

25

Alla vill
leva i vår
stad.



Atrium Ljungbergs årsredovisning för 2024 avges av styrelsen och verkställande direktören. Den legala årsredovisningen återfinns på sid. 52–62 samt 76–118. Hållbarhetsrapporten finns på sid. 19–30, 62 samt 122–150 och är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap.

01. Introduktion	
Om Atrium Ljungberg	4
Fastighetsområden	5
2024 i korthet	6
Händelser 2024	7
Vd-ord	8
Varför investera?	11
Vår vision och affärsidé	12
Affärsmodell	14
Strategi	15
Finansiell modell	18
02. Hållbart företagande	
Hållbarhetsmål och styrning	20
Hållbara stadsmiljöer	22
Hållbara fastigheter och lokaler	24
Hållbara leverantörskedjor	26
Hållbara medarbetare	28
En långsiktigt hållbar investering	30

03. Hyres- och fastighetsmarknad	
Kund	32
Kontor	33
Detaljhandel	34
Bostad	35
Transaktionsmarknaden	37
04. Finansiering	
Finansmarknaden 2024	39
05. Projekt och förvaltning	
Förvaltning och projektutveckling	43
Pågående och färdigställda projekt	44
Planerade projekt	47
06. Styrning och kontroll	
Förvaltningsberättelse	52
Risker och riskhantering	56
Ordförandeord	63
Bolagsstyrningsrapport	64
Intern kontroll	68
Styrelse	70

Ledning	72
Aktien och ägarna	74
07. Finansiella rapporter	
Koncernens rapporter	78
Moderbolagets rapporter	84
Noter	87
Förslag till vinstdisposition	117
Årsredovisningens undertecknade	118
Revisionsberättelse	119
Hållbarhetsnoter	122
08. Övrigt	
Flerårsöversikt	152
Fastighetsförteckning	154
Definitioner	157
Information	159



Introduktion.

Om Atrium Ljungberg	4
Våra fastighetsområden	5
2024 i korthet	6
Viktiga händelser 2024	7
Vd-ord	8
Varför investera i Atrium Ljungberg?	11
Vår vision och affärsidé	12
Affärsmodell	14
Strategi med fokus på värdetillväxt	15
Finansiell modell	18



En hållbar stad där människor och idéer möts.

Fastigheter är grunden i vår verksamhet, men vårt verkliga fokus ligger på människorna, livet i och mellan husen. Det sägs att välmående skapas inifrån och ut men vi vet att det också handlar om utifrån och in. Den byggda miljön har stor påverkan – från arkitektur till innehåll och sammanhang.

Vi äger, förvaltar och utvecklar hållbara stadsmiljöer i Sveriges mest dynamiska tillväxtområden; Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Med fokus på helheten, från makroperspektiv till de små detaljerna, bygger vi levande, trygga platser där människor vill vara. Platser där kontor, bostäder och handel möter vård, kultur och utbildning och där varje del bidrar till att skapa den där unika känslan som gör en plats speciell. Genom innovativa och hållbara lösningar skapar vi en välmående stad där individer och verksamheter blomstrar.



Våra fastighetsområden

TOTALT FASTIGHETSVÄRDE 58 MDKR, VARAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 51 MDKR, FÖRDELAT PÅ:

Stockholm — 80%

Stockholm är en av de snabbast växande huvudstadsregionerna i Europa, såväl ekonomiskt som demografiskt. Stockholm är också Atrium Ljungbergs största område och står för 80 % av vårt totala fastighetsvärde.

Vi finns representerade i Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden, Slussen, Stockholm city, Medborgarplatsen, Liljeholmen, Barkarby och Kista.

Uppsala — 10%

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en stark befolkningstillväxt. Uppsala är en av våra viktigaste delmarknader och vi fokuserar vår verksamhet till Uppsala city och till Gränbystaden.

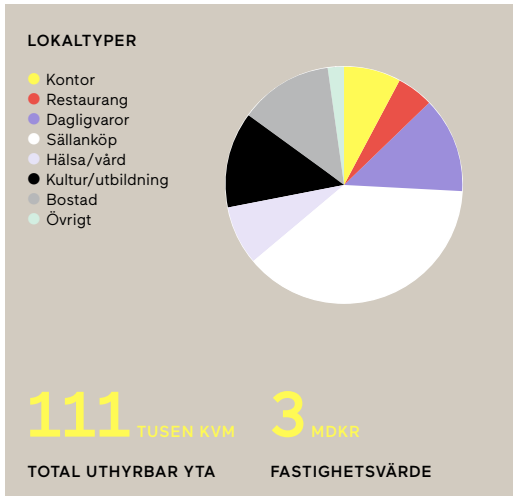
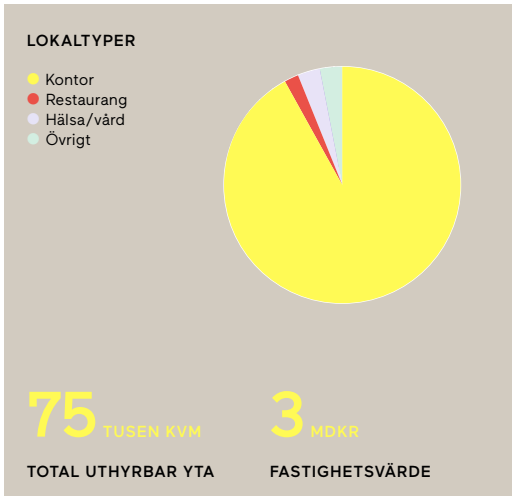
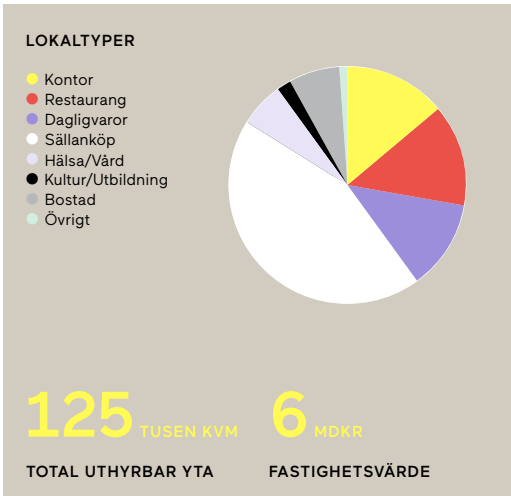
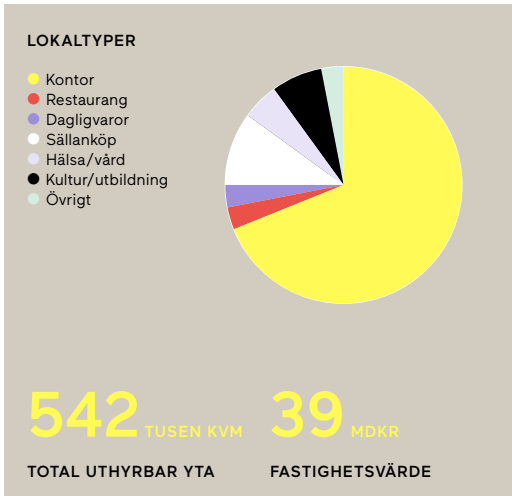
Vi har de senaste åren stärkt vårt kontorserbjudande bland annat genom förvärvet av fastigheten Mejeriet i centrala Uppsala.

Göteborg — 5%

Atrium Ljungberg finns representerade på Lindholmen i Göteborg. Området har utvecklats från ett gammalt varvsområde till Göteborgs mest kunskapsintensiva och expansiva plats, en knutpunkt för staden. Vi är med och utvecklar Lindholmen tillsammans med kommun, hyresgäster och andra samarbetspartners.

Malmö — 5%

Malmö är en stark tillväxtort med ett strategiskt läge i Öresundsregionen, Nordens största arbetsmarknad med drygt 4 miljoner invånare. I Malmö äger vi Mobilia som utvecklats till attraktiv stadsmiljö med en blandning av handel, kontor, bostäder och vård. Vi är även en del i utvecklingen av Möllevången, en av Malmös mest spännande kulturella mötesplatser.



2024 i korthet

Hysesintäkterna uppgick till 2 988 mkr (2 821) – varav jämförbart bestånd ökade med 3,9% (9,9).

Driftöverskottet uppgick till 2 150 mkr (2 016), varav jämförbart bestånd ökade med 4,3% (14,4).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 528 mkr (412) och bruttoresultatet till 1 mkr (2).

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 425 mkr (1 365), motsvarande 11,30 kr/aktie (10,82 kr).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till –272 mkr (–1 658), varav projektvinster utgjorde 48 mkr (24). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till –194 mkr (–907).

Årets resultat uppgick till 850 mkr (–954), motsvarande 6,74 kr/aktie (–7,56).

Nettouthyrningen för året uppgick till 109 mkr (53), varav bolaget sagt upp –27 mkr (–15) för avflyttning inför kommande projekt.

Årets investeringar uppgick till 2 692 mkr (2 155), varav 411 mkr (4) avser förvärvade fastigheter, medan fastighetsförsäljningar uppgick till 2 148 mkr (1 862).

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,60 kr/aktie (3,50), att delas ut vid två tillfällen, motsvarande en utdelningsandel av förvaltningsresultatet om 32% (32).

Sammanfattning ¹⁾	2024	2023
Hysesintäkter	2 988	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning	528	412
Nettoomsättning, mkr	3 516	3 233
Bruttoresultat, mkr	2 151	2 019
Förvaltningsresultat, mkr	1 425	1 365
D:o kr/aktie	11,30	10,82
Resultat efter skatt, mkr	850	–954
D:o kr/aktie	6,74	–7,56
Fastighetsvärde, mkr	58 362	58 505
Investeringar, mkr	2 692	2 155
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	135	68
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	109	53
Belåningsgrad, % ²⁾	41,4	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,7
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,9	2,3
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	267,25	262,11
Börskurs, kr/aktie	198,20	231,20
Miljöcertifierad yta (kvm)	71	72
Total energiintensitet, kWh/m² (normalår)	158	156

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sidan 153 och för definitioner se sidorna 154–155.

²⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.

NETTOUTHYRNING

+109

MKR

PÅGÅENDE PROJEKT

9,5

MDKR



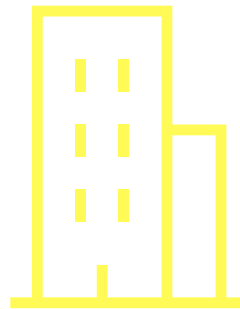
Viktiga händelser under 2024

Vår projektportfölj

Atrium Ljungberg har en stor projektportfölj som i huvudsak är koncentrerad till fyra områden i Stockholm; Sickla, Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. Under 2024 har två nya projekt beslutats, motsvarande en investeringsvolym om 990 mkr. Projekten är Hus 43 Gamla & Nya Magasinet samt Hus 49 Stora Marknadshallen i Slakthusområdet.

Fastighetstransaktioner

I maj sålde vi fastigheterna Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 2 114 mkr och omfattade 36 400 kvm. Köpare var Alecta Fastigheter. Under hösten har vi också förvärvat Mälarterrassen i Slussen och Hus 6 Stationen i Slakthusområdet, samt tre mindre fastigheter, till en köpeskilling om 411 mkr.



Bostadsaffären

I oktober 2024 startade byggandet av Stockholm Wood City genom bostadskvarter 7 på Nobelberget, Brf Kulturarvet. Det blir det fjärde kvarteret av totalt åtta och det första som uppförs helt i trä. Intresset för bostäderna på Nobelberget är stort och de första husen i det nya kvarteret beräknas stå klara Q1 2026.

Ett av världens mest innovativa bolag

I mars utsågs Atrium Ljungberg till ett av världens mest innovativa bolag av det amerikanska magasinet Fast Company. Den årliga listan World's Most Innovative Companies, placerade oss på plats 8 i Europa, Mellanöstern och Afrika. Utmärkelsen grundade sig till stor del på Stockholm Wood City, världens största stadsutvecklingsprojekt i trä, som lanserades under 2023.



Större uthyrningar under året

Under året har flera viktiga uthyrningar gjorts. I Slakthusområdet tecknade vi under sommaren avtal med Menigo i Hus 43 Gamla & Nya Magasinet. Uthyrningen omfattar 3 800 kvm och de nybyggda lokalerna kommer utöver huvudkontoret också att inrymma Restaurangakademien. I augusti blev det även klart att Universal Music Group samlar sina verksamheter i Stockholm under samma tak, närmare bestämt i fastigheten Hus 49, Stora Marknadshallen. Ytan omfattar 3 800 kvm och kommer att bli hem för skivbolaget Universal Music, förlaget Universal Music Publishing och livebolaget United Stage.

I Hagastaden märks framför allt uthyrningen till Ekobrottsmyndigheten som avtalat om 10 000 kvm i fastigheten PV Palatset. Andra som valt Hagastaden för sina nya kontor är Sabis, Husqvarna Group och Pricer som alla flyttar till fastigheten Mineralvattenfabriken. Totalt omfattar uthyrningarna i Hagastaden 15 000 kvm.



Slussen är fortsatt en av våra mest attraktiva platser för kontorsetablering. Under året har vi bland annat gjort uthyrningar till Svenska Spel och till Flower, båda i Glashuset. I Slussen har vi även utökat restaurangerbjudandet genom Svenska Brasseriers två nya enheter – takbaren Pelago och Café Klotet, båda i Katarinahuset. Totalt uppgår uthyrningarna i Slussen under 2024 till 7 000 kvm. Under årets sista vecka tecknades också avtal med Ramboll som kommer att flytta sitt svenska huvudkontor till 5 000 kvm i Söderhallarna på Medborgarplatsen i Stockholm.

Vår strategi levererar – stark nettouthyrning och nya byggprojekt.

