-315	3 321	-555	2 766
Långfristiga skulder kreditinstitut	133	–	826	249	1 200	2 408	-916	1 492
Långfristiga skulder	31	14	53	0	8	106	-55	51
Kortfristiga skulder kreditinstitut	164	–	782	–	441	1 387	-899	488
Kortfristiga skulder	715	676	149	4 466	-5 198	808	-130	678
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 751	2 045	2 550	2 548	-3 864	8 030	-2 555	5 475
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	453	–	–	–	-361	92	–	92
Nyckeltal						Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)						-19,60	1,44	-18,16
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)						-40,26	-33,41	-73,66
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)						-40,26	-33,41	-73,66
Eget kapital per stamaktie (kr)						79,35	-31,91	47,38
Avkastning på eget kapital (%)						-18,62	-25,91	-42,70
Soliditet (%)						41	10	51

Not 3. Orealiserade värdeförändringar

Belopp i mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Derivat	–	–	–	–	-2
Finansiella instrument	-10	14	-106	-201	-118
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	-4
Förvaltningsfastigheter	–	0	0	1	-1
Totala orealiserade värdeförändringar	-10	14	-106	-200	-125

Värdet för innehavet i Klövern per 30 juni 2025 har värderats ned med 10 mkr i kvartalet och totalt med 76 mkr första halvåret vilket framförallt beror på utspädning av ägarandelen vid nyemissioner.

Innehavet i Besqab omklassificerades till Finansiella anläggningstillgångar under första kvartalet 2024 och är värderat till verkligt värde utifrån stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilken uppgick till 23,50 kr per stamaktie vilket är samma stängningskurs som vid utgången av förra kvartalet. Därmed redovisas inga värderingseffekter i andra kvartalet, totalt för året har värdet justerats ned med 30 mkr.

Not 4. Andelar i intressebolag

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

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde	686	2 683	2 683
Årets anskaffningar	–	–	1 287
Andel av årets resultat	4	-12	-74
Utdelning	–	-4	-4
Årets försäljning/utrangeringar	–	–	-1 808
Värdejustering	–	–	-567
Omklassificering	–	-831	-831
Utgående redovisat värde	690	1 836	686

Innehavet i Svenska Nyttobostäder AB är från och med september 2024 fusionerat in i ALM Equity AB.

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

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Det redovisade värdet uppgick per 30 juni 2024 till 1 826 mkr, under 2024 uppgick resultatandelen från bolaget till -30 mkr vilket motsvarade ALM Equitys andel av bolagets resultat till och med att fusionen fullföljdes 2 september 2024.

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

Bridge SNBCo Holding

Det redovisade värdet per 30 juni 2025 uppgår till 690 mkr och motsvarar ALM Equitys 40 procent av bolaget. Information om bolaget och transaktionen finns på sidan 13. Resultatandelen för kvartalet uppgick till 9 mkr, totalt för året till 4 mkr. Det förbättrade resultatet sedan föregående kvartal kommer av ett något högre bruttoresultat, minskade finansieringskostnader och orealiserade värderingförändringar om 32 mkr. De höga vakanserna arbetas successivt ned samtidigt har inga utvecklingsprojekt startats igång ännu. Bolaget har också en stor andel lagerbostäder till försäljning som har kostnader för drift, brf-avgifter och lagerfinansiering.

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

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

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

Portföljsammanställning	Bostäder	BOA, kvm	LOA, kvm
Förvaltningsfastigheter ex konvertering	2 372	64 252	5 116
Fastigheter under konvertering	989	29 275	3 577
Fastigheter under produktion	–	–	–
Byggrätter med färdig detaljplan	1 777	70 064	13 817
Fastigheter i detaljplaneprocess	–	–	–

Bridge SNBCo Holding AB Koncernrapport, belopp i mkr	2025-06-30	2024-12-31
Koncernens balans		
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 251	6 191
Andra anläggningstillgångar	55	60
Exploateringsfastigheter	1 269	1 254
Pågående bostadsprojekt	–	–
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	520	594
Andra omsättningstillgångar	82	62
Likvida medel	131	70
Summa tillgångar	8 308	8 231
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 144	3 134
Långfristiga skulder kreditinstitut	2 700	2 289
Långfristiga skulder	176	151
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 151	2 250
Kortfristiga skulder	1 137	407
Summa eget kapital och skulder	8 308	8 231
Koncernens resultat		
Nettoomsättning	258	146
Produktions- och driftkostnader	-139	-87
Bruttoresultat	119	59
Försäljnings- och admin. kostnader	-14	-9
Övriga intäkter och kostnader	–	-103
Oreal. värdeförändringar fastigheter	55	5
Rörelseresultat	159	-48
Finansnetto	-127	-93
Skatt	-23	-63
Årets resultat	10	-204

Not 5. Finansiella anläggningstillgångar

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

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

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde	1 802	1 267	1 267
Nyanskaffningar	–	–	–
Årets försäljningar	–	–	-175
Värdejusteringar	-106	-201	-116
Omklassificeringar	–	831	826
Utgående ackumulerat redovisat värde	1 696	1 897	1 802

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde.