Under det gångna året har vi levererat en stark nettouthyrning och startat nya byggprojekt. Det är ett tydligt styrkebesked som bekräftar vår långsiktighet och unika stadsutvecklingsstrategi, samt vår förmåga att navigera i utmanande tider.

Resultat och finansiell ställning

Under året ökade vi vårt driftnetto med 4%. Vi har tillskott från färdigställda projekt men vi har samtidigt sålt fastigheter. Till det ökade finansieringskostnader efter att äldre räntebindningar löpt ut och ersatts med nya på högre nivåer. Trots stigande finansieringskostnader ökar förvaltningsresultatet för helåret 2024 med 4% till 1 425 mkr.

Under 2024 har inflationen fallit tillbaka och finansieringsförutsättningarna för fastighetsbolag avsevärt förbättrats. Tillgången till kapitalmarknaden är åter god och finansieringsvillkoren är numera nära nivåer från 2021. →



Samtidigt innebär lägre inflation lägre hyrestillväxt i befintliga hyreskontrakt. Index för 2025 landade på 1,6% och vi har även justerat ner bedömningen för 2026 från 2% till 1%. Lägre indexutfall och framtida indexantagande har medfört lägre bedömda kassaflöden. Till det har vi även marginellt justerat upp våra yldier under året. Därav har vi justerat ned våra fastighetsvärden under året med 0,5%.

För att kunna förverkliga vår projektportfölj om totalt 40 mdkr är uthyrningen vårt viktigaste fokus. Mot den bakgrunden är det mycket glädjande att vi under 2024, trots utmanande marknadsförutsättningar, levererade en nettouthyrning om totalt 109 mkr där projektuthyrningen agerade draglok. Det resulterade i två nya projektstarter och en investeringsvolym om totalt 9,5 mdkr i pågående byggprojekt vid årets utgång. Lägg därtill en stark balansräkning med en belåningsgrad som uppgår till 41% och god tillgång till finansiering så ger det oss fina förutsättningar att under 2025 ytterligare öka investeringstakten i vår projektportfölj upp till vårt mål om 5% av balansräkningen, motsvarande ca 3 mdkr.

”Uthyrningarna markerar viktiga steg i Slakthusområdets utveckling.”

Under året bekräftade Moody’s återigen en oförändrad rating, dvs Baa2 med negative outlook. Ratingen återspeglar den höga kvalitén i fastighets- och projektportföljen, en bred kundstruktur, en stabil balansräkning och god finansiell position. Vi eftersträvar en väldiversifierad finansiering avseende såväl finansieringskällor som löptider, varför ratingen har stor betydelse.

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,60 kr/aktie, vilket är en ökning med 2,9% i jämförelse med föregående år. Utdelningen föreslås ske vid två tillfällen under året.

Transaktionsmarknaden

Under hösten började transaktionsmarknaden så sakteliga återhämta sig. Årets transaktionsvolym om 140 mdkr är en ökning med 35% mot föregående år och antalet större transaktioner över en miljard kronor ökade från 18 till 33. I synnerhet under fjärde kvartalet såg vi fler och större transaktioner genomföras, framförallt inom kontorssegmentet. Dessa transaktioner ger stöd till våra fastighetsvärderingar och indikerar att avkastningskraven nu passerat toppnivåerna.

Affärer som stärker våra platser och skapar värde

Hyresmarknaden har under året präglats av en svag efterfrågan. Återhämtningen i svensk ekonomi går långsamt och gör att många verksamheter har svårt att bedöma framtida kontorsbehov. Fokus i flertalet bolag ligger fortsatt på kostnadsbesparingar och effektivisering av förhyrda lokaler. Trots det har vi inte sett några större rörelser på hyresmarknaden drivet av förändrade behov eftersom osäkerheten skapar något av en inlåsningsseffekt. Men även om den breda efterfrågan på kontorslokaler fortsatt är begränsad ser vi trots allt signaler på en ökad beslutsamhet i lokalfrågan, oavsett om det avser ett minskat eller ökat behov.

Hur lyckas vi då leverera så starka resultat i en utmanande marknad? Genom att vara lyhörda, agera snabbt och fortsätta investera i det vi tror på – attraktiva platser, innovation och hållbarhet.

Under året har vi gjort flera viktiga uthyrningar och investeringar. Vi har bland annat välkomnat Universal Music Group och Menigo till Slakthusområdet, vilket markerar viktiga steg i förverkligandet av vår vision för området som en mötesplats för mat, musik och upplevelser. Universal Music Group samlar alla sina verksamheter i Stockholm under samma tak i Hus 49 Stora Marknadshallen, en av de ursprungliga byggnaderna från 1912 som nu omvandlas till moderna kontorsmiljöer. Detta omfattar skivbolaget Universal Music, förlaget Universal Music Publishing och livebolaget United Stage. Menigo, en av Sveriges ledande helhetsleverantörer av mat, dryck och restaurangutrustning, flyttar sitt huvudkontor till Hus 43 Gamla & Nya Magasinet, vilket också kommer att inrymma Restaurangakademien.

Vi har också tecknat flera betydande hyresavtal i Slussen, däribland med Sitowise och expanderande Flower – en av Sveriges ledande aktörer inom energihandel. I maj blev det också klart att Svenska Spel flyttar sitt kontor till 2 500 kvm i ikoniska Glashuset. Svenska Spel är ett av Sveriges mest välkända bolag och deras närvaro i Slussen stärker områdets attraktionskraft ytterligare.

I takt med att Slussen tar form stärks också platsen som gastronomisk destination i Stockholm. Svenska Brassierier har öppnat Restaurang Pelago, Café Klotet, och tidigare i höstas även Gondolen i Katarinahuset. Vi har även tecknat avtal med en ny restaurangaktör i hörnlokalen mot Södermalmstorg. Det är också glädjande att vi har framdrift i vårt projekt Mälarterrassen i Slussen. Under det fjärde kvartalet gjordes den första restauranguthyrningen om 700 kvm.

Hagastaden fortsätter att vara en attraktiv plats för kontor och här har vi under året gjort stora uthyrningar till Sabis, Husqvarna och inte minst Ekobrottsmyndigheten som hyr hela 10 000 kvm i PV Palatset.

Tidigare i år blev det klart att Filmstaden valt att förnya sitt avtal i Söderhallarna på Medborgarplatsen och under årets sista dagar tecknade vi också avtal med Ramboll Sweden som kommer att hyra 5 000 kvm i Söderhallarna. Det svenska huvudkontoret kommer att bli bas åt bolagets ca 600 medarbetare i Stockholm. →



Slussen

I takt med att Slussen tar form stärks också platsen som gastronomisk destination i Stockholm. Vi har etablerat flera nya restauranger i Katarinahuset och tecknat det första avtalet i Mälarterrassen.



”Hållbarhet är centralt
i vår verksamhet.”

Framtidens städer börjar här och nu

Hållbarhet är centralt i vår verksamhet. Under året har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys, vilket ger oss insikter kring fokusområden som är viktiga både för bolagets framgång och vårt ansvar gentemot

samhälle, miljö och klimat. Vi arbetar vidare med vårt index för miljömässig och social hållbarhet, Vår Stad, som har blivit en integrerad del i vår verksamhet. I den senaste mätningen noterar vi höga poäng kring frågor som rör inkluderande platser, god orienterbarhet och trygghet. Vi har också fortsatt att fokusera på jämställdhet och mångfald. Vi har en jämn könsfördelning utan löneskillnader och en ambition att ha en mångfald som speglar samhället. Vi är stolta över att Atrium Ljungberg återigen hamnar på AllBrights gröna lista som ett av Sveriges mest jämställda bolag.

Med fokus på nästa generation

Vad innebär det egentligen att ta ansvar för samhället? För oss handlar det bland annat om att skapa möjligheter för barn och unga. Jag är väldigt stolt över vårt nya långsiktiga samarbete med Tim Bergling Foundation som syftar till att sätta ungas psykiska hälsa i fokus inom stadsutveckling. För oss är det centralt att ta ett samhällsansvar, men det är också en affärsstrategisk fråga att arbeta närmare unga människor och att främja psykisk hälsa. Genom samarbetet med Tim Bergling Foundation kan vi ta in ungas perspektiv i våra stadsutvecklingsprojekt.

Projekt som formar framtidens Stockholm

Vi fortsätter att utveckla vår projektportfölj och siktar på en ökad investeringstakt om 3 mdkr om året. Under året har vi startat tre projekt, Kvarter 7 på Nobelberget i Sickla samt Hus 43 och Hus 49 i Slakthusområdet. Ett styrkebesked som visar att vi är en betydande spelare i utvecklingen av Stockholms fyra megaprojekt: Slussen, Slakthusområdet, Sickla och Hagastaden. Särskilt glad är jag över att vi nu, genom byggstarten av Kvarter 7 och Campus Sickla, inlett byggnationen av Stockholm Wood City, världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt. Stockholm Wood City kommer att omfatta 250 000 kvm bruttototalyta, med 2 000 bostäder och 7 000 kontorsplatser. Projektet har uppmärksammats internationellt och visar vår ambition att kombinera hållbarhet med innovativ stadsutveckling.

Vi har också byggstartat en ny gymnasieskola i Slakthusområdet, vilket är ett viktigt steg för både oss och områdets utveckling. Skolan, som planeras stå klar 2026, omfattar 6 000 kvm uthyrbar area och kommer att inhysa 800 elever. Detta är den första kommunala gymnasieskolan som byggs i Stockholm på 40 år.

Ett globalt föredöme i hållbar stadsutveckling

Innovation är en central del av vår strategi. Under året utsågs vi till ett av världens mest innovativa bolag av Fast Company. Det är ett erkännande av vårt arbete med att driva hållbar stadsutveckling och vår förmåga att ta banbrytande initiativ från idé till genomförande. Sickla är vårt främsta exempel. Här utvecklar vi Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående där vi kombinerar utveckling av en attraktiv 15-minutersstad med ett byggande som tar hänsyn till planetens begränsade resurser.

Utsikter 2025

Mycket talar för att återhämtningen i ekonomin kommer att ta fart under 2025 även om det finns orosmoln som snabbt kan förändra bilden.

Indexutfallet ger ett marginellt tillskott till våra hyresintäkter om 34 mkr för 2025 och de tre kommersiella projekten som färdigställs under senare del av 2025 kommer framför allt att påverka 2026 positivt. Snitträntan i vår finansieringsportfölj steg successivt under 2024 i takt med att äldre räntebindningar förföll. Än finns äldre räntebindningar kvar i portföljen där anpassning till dagens högre ränteläge kommer att ske. Snitträntan förväntas plana ut strax över 3% exklusive outnyttjade kreditfaciliteter, baserat på aktuellt ränteläge.

Tillsammans bygger vi framtiden – tack för förtroendet

Hur skapar vi en bättre framtid? Jo, genom att fortsätta utmana oss själva, arbeta tillsammans och aldrig släppa taget om vår vision. Jag är trygg i vår position och affärsmodell – att skapa attraktiva hållbara innovativa stadsmiljöer på fantastiska lägen skapar tydlig efterfrågan. På så sätt kommer vi kunna skapa ökat aktieägarvärde över tid.

Vi har åstadkommit mycket under året och jag vill tacka mina medarbetare för ert engagemang och hårda arbete och våra kunder och samarbetspartners för ert förtroende.

Annica Anäs

vd



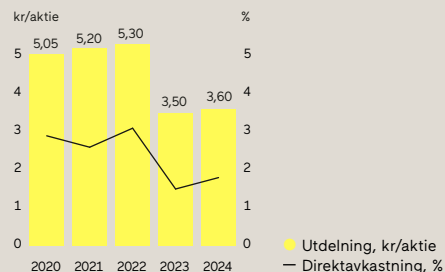
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

1 Stabil utdelning

Atrium Ljungberg antog under 2023 en ny utdelningspolicy där ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna.

UTDELNING OCH AKTIENS DIREKTAVKASTNING

Utvecklingen av resultatet är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna lägger det grunden till avkastningen.

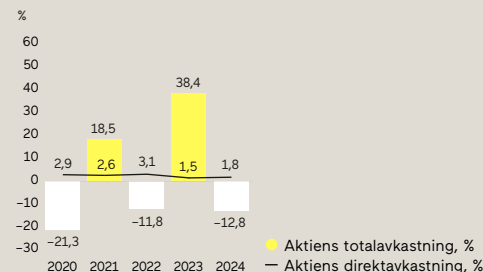


2 Möjlighet till god värdetillväxt

Med en projektvolym om totalt ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar har Atrium Ljungberg – och därmed aktien – möjlighet till god värdetillväxt över tid.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 2% de senaste fem åren.

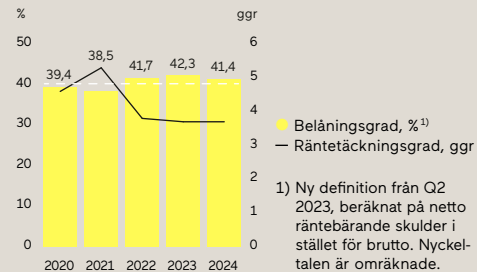


3 Låg finansiell risk

Vi har en stark finansiell ställning med såväl stabil belåningsgrad som räntetäckningsgrad. Vi har en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med negativ utsikt.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



4 Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. Vi är en långsiktig aktör som tar ansvar för vår verksamhets påverkan på människor och miljö.

UTVALDA HÅLLBARHETSMÅL

- Atrium Ljungberg ska vara klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, med halverad klimatpåverkan från planerade och pågående projekt 2025 samt godkända mål enligt Science Based Targets (SBTi).
- En föregångare inom hållbar stadsutveckling. Våra platser ska nå över 90% i indexet Vår stad, år 2030.
- Vi ska nå 40% lägre energianvändning, 20% cirkulär materialanvändning, 20% lägre vattenförbrukning och 20% lägre avfallsmängd 2030.
- 100% av nya betydande leverantörer undertecknar Atrium Ljungbergs uppförandekod 2030.
- Vi ska uppnå 5,5 av totalt 7,0 i medarbetarindexet Human Financial Wellness (HFW) med en jämn könsfördelning och mångfald som speglar samhället 2030.



Vår vision och affärsidé

“Alla vill leva i vår stad”. Så lyder Atrium Ljungbergs vision, en vision som är djupt förankrad i bolaget och som både inspirerar och förpliktigar. Vi har rötterna i den gamla byggmästartraditionen. Utifrån denna har vi utvecklat våra strategier med syfte att skapa långsiktigt hållbara platser med ett attraktivt innehåll. Med visionen i sikte skapar vi värde för bolaget och därmed för våra aktieägare och för samhället.

Vår stadsutvecklingsstrategi

Atrium Ljungberg utvecklar stadsdelar som skapar värden för kommuner, hyresgäster, våra aktieägare och alla som bor och verkar i våra områden. Och vi har en tydlig strategi för detta. Vårt arbetssätt bygger på samverkan och dialog och vi strävar alltid efter att ta tillvara platsernas själ, ursprung och bästa egenskaper. För att en plats ska vara attraktiv och locka människor under dygnets alla timmar behövs många anledningar till att vara där.

Runt 85% av Sveriges befolkning bor idag i städer och vi ser långsiktigt en fortsatt urbanisering, vilket innebär såväl utmaningar som möjligheter för alla oss som arbetar för att skapa hållbara, attraktiva platser. Vi på Atrium Ljungberg utgår från konceptet “the power of 10” i vårt stadsutvecklingsarbete, ett koncept som innebär att det alltid ska finnas minst tio anledningar att besöka en plats. Vårt fokus är att utveckla och förvalta levande stadsmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, handel, service, utbildning och kultur. Platser som möjliggör en hållbar

Tio goda skäl att vara på en plats

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Folkliv hela dygnet | 6. Lek och sociala ytor |
| 2. Aktiviteter och sport | 7. Mat och uteserveringar |
| 3. Kultur och lärande | 8. Lugna oaser |
| 4. Konst och kulturhistoria | 9. Digital infrastruktur och wifi |
| 5. Natur och smarta ekosystem | 10. Handel och service |

livsstil och som samtidigt erbjuder ett attraktivt stadsliv där människor vill leva, arbeta och vistas – idag och i framtiden.

Vi finns på starka delmarknader i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Vi är en långsiktig ägare och tar ett stort ansvar för våra områden. Att vi äger stora, sammanhängande platser ger oss en unik möjlighet att skapa en bra helhet med en blandning av verksamheter som stödjer varandra och höjer hela områdets attraktivitet. Närheten i en tät och blandad stadsmiljö, ibland kallad “15-minutersstaden” medför hållbarhetsvinster, bland annat genom korta transportavstånd, väl utvecklad kollektivtrafik och goda möjligheter till delningsekonomi. På Atrium Ljungberg arbetar vi för att utveckla våra områden i hållbar riktning. Det är inte bara viktigt ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv – det höjer också områdenas attraktionskraft.

Socialt hållbara platser

Social hållbarhet har alltid varit i fokus när vi utvecklar våra platser eftersom vi är övertygade om att trivsel och trygghet skapar en bättre stad. Vi har utvecklat ett index för social hållbarhet, där vi arbetar med frågan utifrån vårt perspektiv som fastighetsutvecklare och fastighetsägare. Indexet som vi kallar “Vår stad” bygger på principer för hållbar stadsutveckling som vi har systematiserat, för att göra arbetet metodiskt och mätbart.



Vår affärsidé

Genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva stadsmiljöer med tjänsteerbjudanden för kontor, bostäder och handel på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget.



Vi har satt upp målet att alla våra sammanhängande platser, där vi har fler än en solitär byggnad, ska nå 90% av indexet till 2030. Målet socialt hållbara platser blir ett sätt för oss att följa upp hur våra aktiviteter bidrar till att våra platser blir mer hållbara, och därigenom nå visionen "Alla vill leva i vår stad".

En stark projektportfölj med tydligt hållbarhetsfokus

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Vi har en projektportfölj motsvarande en investeringsvolym om ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar där Slakthusområdet och Sickla utmärker sig.

Under 2023 tog Atrium Ljungberg initiativ till världens största träbaserade stadsbyggnadsprojekt, Stockholm Wood City. Projektet omfattar 250 000 kvm, 7 000 nya arbetsplatser och 2 000 bostäder. Byggnationen av Brf Kulturarvet på Nobelberget påbörjades 2024. Det blir det första bostadskvarteret att byggas i trä och tillsammans med utbyggnaden av Campus Sickla även starten för Stockholm Wood City. På många sätt visar projektet upp svensk innovationsförmåga när den är som bäst. Genom innovativ design, teknik och en stark samarbetskultur sätts en ny standard för hållbart byggande.

Fastighetsbranschen spelar en helt avgörande roll i den gröna omställningen, då byggnationer står för ca 40% av världens CO₂-utsläpp. Fördelarna med träbyggnationer är många, både för miljö och människors välbefinnande. Trä har mindre klimatavtryck än andra material och lagrar koldioxid under hela tiden det är i bruk. Forskningsstudier har visat att människor påverkas positivt på många sätt av byggnader i trämaterial. Att bygga i trä innebär också betydligt tystare byggarbetsplatser och minskar antalet tunga transporter.

Vårt långsiktiga fokus på hållbar stadsutveckling är en av anledningarna till att vi fått förtroendet att vara med och utveckla stora delar av Slakthusområdet i södra Stockholm. Det är det största utvecklingsprojektet i Stockholm i modern tid och kommer att pågå fram till år 2033. Området utvecklas till en urban stadsdel där mat och kultur får ta stor plats, samtidigt som den kulturhistoriska miljön varsamt bevaras och utvecklas.



Världens största trästad

Under 2023 lanserades initiativet Stockholm Wood City, världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt. I oktober 2024 byggstartades såväl Kvarter 7 på Nobelberget som utbyggnaden av Campus Sickla. Båda projekten uppförs i trästomme och med träfasad och utgör därmed starten för Stockholm Wood City, ett år före tidplan.

85% av projektportföljen ligger i områden med direkt anslutning till befintliga eller nya tunnelbanestationer. Närheten till spårbunden trafik har stor positiv påverkan på hyresnivåerna, vilket i sin tur leder till ett ökat värde på våra fastigheter.

Vi är redo att skapa framtidens hållbara stad

Vi utvecklar hållbara städer och fastigheter där människor ska leva och arbeta i många år framöver. Städer som ska klara urbanisering, klimatförändringar och samhällsomvandling. Vi tar långsiktigt ansvar när vi bygger, utvecklar och förvaltar.

Idag lever vi i en globaliserad värld, något som även avspeglar sig i hållbarhetsfrågor. De globala frågorna kräver gemensamma lösningar. Det är väl känt att fastighetsbranschen har stora utmaningar när det gäller klimatpåverkan och överutnyttjande av resurser, så här kan vi göra skillnad. Vår bransch har också stora möjligheter att påverka positivt, främst ur

de sociala perspektiven där vi dels kan bidra till ökad trygghet, förbättrad hälsa och säkerhet, dels arbeta mot korruption och för mänskliga rättigheter. Atrium Ljungbergs fokus är alltid att verka med omsorg om människor och miljö.

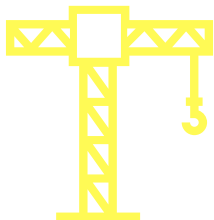
Vår vision lyder "Alla vill leva i vår stad". I samverkan med såväl hyresgäster som kommuner och leverantörer arbetar vi för att påverka hela värdekedjan i en hållbar riktning. Tillsammans når vi längre än vi hade gjort var och en för sig.



Affärsmodell

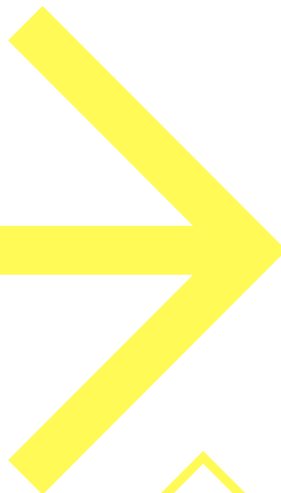
Projektutveckling

Vår projektutveckling innefattar såväl nybyggnation som om- och tillbyggnader av fastigheter på attraktiva platser i storstadsregionerna, ofta i anslutning till befintligt bestånd. Projektledningen genomförs med egen personal från idé till inflytt. Projektens avkastning ska ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde, och därmed bidra till såväl driftnetto-tillväxt som värdetillväxt.



Fastighetsförvaltning

Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära kunderna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter.



Förvärv och försäljning

Vi utvecklar och förvaltar för att äga en lång tid framöver. Förvärv av nya fastigheter och mark genomförs om vi kan uppnå strategiska fördelar och goda driftnettotillskott eller erhålla en god avkastning genom vår projektutveckling.

Vi säljer fastigheter där vi inte ser möjlighet till en långsiktig utveckling i linje med vår affärsmodell och vision.



Värderingar

Samverkan

Genom att samverka över gränser kan vi skapa helt nya möjligheter – både för oss själva och för våra kunder.

Långsiktighet

Framtiden genomsyrar allt vi gör. Från vårt ägande och våra hållbara lösningar till hur vi arbetar internt och i relationen med kunder och samarbetspartners.

Innovativt tänkande

Vi ser möjligheter och hittar alltid de bästa lösningarna på vårt eget sätt. Vi vill lära oss, våga testa nytt och hitta nya former för att samverka, med syfte att skapa ett attraktivt kunderbjudande.

Pålitlighet

Vi lovar det vi kan hålla och vi håller det vi lovat. Mottot "ett handslag gäller" är lika aktuellt idag som igår.

Strategi med fokus på värdetillväxt

Vår strategi är fundamentet för att göra rätt saker på rätt ställen och med stort engagemang samtidigt som kund och hållbarhet alltid är i fokus. Genom vår strategi skapar vi innovativa, levande och hållbara stadsmiljöer vilket ger god värdetillväxt över tid.

Finnas på starka delmarknader	Utveckla attraktiva stadsmiljöer	En betydande aktör	Fokus på våra kunder	Fastigheter och byggrätter	Integrerat hållbarhetsarbete	Affärsprocessen i egen regi	Engagerade medarbetare	Låg finansiell risk
Vi ska finnas på starka delmarknader i storstadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolknings-tillväxt.	Vi ska fokusera på att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och bostäder kompletterat med handel, kultur, service och utbildning.	Vi ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.	Vi ska ha fokus på våra kunder i allt vi gör. Samarbetet med kunder, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och engagerat.	Vi ska förvärva, utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.	Vi ska ha ett hållbarhetsarbete som är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi ska förbättra vårt eget och våra intressenters ansvarstagande på området.	Vi ska leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens.	Vi ska ha engagerade medarbetare som brinner för det vi gör. Grundvärderingarna; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande är väl förankrade.	Vi är långsiktiga och ska verka i såväl goda som dåliga tider.
Varför								
Långsiktig befolkningstillväxt skapar förutsättningar för långsiktig lönsamhet för både oss och våra kunder.	Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar synergier för alla aktörer, som därmed ges större möjligheter att bedriva framgångsrik affärsverksamhet.	Som en betydande aktör kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa långsiktigt hållbara stadsmiljöer.	Genom förtroendefulla relationer och samverkan hittar vi innovativa lösningar och skapar tillsammans långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.	Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom aktiv förvaltning och genom projektutveckling.	Hållbarhet är av yttersta strategisk vikt för bolag som vill vara långsiktigt relevanta.	Genom att själva driva hela affärsprocessen inklusive projektutvecklingen kan vi ta väl hand om våra kunder och säkerställa hög kvalitet i långsiktig förvaltning.	Kompetenta, motiverade och engagerade medarbetare är en förutsättning för goda resultat.	Låg finansiell risk möjliggör högre operationell risk i form av en stor projektportfölj.
Hur								
Vi fokuserar vår utveckling till områden som uppfyller tillväxtkriterier. Projekt- och förvärvsmöjligheter genomförs med utgångspunkt i områdesvisa strategiplaner.	Våra områdesvisa strategiplaner utformar innehållet på varje plats, utifrån platsens specifika förutsättningar.	Vi fokuserar vår utveckling och våra förvärv till platser där vi redan är etablerade eller där vi vill bli en betydande aktör.	Vi har lokal personal på plats i varje område och bygger långsiktiga relationer med våra kunder och intressenter.	Genom noggrann utvärdering av projekt- och transaktionsmöjligheter allokeras kapital till de möjligheter som långsiktigt bedöms addera störst värde till Atrium Ljungberg.	Med bas i våra målsättningar är hållbarhet en fråga som är på agendan varje dag för alla anställda inom alla delar i bolaget, från daglig förvaltning till projekt, och finansiering.	Vi har personal med kompetenser och egenskaper som uppfyller våra grundvärderingar och vi utvecklar våra anställda över tid.	Vår företagskultur präglas av delaktighet och omsorg om varje individ. Hållbara medarbetare är grunden för utveckling och lönsamhet.	En belåningsgrad som inte ska överstiga 45% och en räntetäckningsgrad om lägst 2,0. God ränte- och kapitalbindning med en flexibel finansieringsportfölj.



Ett dynamiskt område i utveckling.

Vår ambition är att Sickla ska bli Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Och vad menar vi då med det? Vi ser Sickla som en samlingsplats för framtidens företag – ett område som inte bara är en plats att arbeta på, utan en plats där idéer för en mer hållbar värld formas och utvecklas tillsammans. Sickla attraherar redan i dag en dynamisk mix av internationella industrijättar och snabbväxande tech-startups, vilket skapar en inspirerande miljö där olika branscher möts och utvecklas sida vid sida.