Innehavet i Besqab som är ett noterat bolag på First North Growth Market värderas enligt IFRS värderingshierarki nivå 1. Värderingen utgår från senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilket för kvartalet uppgick till 23,50 kr per stamaktie. Det är samma börskurs som föregående kvartal därmed ingen resultateffekt i kvartalet. Börskursen per årsskiftet uppgick till 25,30 per stamaktie vilket medfört en negativ resultateffekt om 30 mkr för halvåret.

Innehavet i Klövern som är ett onoterat bolag värderas i enlighet med IFRS värderingshierarki nivå 3 med en diskonterad kassaflödesmodell utifrån den information som delägarna erhåller från bolaget. Orealiserade värd-eförändringar under kvartalet uppgår till -10 mkr. Känslighetsanalysen för Klöverns värde vid +/-1 procent avkastning på eget kapital ger -199/+260 mkr och vid +/- 1 procent inflationstakt ger +135/-105mkr.

Antaganden vid värdering Klövern	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Kalkylperiod (år)	12	12	12
Kalkylränta (%)	10	10	10
Inflationsbedömning (%)	2	2	2
Avkastningskrav (%)	4,9	4,9	4,9
Bedömd belåningsränta (%)	5,0–7,1	5,0–7,1	5,0–7,1
Genomsnittl.försäljningspris per kvm (tkr)	67	67	67

Not 6. Exploateringsfastigheter

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

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde	200	258	258
Nyanskaffningar	–	–	–
Aktiverade projektkostnader	6	3	8
Aktiverade räntekostnader	0	0	1
Pågående bostadsprojekt	–	–	–
Avyttrade fastigheter	-28	–	-44
Årets nedskrivningar	–	–	-25
Omklassificeringar	–	4	2
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	178	265	200

Under första halvåret har en exploateringsfastighet avyttrats och totalt har värdet minskat med 22 mkr.

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

Not 7. Pågående bostadsprojekt

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

Belopp i Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Ingående redovisat värde	31	1 860	1 860
Förvärvade bostadsprojekt	–	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–	–
Pågående arbeten under året	1	117	171
Aktiverade räntekostnader	–	24	30
Avlämnade bostadsprojekt	–	-702	-1 952
Årets nedskrivningar	–	–	-8
Omklassificeringar	–	–	-70
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	32	1 299	31

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

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

Not 8. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 696	1 897	1 802	1 696	1 897	1 802
Summa	1 696	1 897	1 802	1 696	1 897	1 802

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

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

Not 9. Ställda säkerheter & eventualförpliktelser

Ställda säkerheter Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	96	1 048	96	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar ²	17	78	59	–	–	–
Andelar i intressebolag och andra företag med ägarintresse i ³	1 525	1 286	1 618	–	–	–
Summa	1 638	2 412	1 773	–	–	–

1 Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 30 juni 2025 uppgick till 45 (997) mkr.
2 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 12 (45) mkr.
3 Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 250 (250) mkr.

Eventualförpliktelser Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	–	–	–	283	1 236	283
Borgensförbindelser för intresseföretag ¹	–	235	57	–	235	57
Borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i ¹	12	12	12	12	12	12
Borgensförbindelser avseende avtal och garantier	23	52	47	5	30	29
Pågående processer	34	–	0	–	–	–
Summa	69	299	116	300	1 513	381

1 Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 12 (12) mkr för tidigare intressebolaget Klöverns fastigheter och 0 (235) för övriga fastigheter hos tidigare intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB.

Not 10. Kassaflödesupplysningar

Belopp i mkr	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Ej kassaflödespåverkande poster					
Avskrivningar	4	4	7	8	17
Resultat andelar i koncernbolag	–	–	–	–	-1 113
Resultat andelar i intressebolag	-9	-10	-4	12	1 702
Resultat från transaktioner betalda med aktier	–	-127	–	-127	-238
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–	0	0	-1	5
Reserveringar ingångsvärden i utvecklingsprojekt	4	–	8	–	130
Övriga poster	0	1	0	0	-11
Summa	-1	-132	11	-108	492

Definitioner och begrepp

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

ALM Equitys andel

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

Avkastning på eget kapital

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

ALM Equitys ägarandel

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

Belåningsgrad

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Eget kapital per stamaktie

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

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Fastighetsvärde

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

Hyresvärde

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

Intresseinnehav

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

Orderingång

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

Orderstock

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

Resultat per preferensaktie

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

Resultat per stamaktie

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

Rörelsemarginal

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

Soliditet

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

Uthyrningsgrad bostäder

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Aktieägarinformation

Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 17 juli 2025

ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity

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

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

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

Rapportdatum

23 oktober 2025	Delårsrapport	januari–september
26 februari 2026	Bokslutskommuniké	januari–december

Offentliggörande och presentation

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 07:00 den 17 juli 2025.

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