Målet är att skapa en stadsdel där hållbarhet har högsta fokus, en plats där innovativa klimatlösningar kan utvecklas och testas. I Sickla strävar vi bland annat efter att bli självförsörjande på energi och ambitionen är att minska resursanvändningen på flera fronter – från att effektivisera energianvändningen och minska klimatavtrycket från transporter till att förbättra avfallshantering.

Här byggs också världens största stadsområde i trä – Stockholm Wood City – som sätter en ny standard för hållbar stadsutveckling och bidrar till visionen om Sickla som ett nav för långsiktig hållbarhet och innovation.



En stadsdel där hållbarhet har högsta fokus

Vår ambition är att Sickla ska bli Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående. En plats där innovativa klimatlösningar kan testas och där idéer utvecklas i samverkan mellan olika branscher.



A house i Sickla Central

På A house skapas en kreativ miljö och co-working-community blir ett centrum för idéutbyte med unika eventytor och programverksamhet.

Takterrass på högsta nivå

Sickla Central blir med sina 25 våningar ett nytt landmärke i Stockholm med milsvid utsikt över hela staden.



Sickla Central – Ett nav för hållbarhet och innovation

Sickla Central är mer än bara en byggnad – det är en symbol för framtidens hållbara stadsutveckling. Med sin 25 våningar höga profil i Sickla blir byggnaden en centralpunkt för företag som verkar för en hållbar omställning. Här möts visionära aktörer i en miljö skapad för innovation, samarbete och välmående, med co-working-tytor, event- och konferenslokaler samt restauranger och caféer som alla präglas av ett genomgående hållbarhetstänk.

Samlingsplatsen för framtidsblickande företag

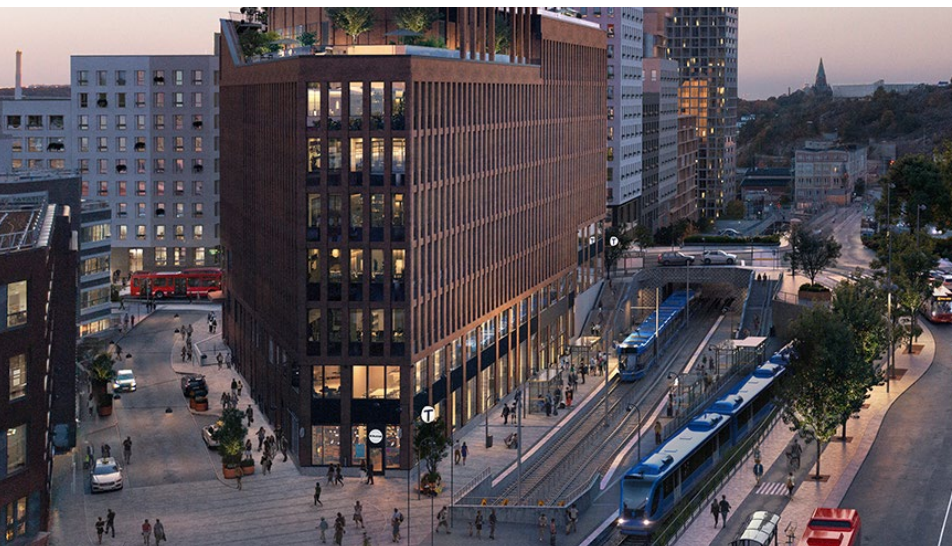
Att arbeta i Sickla Central innebär att bli en del av en större rörelse. Genom A house co-working-community skapas en kreativ miljö där företag kan nätverka och samarbeta med likasinnade som strävar mot en hållbar framtid. Detta nav blir ett centrum för idéutbyte och kunskapsdelning med unika eventytor och programverksamhet som främjar samhällets utveckling och hållbar innovation.

Miljöprestanda på högsta nivå

Sickla Central certifieras med Breeam Outstanding, vilket innebär att byggnaden uppfyller de strängaste miljökraven och är en pionjär inom hållbart byggande. Alla detaljer är noggrant genomtänkta för att skapa en hälsosam arbetsmiljö där välmående individer kan bygga framtidens hållbara företag.

Tillgänglighet och framtidens infrastruktur

Med sitt strategiska läge vid Sickla station har Sickla Central direkt anslutning till Tvärbanan, Saltsjöbanan, bussar och den framtida tunnelbanan. I och omkring fastigheten finns dessutom 3 000 parkeringsplatser, varav 500 med laddmöjligheter, och 700 cykelparkeringar. Sickla Central erbjuder därmed en oslagbar tillgänglighet för företag och medarbetare i en snabbt växande och hållbar stadsdel.



Fakta om Sickla Central

Yta: 17 000 kvm kontorsyta
Antal våningar: 25
Inflyttning: Hösten 2025
Nära grannar: Sickla är hem för över 8 000 anställda på bolag som Atlas Copco, Epiroc och Intrum.
Miljöcertifiering: Breeam Outstanding

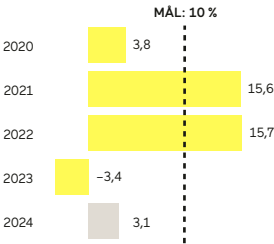
Finansiell modell

Vårt förvaltningsflöde, dvs. kassaflödet från förvaltningen, är nyckeln till vår framgång. Tillsammans med värdetillväxten från investeringarna och vald finansiell risk lägger det grunden för vår utdelning och avkastning till ägarna. Givet vår intjäning och utdelningspolicy möjliggörs en årlig investeringskapacitet om ca 5% av vår egna storlek utan att förskjuta vår belåningsgrad nämnvärt. Det motsvarar för närvarande ca 3 mdkr per år i nettoinvesteringsvolym. Atrium Ljungberg ska ha låg finansiell risk och valda riskmått är belåningsgrad och räntetäckningsgrad där belåningsgraden netto inte får överstiga 45% och räntetäckningsgraden inte understiga 2.0.

Avkastning på eget kapital

Mål: >10%
Utfall: 3,1%

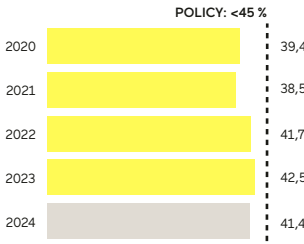
Avkastning på eget kapital ska vara minst 10% per år över tid.



Belåningsgrad

Policy: <45%
Utfall: 41,4%

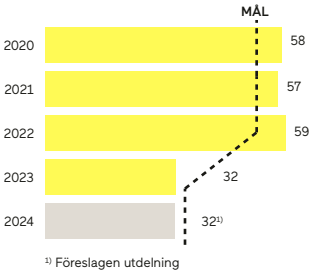
Belåningsgraden ska inte överstiga 45%.



Aktieutdelning

Mål: Ca 33%
Utfall: 32%

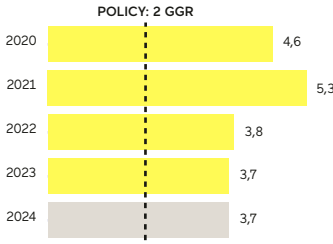
Ny policy från 2023:
Aktieutdelningen ska motsvara ca en tredjedel av förvaltningsresultatet.



Räntetäckningsgrad

Policy: >2 ggr
Utfall: 3,7 ggr

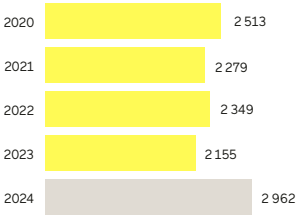
Räntetäckningsgraden ska inte understiga 2 ggr.



Investeringar i egna fastigheter

Årlig investeringsvolym:
ca 3 mdkr
Utfall: 2 962 mkr

Bolaget kan investera ca 5% av sin egen storlek utan större påverkan på belåningsgraden, vilket motsvarar ca 3 mdkr/år.





Framtidens hållbara stad.

Hållbarhetsmål och styrning	20
Hållbara stadsmiljöer	22
Hållbara fastigheter och lokaler	24
Hållbara leverantörskedjor	26
Hållbara medarbetare	28
En långsiktigt hållbar investering	30



Hållbarhetsmål och styrning



Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen och en viktig del i arbetet för att nå visionen. Genom att arbeta proaktivt med hållbarhetsfrågorna kan vi på ett strukturerat sätt hantera risker, men också identifiera nya affärsmöjligheter. Arbetet bedrivs utifrån policys, riktlinjer och processer som säkerställer måluppfyllnad och efterlevnad. Styrelse och ledning utvärderar styrning och mål löpande.

”Alla vill leva i vår stad”.



Alla vill leva i vår stad

Vi utvecklar hållbara städer och fastigheter där människor ska leva och arbeta i många år framöver. Ambitionen är att skapa unika platser som är trygga och tillgängliga samt bidrar med urbana ekosystem och resiliens i ett förändrat klimat, och där det mänskliga perspektivet är inkluderat. Vi är verksamma i geografiskt utvalda områden där vi arbetar holistiskt med stadsutveckling från tidiga planeringsskeden till byggnation och sedan som långsiktig fastighetsförvaltare. Allt arbete utgår från vår vision ”Alla vill leva i vår stad”.

Våra fokusområden och mål

Vi har övergripande mål inom hållbarhet till 2025 och 2030. I tillägg följer vi utvalda nyckeltal för att säkerställa utveckling i rätt riktning. Målen innefattar en bredd av miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsperspektiv, och baseras på Atrium Ljungbergs intressenter. Målen är ambitiösa och vi ser det som ett sätt att utmana oss själva att driva innovation och vara ett föredöme inom hållbar stadsutveckling. Målen kopplar även till de globala målen, för mer information se www.al.se



Principer för vårt arbete

Atrium Ljungberg är en långsiktig och ansvarsfull stadsutvecklare med fokus på att verka med omsorg om människor och miljö. Vårt hållbarhetsarbete bygger på följande principer:

- Försiktighetsprincipen.
- Gällande lagar och förordningar som minimikrav.
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag.
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.
- FN:s Global Compact och de 10 principerna – anslutna sedan 2009. Genom att underteckna Global Compact förbinder sig Atrium Ljungberg att realisera och integrera de tio principerna samt årligen redovisa hur arbetet implementeras.
- FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.
- Godkända klimatmål enligt SBTi.
- Av styrelsen beslutade mål, policys och uppförandekoder.
- Av företagsledningen beslutade interna styrdokument och strategier.

Vi rapporterar frivilligt enligt GRI, EU:s taxonomi, TCFD, CDP och GRESB. Detta för att intressenterna ska kunna följa vårt hållbarhetsarbete.



Hållbarhetsmål 2025 och 2030

	Övergripande mål	Mål	Urval av utfall 2024	Nyckeltal & verktyg	Styrs genom
Samhället 	Att utveckla socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara platser i staden där alla vill leva.	- Uppnå 50% i Vår Stad Index 2025¹⁾ och 90% 2030 - Alla våra platser och fastigheter är klimat-anpassade senast 2030 80% reser fossilfritt till och från våra platser 2030 - Positiv miljöpåverkan från vår mark-användning 2030 (utifrån biologisk mångfald, föroreningar och vatten)	Vår stad index: 61%	- Investering i klimatanpassning - Stärkt platsidentitet och platsaktivering	Hållbarhetsdirektiv Projekt
Kund 	Att skapa hållbara fastigheter och lokaler som våra kunder vill nyttja under en lång tid framöver.	- Halverat klimatavtryck från planerade projekt till 2025 och 75% minskning till 2030¹⁾ 22% lägre klimatavtryck i förvaltningen 2025 40% lägre energianvändning 2030 (kWh/Atemp, köpt fastighetsenergi) 20% cirkulär materialanvändning vid byggprojekt (HGA, ROT & NYP) 2030 20% lägre avfallsmängd 2030²⁾ (projekt, förvaltnings- och hyresgästavfall) 20% lägre vattenanvändning 2030²⁾ - Ökad egenproduktion av fossilfri energi - Hög NKI (Nöjd Kund Index)	- Planerade projekt: 322 kg CO2e/BTA, 30% minskning. - Förvaltning 5,5kg CO2e/kvm, 22% minskning.	- Gröna hyresavtal - Miljöcertifierad yta	- Hållbarhetsdirektiv projekt - LCA-direktiv - Energi- Avfalls- & Vattenstrategi
Leverantörer 	Att ta affärsetiskt ansvar och utveckla våra leveran-törer, leverantörskedjor och människorna i den.	100% av betydande inköp ska vara utvärderade 2025¹⁾ 100% av nya leverantörer undertecknar vår uppförandekod för leverantörer 2030 60% av inköpsvolymen är reviderad utifrån vår uppförandekod för leverantörer 2030	32% av bety-dande inköp utvärderade 4% av nya leverantörer undertecknat uppförandekod	- Leverantörer vi utvecklar och avvecklar som ett resultat av vår utvärderingsprocess - Åtgärder vi genomför för att stärka mänskliga rättigheter i värdekedjan - Anmälningar via visselblåsarfunktionen - Genomsnittlig tid för leverantörsbetalningar	- Uppförandekod - Inköspolicy - Hållbarhetspolicy - Visselblåsarpolicy
Medarbetare 	Att skapa trygghet, trivsel och lika möjligheter för de människor som arbetar med oss.	- Över 5,5 / 7 i Medarbetarindexet HFW (Human Financial Wellness) till 2025 - Jämn könsfördelning (60/40%) bland ledning och medarbetare och ingen löneklyfta mellan könen - Mångfald som speglar samhället 2030 100% av medarbetarna har aktuell utbildning i affärsetik och ALs policies och uppförandekod	5,6 i HFW	- Frisknärvaro - Föräldraledighetsdagar män/kvinnor - Kollektivavtalstäckning	- Hållbarhetspolicy, - Uppförandekod - Jämställdhets- och diskrimineringspolicy - Arbetsmiljöpolicy, - Visselblåsarpolicy
Investerare 	Att utgöra en långsiktigt hållbar investering för våra ägare.	- Över 50% Taxonomiförenlig omsättning 2025 - Klimatneutrala 2030 och nettonoll 2040²⁾	18% förenlig omsättning	- Andel Hållbarhetslänkad och grön finansiering - SBTi godkända klimatmål	- Hållbarhetslänkade och gröna ramverk - Hållbarhetspolicy - Skattepolicy

¹⁾ En del av vår Hållbarhetslänkade Obligation, basår 2021. ²⁾ Basår 2023.



Hållbara stadsmiljöer

Vi utvecklar hållbara platser i staden där alla vill leva. Genom en variation av innehåll skapas ett stadsliv där människor trivs, känner trygghet och inspireras. En plats som lever under stora delar av dygnet. Sådana platser skapar värde för boende och besökare samt för kommuner och våra kunder. Därmed är det även värdefullt för samhället i stort.

Som fastighetsutvecklare och långsiktig fastighetsägare är vår långsiktiga framgång beroende av förmågan att skapa hållbara miljöer där människor vill bo, arbeta och spendera tid – nu och i framtiden. För oss är en levande stad lycklig, grön och välmående. Atrium Ljungbergs mål är alltid att gestalta platser som känns härliga i sin helhet. En väl genomtänkt stadsplanering och vacker arkitektur ger också energi och glädje. I vår rapport "Alla drömmars stad", beskriver vi hur vi arbetar för att skapa långsiktigt hållbara platser.

För att mäta och följa hur vi efterlever vår vision "Alla vill leva i vår stad" har vi utvecklat ett eget index, "Vår Stad Index", som utgår från vår syn på hållbar stadsutveckling. Indexet är ett verktyg och processtöd där vi arbetar på samma sätt som miljöcertifieringar, exempelvis Breeam och Miljöbyggnad. Det bidrar till att vi kan arbeta proaktivt, strukturerat och mätbart i vår stadsutveckling. Indexarbetet fokuserar på fem aspekter med underliggande indikatorer för att mäta hur arbetet på våra platser bidrar till en socialt hållbar stad.

Klimatanpassning och grönska

Vi har genomfört en övergripande klimatriskanalys av hela beståndet



Nobelberget marknad, Sickla

Varje år anordnas en marknad på Nobelberget. Med ett flertal mat- och dryckesaktörer omvandlas platsen till en folkfest för att skapa liv och engagemang. I år använde vi detta tillfälle för att skapa dialog med värdefulla intressenter för oss; människorna som nyttjar våra platser. Besökarna fick möjlighet att uttrycka vad de tyckte om platsen, sådant som redan är bra men även utvecklingsmöjligheter. För att uppnå vår vision om att "Alla vill leva i vår stad" är människan nyckeln, vilket är varför dessa dialoger är så värdefulla för oss.

och arbetar successivt vidare med fastighetsspecifika risk- och sårbarhetsanalyser för alla våra fastigheter. Att bygga en stad som är resiliënt över tid och i ett förändrat klimat är avgörande. Här strävar vi efter effektivt nyttjade grönytor och grönska, då det även ger goda effekter som rekreationsytor, bra mikroklimat och starkt biologisk mångfald.

Platsutveckling och dialog

Inom arbetet med Vår Stad index arbetar vi kontinuerligt i samverkan mellan bolagets olika avdelningar, andra fastighetsägare och i dialog med medborgarna på våra platser. På så sätt hittar vi förbättringspotential och innovation, och skapar aktivitetsbaserade åtgärdsplaner

Sommarlovsskoj, Malmö

Som en del av vårt arbete att skapa långsiktigt socialt hållbara platser anordnades i somras initiativet Sommarlovsskoj, ett kostnadsfritt sommarlovsprogram för barn och familjer på Mobilia i Malmö. Det är ett samarbete mellan Atrium Ljungberg och några av Mobiliias hyresgäster, så som Funnys Äventyr, Fritidsbanken, Nordisk Film Bio och Minibladet. Sommarlovsskoj är ett bra exempel där samverkan och dialog kan stötta arbetet med att skapa levande ytor i staden, där folk vill mötas och vistas.



Examen PreLoved, Uppsala

Tillsammans med Uppsala Stadsmission så höll vi tidigt i vår en insamlingsaktion i Gränbystaden där Uppsalaborna kunde donera festkläder, presenter och föremål med syftet att stötta unga inför skolavslutningar och examen. Insamlingen fick en överväldigande positiv respons och resulterade i att många unga och familjer som lever i ekonomisk utsatthet kunde ta del av detta. Examen PreLoved är ett exempel från vår verksamhet där vi tillsammans hjälps åt för att stötta och bidra till samhället och individer.

därefter. Genom årliga undersökningar med besökande, boende och arbetande på våra platser, samlar vi in statistik kring våra områden och även åsikter från de som vistas där i sitt dagliga liv. På så sätt kan vi säkerställa att utvecklingen är lyhörd för samhällets unika behov och värderingar.

Hållbara transporter

Som en del av Vår Stad index sker ett arbete med att möjliggöra hållbart resande till och från våra platser. Ca 85 % av vår projektportfölj utvecklas i anslutning till kollektivtrafiknoder och då i synnerhet befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Vår Stad Index

Vår Stad Index består av fem fokusområden: trygghet, tillgänglighet, urbana ekosystem, platsutveckling och delaktighet. Varje fokusområde har ett antal kvantitativa indikatorer och minst en kvalitativ frågeställning till de som arbetar, bor och vistas på platsen, som tas fram i en årlig undersökning. Indikatorerna har tagits fram utifrån Atrium Ljungbergs stadsutvecklingsprinciper, i kombination med vedertagna mätmetoder från bland annat UN Habitat, Citylab och Centrum för AMP. Som en del av vår hållbarhetslänkade finansiering finns mål att nå 50% till 2025 och 90% till 2030 i Vår Stad index, för de sammanhängande områden vi utvecklar. Läs mer i not H.15. Indexet finns i sin helhet på vår webbplats www.al.se.

Arbetet 2024

Årligen uppdaterar varje fastighetsområde sitt utfall mot index och planen framåt. Här samverkar personer från förvaltning, affärsutveckling och andra nyckelpersoner i respektive område. Under 2024 nås ett sammanvägt utfall på 61% (43%), vilket redan överträffar målet för 2025. Förflyttningen bygger på konkreta åtgärder och aktiviteter som utförts, men också förståelsen för social hållbarhet i våra förvaltningsområden. Under året har vi arbetat aktivt med att utveckla arbetet med indexet, för att integrera arbetet ytterligare inom organisationen. I det arbetet har vi även lanserat en undersökning med allmänheten, för att samla in ytterligare information från de som nyttjar våra områden, på årlig basis.

Trygghet	Tillgänglighet	Urbana ekosystem	Platsutveckling	Delaktighet
				
Vi vill skapa platser med mycket liv och rörelse under dygnets alla timmar. Detta leder till upplevd trygghet och låg brottslighet, och skapar förutsättningar för att människor ska vilja arbeta, bo och vistas i våra områden. Genom exempelvis utformning och anpassning av den fysiska miljön kan dessa platser skapas.	Vi vill skapa platser med brett och blandat utbud, där tillgång till service, rekreation och mötesplatser finns nära. Platserna ska också ha god orienterbarhet och vara tillgängliga att resa till och inom, på ett hållbart sätt, exempelvis genom kollektivtrafik, cykel eller gång.	I områdena utvecklar vi en genomtänkt grön- och blåstruktur för att skapa urbana ekosystem, stärkt biologisk mångfald och platser som är trivsamma, med skugga, svalka, renare luft och lägre upplevt buller. Samtidigt ökas motståndskraften för klimatförändringar genom exempelvis hantering av kraftigt regn och övertemperaturer.	Att främja en mångfald av platser, uttryck och byggnader är för oss en av grundstenarna i hur en hållbar och attraktiv stad skapas. Vi vill därför förstärka områdenas identitet och bygga vidare på platsens förutsättningar och historik. En nyckel är att aktivera platserna genom aktiviteter – gärna tillsammans med hyresgäster och besökare.	Genom dialog och samverkan ökas kunskapen om de behov som finns och vi kan dra nytta av de idéer som hyresgäster, besökare och användare av platserna har. På det sättet kan områden som är uppskattade och socialt hållbara skapas. Ambitionen är att individer och intressentgrupper ska bli delaktiga i processen att skapa en hållbar stadsdel.
Indikationer – Aktiva bottenvåningar – Inga brott – Balans dag- & nattbefolkning – 24/7 staden – Upplevd trygghet	Indikationer – Varierade kvarter – Rekreationsområden – Offentliga ytor – Hållbara resvanor – God orienterbarhet	Indikationer – Grönska – Ekosystemtjänster – Klimatanpassning & resiliens – Mikroklimat	Indikationer – Platsidentitet – Platsaktivering – Besökare – Plats för alla	Indikationer – Dialog – Återkoppling – Samverkan

Hållbara fastigheter och lokaler

Vi vill skapa hållbara fastigheter och lokaler som våra kunder vill nyttja under en lång tid framöver. Arbetet med att skapa attraktiva produkter med hög hållbarhetsprestanda är vårt fokus. Som fastighetsutvecklare möjliggör vi hållbara kontor, bostäder och handelsplatser.

För oss på Atrium Ljungberg är hyresgästerna en central del i att nå våra hållbarhetsmål, och vi samarbetar gärna för att hitta innovativa lösningar. Genom att bygga med omsorg och långsiktighet skapar vi miljövinster, och med nöjda hyresgäster som stannar längre minskar behovet av ombyggnationer. Det bidrar i sin tur till lägre klimatutsläpp från hyresgästhanpassningar. Vi arbetar systematiskt för att minimera vår miljöpåverkan, oavsett om vi förvaltar befintliga fastigheter eller bygger nytt, renoverar eller anpassar. För oss är hållbarhet inte bara ett ansvar, utan också en konkurrensfördel i takt med den ökande efterfrågan på hållbara lokaler och bostäder.

För att nå våra långsiktiga hållbarhetsmål mäter och minskar vi klimatavtrycket både i förvaltning och i projekt. I år har avtrycket per kvadratmeter ($\text{kgCO}_2\text{e}/\text{Atemp}$) i förvaltningen minskat med 22% sedan startvärdet. Våra största klimatutsläpp i förvaltningen uppstår från energiförbrukning, genererat avfall och material som används vid hyresgästhanpassningar. De stora förbättringarna vi har gjort i år ligger inom transport i form av färre parkerade bilar på våra handelsplatser, vilket visar på mer hållbart resande. Vi har haft ett stort fokus på hyresgästhanpassningar, både att utveckla arbetet med klimatberäkningar av anpassningar men också att ta ett helhetsgrepp om återbruksfrågan inom förvaltningsorganisationen. En styrgrupp inom återbruk har startats, och vi har etablerat rutiner och processer samt kompletterat med systemstöd i frågan.

För projekten mäts klimatavtryck per kvadratmeter ($\text{kgCO}_2\text{e}/\text{BTA}$) och där har vi under 2024 lyckats minska med 30% från startvärdet. Som mätmetod används livscykelanalyser, LCA, där projektens klimatutsläpp beräknas över hela livscykeln; byggnation, användande och slutskede (LCA-skede A–C). Under ett projekt genomförs flera LCA-analyser; från tidigt skede till bygghandling, med syfte att göra aktiva val som minskar utsläppen. Nästan 80% av påverkan från projekt är relaterat till material och avfall från byggprocessen. Vid nyproduktion handlar det om att välja material med låga klimatutsläpp. Framåt ligger stort fokus på storskalig träbyggnad, vilket har fördelar ur ett klimatperspektiv, men också när det gäller att säkerställa att materialet producerats på ett hållbart sätt.

Avfall och cirkularitet

För att förflytta oss och branschen har vi mål om att nå 20% cirkulär materialanvändning vid hyresgästhanpassningar (HGA), renoveringsprojekt (ROT) och i nyproduktion (NYP) samt att minska avfallsmängden med 20% fram till 2030. De cirkulära lösningarna är en viktig del i att minska klimatpåverkan från både projekt och förvaltning.

30% lägre klimatavtryck från våra planerade och pågående projekt.



22% lägre klimatavtryck i förvaltningen.



Det är också ett mål i sig att minska den höga andelen jungfruligt material och mängden avfall, där byggsektorn producerar 35% av allt avfall inom EU. Vi har arbetat aktivt med att sätta struktur för återbruksarbetet, där möjligheter har beaktats ur ett helhetsperspektiv för hela organisationen. Under året byggde vi även om vårt huvudkontor i Sickla, där vi valt att sitta kvar i den tidigare lokalen men anpassa den efter nya kontorsbehov. Eftersom vi återutnyttjar ytan, samt fokuserat på vissa cirkulära material, så har vi landat i en 74% återbrukat lokal och jämfört med en hyresgäst Anpassning i stomren lokal så har vi sparat ca 83% i klimatutsläpp.

Arbetet med att minska avfall handlar främst om att undvika uppkomsten av stora mängder avfall, men även att öka återvinningsgraden på byggarbetsplatserna, hos hyresgäster och på våra handelsplatser. För att nå målet krävs ett aktivt arbete och samverkan med avfallsentreprenörer. Under 2024 har ett arbete gjorts med att förbättra insamling av avfallsstatistik genom att utvärdera hanteringen av data och härleda osäkerheter i validering. Vi ser att det blir lättare för hyresgästerna att minska sina mängder av osorterat avfall vid konsekvent återkoppling av statistik, något det finns en ambition att kunna förse alla hyresgäster med genom vårt Servicenter.

Energi

Förvaltningsorganisationen arbetar systematiskt för att minska energianvändningen. Vårt energimål är 40% lägre energianvändning 2030 (kWh/Atemp, köpt fastighetsenergi) jämfört med 2023. Mellan 2023 och 2024 minskade energianvändningen (ej normalårskorrigerad) per kvadratmeter med 8% i jämförbart bestånd.

Atrium Ljungberg har höga ambitioner när det kommer till energieffektivisering. I alla byggnader används mätare för att kontinuerligt kunna följa energiförbrukningen och hitta förbättringsmöjligheter. Det pågår flera parallella projekt där den senaste digitala tekniken testas i syfte att kraftfullt optimera energianvändningen. Sedan 2019 har vi byggt ut solceller i stor omfattning, från 667 till 25 378 kvm 2024. Idag finns solcellsanläggningar i Gränbystaden, Sickla, Slakthusområdet, Liljeholmen, Kista, Hagastaden och Malmö. Produktionen uppgår till ca 4,2 gigawattimmar om året, vilket motsvarar 12% av all fastighetsel. Målet är att fortsätta öka egenproduktionen av fossilfri energi. Elen som köps in kommer från ursprungsgaranterad vattenkraft, certifierad med Gold Standard.

Vatten

Vi arbetar för att effektivisera vattenanvändningen och har mål om att minska vattenförbrukningen per kvadratmeter med 20% till år 2030. Mellan 2023 och 2024 minskade vattenförbrukningen per kvadratmeter med 14% i absolut förbrukning. Fastigheterna är anslutna till de kommunala vattensystemen som ansvarar för vattenkvaliteten. Ingen av fastigheterna har identifierats belägna i områden med vattenstress.

Miljöcertifieringar

Nybyggnation av kommersiella lokaler certifieras med Breeam, med mål att nå minst betyget Excellent, och befintliga fastigheter med Breeam-in-Use med minst Very Good. För nybyggnation av bostäder används Miljöbyggnad som certifieringssystem med betyget Silver som lägsta nivå. Vi ser hållbarhetscertifieringar som ett verktyg för att nå de mål och specifika krav vi ställer i projekteringen. Idag är 71% (72) av ytan certifierad, minskningen beror på att några befintliga fastigheters certifikat har löpt ut och arbete pågår med att förnya dem. Vår projektfastighet Sickla Stationshus var under hösten finalist i årets Sweden Green Building Awards som årets Breeam-byggnad för sin Outstanding-certifiering.

För att minimera miljöpåverkan, föroreningar och användning av farliga ämnen under byggnationer används Byggvarubedömningen, BVB vid inköp av byggmaterial. BVB är en digital loggbok med miljöbedömda och kvalitetssäkrade byggvaror. Systemet hjälper oss även att efterleva FN:s Försiktighetsprincip.

Gröna hyresavtal

Vi tecknar gröna hyresavtal för alla olika typer av lokaler, bortsett från garage och bostäder. I slutet av 2024 var 79% (75) av den kontrakterade årshyran tecknad med ett grönt hyresavtal. Vi ser avtalen som en del av erbjudandet och ett verktyg för ökat samarbete med hyresgäster kring hållbarhetsfrågor och utveckling av lokalerna.



Hållbara leverantörskedjor

Atrium Ljungberg ska vara en långsiktig och pålitlig partner i alla relationer. Leverantörerna är en förlängning av oss och därför arbetar vi proaktivt tillsammans. Med arbetet vill vi ta vårt affärsetiska ansvar för att motverka de risker för mutor, korruption och brott mot mänskliga rättigheter som finns i leverantörskedjorna.

En stor del av vårt miljömässiga och sociala fotavtryck, inklusive klimat, arbetsförhållanden, arbetarrättigheter och antikorruption, sker i samarbete med leverantörer. Att krävställa, utvärdera och granska leverantörer är därför av strategisk betydelse när det gäller att nå klimatmålen och att uppfylla våra åtaganden kring affärsetik. Målet fram till 2025 är att utvärdera 100% av betydande leverantörer, något som är en del av den hållbarhetslänkade obligationen. Till 2030 ska 100% av nya leverantörer underteckna Atrium Ljungbergs uppförandekod för leverantörer.

För att nå våra affärsmål behövs de bästa leverantörerna. Därför bedrivs arbetet med ett stort fokus på utveckling där vi vill vara en bra beställare för att skapa starka samarbeten. Läs mer om arbetet med leverantörer i not H.14.

Uppförandekod för leverantörer

Uppförandekoden för leverantörer är godkänd av Atrium Ljungbergs styrelse och bygger på bolagets kärnvärden: samarbete, långsiktighet, pålitlighet och nytänkande samt Fastighetsägarnas standardiserade leverantörsuppförandekod, ILO:s deklaration om grundläggande principer, Rights at Work och FN:s Global Compact. Uppförandekoden reviderades under 2024 för att fortsatt vara linjerad med bolagets mål, internationella standarder samt ny lagstiftning. Genom att leverantörerna accepterar vår uppförandekod förbinder de sig kontraktuellt att följa dess krav, exempelvis

genom att samarbeta med vår personal eller utsedda tredje parter och att tillåta granskning på plats. Under 2024 har 12% av våra betydande leverantörer skrivit på vår uppförandekod.

I uppförandekoden för leverantörer krävs arbetssätt för att förebygga incidenter kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsvillkor samt hälsa och säkerhet. Även krav kopplat till noll korruption, inget maktmissbruk, ingen penningtvätt, inga otillbörliga förmåner samtidigt som leverantören förväntas främja god affärsetik, fri konkurrens och en hög etisk standard. När det gäller vårt ambitiösa klimatmål är det av stor vikt att leverantörerna aktivt bidrar till måluppfyllelse. De ska ha kunskap, förståelse och kontinuerligt minska sin miljöpåverkan, sätta upp mätbara mål och arbeta enligt försiktighetsprincipen. Detaljerad information finns i policyn som finns tillgänglig i sin helhet på vår externa hemsida.

Koncernbolaget TL Bygg har en egen hållbarhetspolicy som ytterligare specificerar krav för att bedriva byggverksamhet. I den beskrivs att vi stödjer Sveriges Byggindustris uppförandekod samt tillämpar Institutet mot mutors näringslivskod och även är certifierade enligt lednings- och produktcertifieringssystemet BKMA. TL Byggs leverantörer har krav på sig att följa Sveriges Byggindustris uppförandekod samt besvara en självskattningsenkät. Ambitionen är att alla nya och befintliga ramavtalsleverantörer ska granskas. Enkäten innehåller klimat, affärsetik, arbetsrätt och miljö-, kvalitets- och arbetsmiljöledningssystem.

Leverantörsutvärdering och granskning

Under året har vi utvärderat 393 (204) betydande leverantörer motsvarande 78% (54%) av leverantörsvolymen och 32% (20) av totalt antal betydande leverantörer. Av dessa har 299 stycken uppnått en godkänd utvärdering utan vidare åtgärder. Övriga har haft mindre avvikelser, där dialog inletts och som lett till utveckling. Hittills har inga allvarliga avvikelser identifierats som lett till att vi avbrutit samarbetet. Utvärderingarna baseras på metodiken i branschsamarbetet FIHL, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled som bygger på självskattningsenkäter.



I tillägg genomförs djupgående revisioner utifrån vår uppförandekod för leverantörer med hjälp av extern part. Under året har tre stycken (2) genomförts. Processen har varit utvecklande för både oss och de utvalda leverantörerna. Atrium Ljungberg är sedan 2022 medlemmar i Rättvist byggande och genomför som en del av detta arbete kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer samt oannonserade arbetsplatskontroller på byggarbetsplatser inom koncernen. Under 2024 har vi haft förbättrad statistik jämfört med tidigare år. Extra fokus har legat på inskrivningsrutinen, som har visat sig vara avgörande för att förebygga arbetslivskriminalitet och säkerställa rättvisa arbetsförhållanden. Vi har även tagit beslut om att utöka vårt deltagande i Rättvist byggande till den högsta medlemsnivån.

Leverantörsutveckling

För att nå våra affärsmål behövs de bästa leverantörerna. Under året initierades en strategisk samverkan med Strängbetong. Vi menar att samarbetet är avgörande för att uppfylla Atrium Ljungbergs klimatmål genom att minska CO2-utsläppen i byggprojekten och kan förhoppningsvis leda till utveckling av mer klimatvänliga lösningar. Läs mer om arbetet med leverantörer i not H.14.

Under året har vi arbetat med att förtydliga arbetssättet med några av våra nya nyckeltal. Syftet har varit att se över vilka processer vi ska ha för att strategiskt arbeta med leverantörsutveckling men också leverantörs-avveckling. Vidare togs en strategisk plan fram för hur vi kan utveckla arbetet när det gäller risker i leverantörskedjan kopplat till mänskliga rättigheter, ett arbete vi kommer fördjupa under 2025.

Visselblåsarfunktion

Vi kommer fortsatt arbeta mot en nollvision gällande konstaterade fall av brottslighet, bland annat genom vår visseblåsarfunktion. Genom den är det möjligt att anonymt anmäla misstanke om korruption och andra brott eller policyavvikelser. Både medarbetare och samarbetspartners kan använda funktionen, som tillhandahålls av en extern leverantör. Inkomna anmälningar hanteras av en styrgrupp för visseblåsarfunktionen, som består av bolagets HR-chef samt chefsjurist och revisionsutskottets ordförande. 0 (0) kvalificerade anmälningar har inkommit via visseblåsarfunktionen och inga fall av korruption har uppdagats under 2024. Inga andra hållbarhetsrelaterade brott eller viten har förekommit under året.

Process för styrning och kontroll av leverantörer



*2024 års definition av Betydande leverantörer = Överstiger tröskelvärdet 100.000 kronor, har Ramavtal eller tillhör en högriskkategori.



Hållbara medarbetare

På Atrium Ljungberg ser vi våra medarbetare som grunden till vår framgång, utveckling och lönsamhet. Hållbara medarbetare är medarbetare som över tid mår bra, känner sig inkluderade och presterar. En verksamhet som präglas av mångfald är avgörande för utvecklingen av vår affär och vår stad.

I en snabbt föränderlig värld är det viktigt att ha förmåga att ta sig an ny teknik och framsteg, inte minst inom hållbarhetsområdet. Därför bygger vi medvetet en utvecklingsorienterad organisation med stort fokus på lärande, engagemang, hälsa och säkerhet. För att nå målen kring hållbara medarbetare arbetar vi proaktivt med bland annat ledarskap, tydliga uppdrag, feedback, lärande, mångfald och hälsa. I slutet av 2024 hade koncernen 292 (275) medarbetare, varav TL Bygg hade 110 (94) anställda.

Anställningstrygghet och visselblåsarfunktion

Alla inom koncernen Atrium Ljungberg omfattas av kollektivavtal. Atrium Ljungberg har en visselblåsarpolicy som är öppen för våra medarbetare, hanterad av en tredje part och med möjlighet att vara anonym.

Uppförandekod för medarbetare

Alla medarbetare och tillfälligt anställda inom koncernen Atrium Ljungberg förväntas uppträda efter vår "Uppförandekod för medarbetare" som uttrycker bolagets värderingar – långsiktighet, samverkan, pålitlighet

och innovativt tänkande – som är basen för allt vi gör. Uppförandekoden innehåller också riktlinjer för representation, gåvor och förmåner.

Kompetensutveckling

Medarbetarna ska ha rätt kunskaper för att klara sina uppdrag, idag och imorgon. Kompetensutveckling är därför av största vikt och under 2024 har vi fortsatt med olika typer av kompetensutvecklingsprogram och utbildningar.

Vi har startat ett ledarträningsprogram för samtliga chefer inom Atrium Ljungberg tillsammans med Wisory där varje chef skraddarsyr sin utvecklingsresa utifrån framtagna ramar och riktlinjer. Några gånger per år samlas alla chefer och diskuterar och reflekterar kring gemensamma utmaningar och däremellan får man ett antal individuella möten med externa experter inom valt utvecklingsområde. Syftet är att stärka ledarskapet genom att bolla idéer, något man alltid måste träna på.

Sedan 2022 genomför vi en stor satsning inom förvaltningen med fokus på driftorganisationen som dagligen arbetar nära kund. Där används FAVAL, fastighetsbranschens system för validering av branschens yrkesroller. Det är också fokus på tydliga roller och kompetensutveckling för de egna yrkesarbetarna inom TL Bygg.

Mångfald och inkludering

Vårt grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna ska ges samma möjligheter gällande kompetensutveckling och befordran. Vår utgångspunkt är att de bästa idéerna föds i samverkan mellan människor med olika bakgrund och erfarenheter. Under våren 2024 togs ytterligare steg i mångfaldsarbetet där definition, riktlinje och handlingsplan togs fram. Utbildningar genomfördes både för ledare och medarbetare med efterföljande gruppdiskussioner som mynnade ut i egna aktiviteter per avdelning. Allt detta för att nå målet om en mångfald som speglar samhället 2030. Två nya undermål togs fram kopplat till medarbetarundersökningen; vi ska nå ett mångfaldsindex på 5,5 samt att 100 % av alla medarbetare ska tycka att Atrium Ljungberg tar tillvara mångfald för att lyckas i branschen.

Lönesättningen tar hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation. Lönerna kartläggs årligen och inga skillnader fanns

mellan könen enligt årets undersökning. Fastighets- och byggbranschen är fortfarande mansdominerad. I Atrium Ljungberg-koncernen är 31% (33) av medarbetarna kvinnor, vilket är nästan samma fördelning som föregående år. Vi har uppnått en jämn könsfördelning i de administrativa stödfunktionerna, men det finns fortfarande områden att utveckla. T. ex. är yrkesarbetarna, drifttekniker och fastighetsskötare inom koncernen övervägande män, vilket speglar branschen i övrigt. TL Bygg har genom aktiva åtgärder tagit fram handlingsplaner för att motverka diskriminering.

Diskriminering

Atrium Ljungbergs jämställdhets- och diskrimineringspolicy styr vårt förhållningssätt i frågor om jämställdhet och all typ av diskriminering. Policyn genomsyras av det grundläggande synsättet om alla människors lika värde och rätt till likabehandling.

I den senaste medarbetarundersökningen som Atrium Ljungberg genomförde i maj 2024 framkom det att en person upplever sig ha blivit diskriminerad av sin chef eller kollega avseende ålder. Ingen har upplevt någon form av sexuella trakasserier.

Jämställdhets- och diskrimineringsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet inom koncernen där cheferna har ett särskilt ansvar för genomförandet. Vi arbetar aktivt för att förebygga och främja lika rättigheter och möjligheter oavsett diskrimineringsgrund. Exempel på aktiva åtgärder är fortlöpande genomlysning av

”Allt med syftet att stärka ledarskapet, något man alltid måste träna på.”

arbetsplatsen för att upptäcka eventuella risker för diskriminering, att analysera orsakerna till upptäckta risker och hinder och att genomföra och utvärdera förebyggande och främjande åtgärder.

Nöjda medarbetare

Atrium Ljungberg använder sig av en medarbetarundersökning med fokus på den hållbara medarbetaren – Human Financial Wellness. I januari 2023 satte vi ett indexmål för hela organisationen på 5,5, där max är 7. Under 2024 uppnådde vi ett resultat på 5,6 (5,6), med en svarsfrekvens på 89% (79%).

Resultatet från undersökningen visar att våra medarbetare upplever god arbetsmiljö, är engagerade och har ett gott organisatoriskt stöd för att kunna utföra sitt arbete. Förbättringspotential finns inom hälsa, innefattande sömn, upplevd stress, kostvanor samt stillasittande och otillräcklig fysisk aktivitet. Detta är fokusområden som vi implementerat åtgärder efter, bland annat gemensam lunchträning, individuell hälsorådgivare, hälsoutmaningar samt föreläsningar med olika experter under året inom områdena psykisk hälsa, sömn, fysisk aktivitet och kost.

Via IMR har vi under 2024 genomfört två hälsoutmaningar där medarbetare under 21 dagar får olika hälsouppgifter att genomföra. Detta har varit mycket uppskattat, inte minst för gemenskapen men även för de hälsoeffekter de givit.

TL Bygg genomförde under 2024 en medarbetarundersökning med hjälp av verktyget YESBOX. Där uppnåddes hela 43 (25) i NPS som är ett mått på den grad av lojalitet och positiva inställning som anställda har till företaget samt 84 (79) i STARS som mäter status, trygghet, autonomi, relationer och spelregler.

Medarbetarnas utveckling och engagemang

Nyckeln till framgång är nöjda, ansvarstagande och engagerade medarbetare. Vi tror att en grund för engagemang är att alla förstår vad som förväntas av dem och hur insatsen bidrar till vår affär. Därför används en Performance Management-process som hjälper chefer och medarbetare att fokusera på den individuella utvecklingen. Alla Atrium Ljungbergs medarbetare och TL Byggs tjänstemän omfattas av processen. För varje medarbetare sätts individuella mål och handlingsplaner för

utveckling, prestation, förbättring och hållbarhet. Detta görs i årliga målsamtal med uppföljning två gånger per år. Inom TL Bygg genomförs årliga utvecklingssamtal med samtliga yrkesarbetare.

Nollvision för sjukdom och olyckor

Atrium Ljungberg och TL Bygg har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor. I fastighets- och byggbranschen kan det förekomma allvarliga hälso- och säkerhetsrisker, där olyckor ofta orsakar skador på händerna. Atrium Ljungberg har huvudansvaret för arbetets risker men även medarbetarna har en viktig roll som också tydliggörs i bolagets arbetsmiljöorganisation. På Atrium Ljungberg finns Medarbetargruppen som, under ledning av HR, har syftet att arbeta för att minska risker för olyckor och sjukdomar, samt öka trivseln på arbetsplatsen.

Varje år utförs hälsokontroller för alla medarbetare för att upptäcka ohälsa och återkoppla på viktiga hälsopunkter. Dessutom ges friskvårdsbidrag som kan nyttjas till olika typer av träning och hälsoförbättrande aktiviteter, utöver den träning och hälsoaktivitet som erbjuds på arbetsplatsen. Under medarbetarsamtalen under processen för Performance Management ska alla sätta ett eget hållbarhetsmål, skräddarsytt efter ens egna prioriteringar och förutsättningar.

Inom koncernen genomförs regelbundna arbetsmiljöutbildningar för projektledare, tekniska förvaltare och tjänstemän inom TL Bygg. Eftersom byggbranschen har sådan olycksrisk så finns det ordnings- och skyddsregler på varje byggarbetsplats, där skyddsombud utses och skyddsronder genomförs regelbundet. Förebyggande säkerhetsarbete ligger i fokus för att undvika onödiga risker. TL Byggs ledningssystem är certifierat enligt BKMA, en kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöcertifiering likt ISO, men direkt anpassat för byggbranschen. BKMA certifieringen innebär en tredjepartsrevision varje år och 2024 utfördes den av Det Norske Veritas. TL Bygg har under 2024 tagit ytterligare initiativ för att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö, ett exempel på det är ansökan om medlemskap i "Håll Nollan", en medlemsförening där organisationer från hela kedjan i bygg- och anläggningsprojekt samverkar för att minska antalet olyckor i branschen.





En långsiktigt hållbar investering.

Ansvarsfullt företagande

Vi styr bolaget på ett ansvarsfullt sätt och i en hållbar riktning, i enlighet med marknaden, omvärlden och Atrium Ljungbergs vision. Vårt hållbarhetsarbete har en direkt påverkan på vår förmåga att attrahera kunder och kvalificerade medarbetare, samtidigt som det påverkar värdet av vår fastighetsportfölj på kort och lång sikt. En ansvarsfull bolagsstyrning innebär också att vi är transparenta med vårt hållbarhetsarbete mot våra intressenter, och följer uppdaterade riktlinjer och lagkrav.

EU:s taxonomi

Vi ser att vi genom EU:s taxonomi tar ytterligare steg för att koppla ihop hållbarhet och ekonomi. Ramverket hjälper oss att prioritera åtgärder som främjar energieffektivitet, anpassning till klimatförändringar samt hantera sociala hållbarhetsfrågor inom värdekedjan. För helåret 2024 var resultatet 18% (21%) av intäkterna, 22% (23%) av kapitalutgifterna och 14% (15%) av driftsutgifterna förenliga med EU:s taxonomi.

Hållbarhetslänkad finansiering

Atrium Ljungberg har fram till 2025 en hållbarhetslänkad obligation som genomgått en oberoende utvärdering av Cicero. Den länkade

finansieringen ger oss incitament att förflytta hela bolaget mot att bli mer hållbart. De ambitiösa målen innefattar kraftfullt minskat klimatavtryck i projekt och förvaltning, leverantörsutvärdering och att skapa socialt hållbara platser. Läs mer på sid. 21 om vilka mål som ingår i vår hållbarhetslänkade obligation.

Klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040

Som komplement till vårt mål om att bli klimatneutrala 2030 har vi också antagit ett netto-noll mål till 2040, som innefattar hela koncernen. Med detta har vi åtagit oss en ambitiös och robust målsättning, där vi i slutet av 2024 fick målen officiellt godkända enligt SBTi Net-Zero Standard.

Vi arbetar efter en övergripande färdplan där vi styr verksamheten mot att kraftfullt minska klimatutsläppen. Vårt nya netto-noll mål innebär att vi till 2040 ska minska våra absoluta koldioxidutsläpp med 90 % eller mer och därefter neutralisera återstående utsläpp med koldioxidborttagning, så kallade negativa utsläpp.

ESG rapportering och risk — utveckling 2024



Vi väljer att rapportera vårt hållbarhetsarbete inom flertalet externa och frivilliga portaler, som är riktade till våra investerare. Under 2024 har vi märkt ett ökat intresse och en högre kunskap i frågorna, vilket vi välkomnar.

- Vi rapporterar publikt enligt CDP (Carbon Disclosure Project) för vårt klimatarbete, där vi tidigare fått betyget B. I år har CDP utvecklat sin modell där fler parametrar har ingått.
- Vi rapporterar för andra året enligt GRESB där vi nådde ett resultat 2024 om 77 poäng i förvaltning vilket är en ökning med 26% och 79 poäng i projekt vilket är en ökning med 18%.
- Atrium Ljungberg har uppnått 12,9 (7,8) i Morningstar Sustainalytics Company ESG Risk Rating, som bedömer ESG-risk på en skala 0–100, där 0 är lägst. Vi presterar väl i jämförelse med liknande företag, framför allt genom att ha en robust styrning, förankrat hållbarhetsarbete i hela organisationen och noggrann rapportering.
- Utöver detta rapporterar vi årligen till Nasdaq ESG portal, som är en oberoende portal där investerare kan göra sin egen analys av vår hållbarhetsdata. Detta gör oss till en Nasdaq ESG Transparency Partner.



Vi lever i en
föränderlig värld.

Kund	32
Kontor	33
Detaljhandel	34
Bostad	35
Transaktionsmarknaden	37

Kund

Vår affärsidé är att, genom långsiktigt ägande, utveckling och förvaltning, erbjuda våra kunder attraktiva stadsmiljöer med tjänsteerbjudande för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader.

Kundstruktur

Per den 1 januari 2025 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 083 mkr (3 034). Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 92% (94). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exklusive bostäder och garage/parkering) uppgick till 4,6 år (4,6).

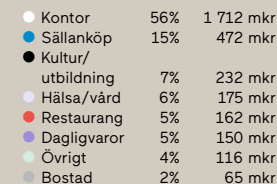
Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. Den enskilt största kunden står för 3% av årligt kontraktsvärde medan de 10 största kunderna står för 20% och utgörs bland annat av kommuner, Ericsson, Atlas Copco, Academic Work, ICA och A house. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontraktssavtal och per bokslutsdatumet var enbart fyra hyresavtal över 10 000 kvm, varav två utgjorde kontor.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 109 mkr (53), varav projektfastigheter 145 mkr (65). Sålda fastigheter under året har påverkat nettouthyrningen med -7 mkr (-). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 392 mkr (257), medan uppsägning från kund uppgick till 256 mkr (189). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 27 mkr (15). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

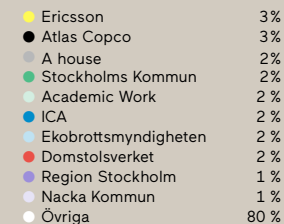
KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER LOKALTYP

— En blandad portfölj skapar flexibilitet.

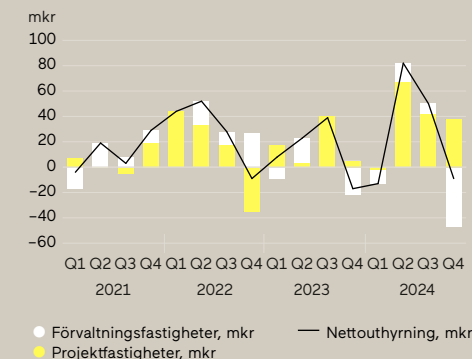


TIO STÖRSTA KUNDER, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA

— De tio största hyresgästerna utgör 20% av kontrakterad årshyra 2024, där flera av de största är kommuner, landsting eller statliga myndigheter och verk.



NETTOUTHYRNING



Kontor

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter återfinns i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Under 2024 visar marknaden på en fortsatt ökande efterfrågan på högkvalitativa lokaler i attraktiva lägen.

Utvecklingen på kontorsmarknaden

Under 2024 har en viss återhållsamhet funnits på kontorsmarknaden, med ökade vakansnivåer, längre uthyrningstider och pressade hyresnivåer som resultat. Påverkan varierar dock mellan olika delmarknader. På starka platser är den negativa påverkan lägre, medan perifera delar av storstadsområden påverkats i högre utsträckning. Några av de främsta drivkrafterna till utvecklingen är förändrade arbetsmönster och osäkerhet kring lokalbehov, något som lett till en minskad efterfrågan på större kontorsytor, samtidigt som intresset för högkvalitativa lokaler i attraktiva lägen ökar.

Stockholm

Hyresutvecklingen i Stockholm har historiskt varit stark, med undantag för pandemiåret 2020. Under 2023 bromsades tillväxten på grund av det ekonomiska läget, och 2024 har hyrorna sjunkit i samtliga delar av Stockholm. I CBD har medelhyran minskat marginellt från 9 000 kr/kvm till 8 800 kr/kvm.

Vakansgraden i centrala Stockholm steg från 4,0% år 2022 till 7,0% under 2023 och har ökat marginellt till 7,3% under 2024. I närförorterna har vakansgraden stigit från 8,5% till 9,0% för 2024. Prognosen pekar på en fortsatt svag uppgång under 2025.

Göteborg

I Göteborg har kontorsmarknaden historiskt haft en stabil men mer modest hyrestillväxt än Stockholm. Under 2024 har hyresnivåerna sjunkit något. I centrala delar har hyresnivåerna sjunkit från föregående års nivåer på 4 100 kr/kvm, till 4 050 kr/kvm. Detta delvis till följd av en stor nyproduktionsvolym. I närförorterna har hyrorna minskat från 2 375 kr/kvm till 2 325 kr/kvm. Vakansgraden har dock legat oförändrad på 10,0% i både centrala delar och närförorter jämfört med 2023.

Malmö

I centrala Malmö har hyresnivåerna minskat från 3 200 kr/kvm under 2023 till 3 125 kr/kvm under 2024, samtidigt som vakansgraden har stigit med ytterligare en procentenhet till 10,5%.

Uppsala

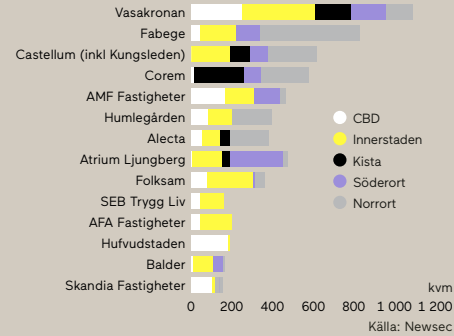
Även i Uppsala har hyresnivåerna minskat från 3 200 kr/kvm under 2023 till 3 150 kr/kvm 2024. Vakansgraden har ökat i linje med trenden i andra städer, här med en uppgång på tre procentenheter till 9,0%.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Kontor

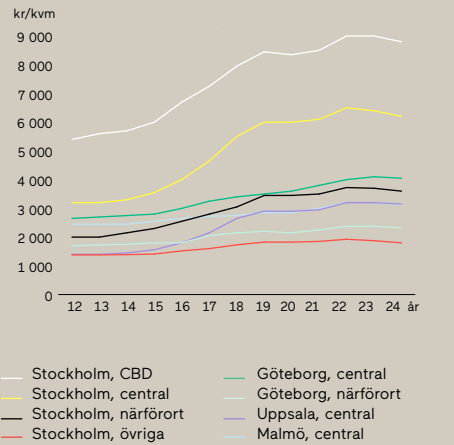
Delmarknader	Kontorsyta, '000 kvm	Andel Atrium Ljungberg, %
Stockholm		
CBD	2 025	0,2%
Innerstaden	4 988	3%
Kista	960	4%
Söderort	963	27%
Norrort	2 194	1%
Uppsala		
Centrala Uppsala	532	3%
Göteborg		
Lindholmen	341	21%
Malmö		
Innerstaden, inkl CBD	981	2%

Källa: Newsec och bolaget

UTHYRBAR KONTORSAREA I STOCKHOLM 2024, '000 KVM



HYRESUTVECKLING I STOCKHOLM, GÖTEBORG, MALMÖ OCH UPPSALA¹⁾



¹⁾ Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge. Källa: Newsec

Detaljhandel

Under 2024 har detaljhandeln visat på återhämtning, efter flera tuffa år. Återhämtningen har skett långsamt, men i snabbare takt för dagligvaruhandeln än för sällanköpsvaruhandeln.

Detaljhandelsåret 2024

Trots ökad köpkraft och större konsumtionsutrymme fortsätter hushållen att vara sparsamma, vilket har dämpat återhämtningen mer än väntat. Detaljhandelns försäljningstillväxt uppgick under 2024 till 1,7%. Försäljningstillväxten för dagligvaruhandeln uppgick till 3,3%, drivet av både ökade volymer och priser. För sällanköpsvaruhandeln uppgick försäljningstillväxten till 0,6%, men här finns tydliga skillnader mellan olika delbranscher. Kosmetik- och skönhetshandeln presterar bäst med en försäljningsutveckling på 15%. Branschens motståndskraft kan förklaras av fenomenet "the lipstick-effect" som innebär att konsumenter under ekonomiska nedgångar föredrar att köpa prisvärda lyxvaror i stället för att helt avstå från att unna sig något extra. Även apotekshandeln och optikhandeln redovisar positiv utveckling.

Svagast utveckling finns inom möbelhandeln, med en negativ utveckling på 8,1%, samt inom elektronik- och vitvaruhandeln som visar en nedgång med 6,7%. Detta tyder på att konsumenter fortsatt prioriterar mindre köp framför större investeringar, och skillnaden i försäljningsutveckling över olika delbranscher är en trend som känns igen från 2022 och 2023.

Positiv utveckling för E-handelsförsäljningen under 2024

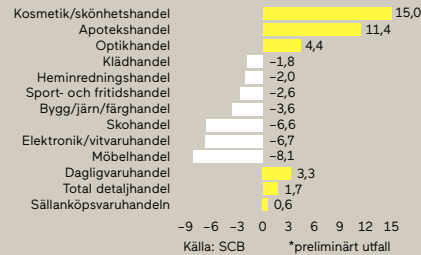
Under 2024 när e-handeln en positiv försäljningsutveckling, något som sker för första gången sedan pandemin. Under tredje kvartalet 2024 ökade försäljningen med 5%.



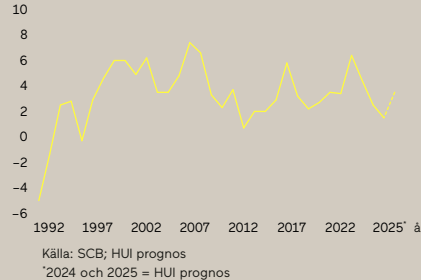
Detaljhandelsåret 2025

Utvecklingen med en tilltagande detaljhandelstillväxt förväntas fortsätta under 2025, som ett resultat av förväntade räntesänkningar, stigande inkomster och nya investeringar. Köpkraften förväntas öka med 3,1% till följd av att disponibla inkomster bland hushållen. HUI prognosticerar en försäljningstillväxt inom detaljhandeln på 3,5% under 2025. Volymtillväxten förväntas fortsätta öka i takt med en avtagande prisutveckling och utvecklingstakten för fasta och löpande priser förväntas närma sig varandra. Både dagligvaruhandeln, sällanköpsvaruhandeln och samtliga delbranscher spås ha en positiv utveckling under 2025. När hushållen återupptar kapitaltunga inköp gynnas speciellt byggvaruhandeln, elektronik – och vitvaruhandeln och möbel- och heminredningshandeln.

DETAJLHANDELNS UTVECKLING 2024 PER DELBRANSCH, LÖPANDE PRISER*



DETAJLHANDELNS UTVECKLING OCH PROGNOIS 1992–2024*, LÖPANDE PRISER



Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

Kommun	Omsättning kommunen mkr ¹⁾	Andel Atrium Ljungberg, %
Stockholm	81 245	0,3%
Nacka	9 265	39,0%
Uppsala	18 022	19,8%
Malmö	30 382	7,0%

1) Avser omsättning per kommun 2023.

Bostad

Ökad optimism och en ljusare bostadsmarknad. Under 2024 har bostadsmarknaden i riket visat tecken på återhämtning och stabilisering.

Efter en längre period av osäkerhet och prisnedgångar har bostadsmarknaden börjat återhämta sig med en ökad optimism bland både köpare och säljare. Bostadspriserna har åter börjat stiga och på riksnivå steg priserna på bostadsrätter under året med 5,9%.

Faktorer som har påverkat bostadsmarknaden positivt under året är sjunkande räntor och lägre inflation. Utbudet av bostäder har varit historiskt högt med fler annonserade bostäder jämfört med föregående år. Tillsammans med mer positiva ekonomiska förhållanden har det bidragit till att öka rörligheten på marknaden. Även om omvärldsfaktorer påverkar så är det främst behov som styr en bostadsförändring. Livshändelser som att flytta hemifrån, bilda familj eller att familjesituationen förändras fortsätter att vara drivande. Här finns det ett uppdämt behov efter några osäkra år. Köparna har fortsatt behov av att sälja sitt befintliga boende innan de köper ett nytt vilket skapar långa försäljningstider. Under 2024 såldes 14% fler bostäder än föregående år.

Nyproduktion

Marknaden för nyproducerade lägenheter har varierat under året. Trots en viss återhämtning i byggandet av nya lägenheter har osäkerheten hos köparna varit fortsatt stor. Utbudet av nyproduktion har minskat till följd av att färre nya bostadsprojekt startat, samtidigt som byggaktörernas fokus till stor del handlat om att sälja färdigställda bostäder. Nyproducerade bostäder har i högre grad mött konkurrens med det stora utbudet på successionsmarknaden.

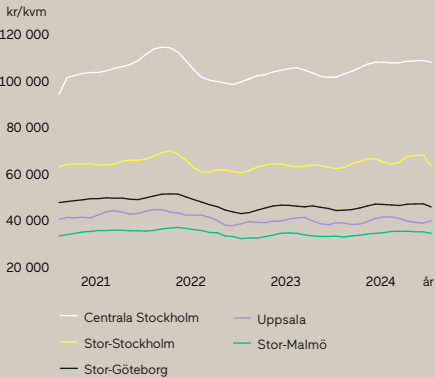


Prisstatistik bostadsrätter, december 2024

Bostadsrätter	1 mån	3 mån	12 mån	Medelpris (kr/kvm)
Riket	-1%	1%	6%	41 900
Centrala Stockholm	± 0%	1%	7%	108 428
Stor-Stockholm	-2%	3%	7%	63 771
Centrala Göteborg	-1%	-1%	6%	63 306
Stor-Göteborg	-1%	1%	4%	46 181
Centrala Malmö	-1%	± 0%	5%	37 824
Stor-Malmö	-1%	-1%	5%	34 868

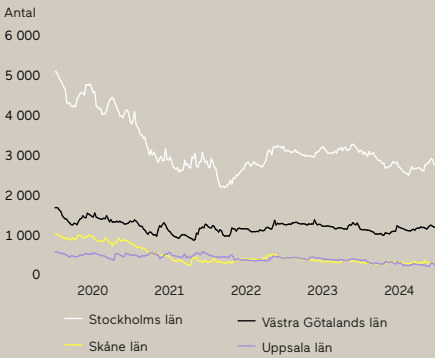
PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER

— Under året steg bostadsrättspriserna i landet med 5,9 %.



Källa: Svensk Mäklarstatistik

UTBUD AV NYPRODUCERADE LÄGENHETER TILL SALU



Källa: Booli



Enligt prognoser från storbankerna förväntas bostadsrättspriserna stiga med ca 6% per år utöver inflationen under kommande två år. Hushållens ekonomiska situation har förbättrats något under året och under 2025 väntas fortsatt minskade ränteutgifter, stigande sysselsättning och en ökad disponibel inkomst stärka köpkraften ytterligare. Som helhet blev 2024 ett år av återhämtning. Efter en försiktig vår blev det en starkare höst med stigande priser och ett markant ökat antal bostadsaffärer.

Atrium Ljungbergs bostäder och bostadsbyggrätter ligger i anslutning till våra stora stadsutvecklingsområden i Stockholm, Uppsala och Malmö. Platserna ligger i tillväxtområden där vi långsiktigt ser fortsatt efterfrågan på bostäder.

Stockholm

Bostadsrättspriserna i Stockholm hade den mest positiva utvecklingen. Priserna ökade med 7% för helåret. Omsättningstakten på successionsmarknaden var 15% högre än under föregående år. I Stockholm ökade försäljningsstartade bostadsrätter något jämfört med året innan. Stockholms bostadskö ökade med 4% trots en sjunkande kötid. Totalt antal sökande i kön är ca 857 000 personer. Den genomsnittliga kötiden för en nyproducerad hyresrätt i Stockholm har minskat från 6 år till 5 år det senaste året.

Uppsala

Bostadsrättspriserna i Uppsala har haft en annan prisutveckling. Under våren ökade priserna för att sedan efter sommaren vända och gå ner igen. Efter höstens nedgångar slutade helåret på en ökning om 2%. I Uppsala omsattes 17% fler bostadsrätter gentemot 2023. Säljstartade bostadsrätter ökade åter men utbudet av nyproducerade lägenheter kvarstår på låga nivåer. Den genomsnittliga kötiden för en nyproducerad hyresrätt har minskat från 3,5 år till 2,5 år det senaste året.

Malmö

Bostadsrättspriserna i Malmö steg såsom för övriga storstadsområden under året och slutade med en prisutveckling för helåret om 5%. Den genomsnittliga kötiden för en nyproducerad hyresrätt i Malmö har minskat från 3,7 år till 1,7 år det senaste året.



Stockholm

På Nobelberget i Sickla planerar vi för sammanlagt 500 bostäder. De tre första kvarteren är klara och under våren 2024 byggstartades det fjärde kvarteret, Brf Kulturarvet med totalt 80 lägenheter. Brf Kulturarvet blir det första bostadskvarteret att byggas i trä och markerar därmed starten av initiativet Stockholm Wood City. Planarbete för ytterligare bostadsprojekt i Kyrkviken och på Norra Nobelberget pågår, även dessa planeras att uppföras i trästomme.

Malmö

Torghuset, som utgör en central del av Mobilia, har utvecklats till en mångsidig plats som utöver hyresbostäder även inrymmer biograf och Funnys Äventyr, ett kulturhus för barn. Genom blandningen är Mobilia idag mer än en destination för handel, det har blivit en plats där människor kan leva, arbeta och umgås.



Uppsala

Den strategiska placeringen i direkt anslutning till Gränbystaden galleria och Gränbyparken gör Parkhusen unikt. Projektet fungerar som en naturlig brygga mellan det urbana och naturen. Det andra kvarteret med 98 lägenheter färdigställdes 2023 och är i det närmaste slutsålt.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden har sett en återhämtning under 2024 efter det svaga utfallet 2023. Årets totala transaktionsvolym uppgick till 140 mdkr, vilket innebär en ökning med 35% jämfört med föregående år.

Transaktionsmarknaden 2024

Antalet genomförda transaktioner var 342 stycken, vilket är 14 fler än 2023. Samtidigt har en tydlig ökning av större transaktioner noterats, med 33 stycken affärer över en miljard kronor jämfört med 18 stycken året innan. Andelen internationella investerare minskade under 2024 till 17%, en nedgång med 13 procentenheter jämfört med 2023 och under det genomsnittliga utfallet på 22% för perioden 2015–2023. Den sammantagna bilden för 2024 visar en återhämtning på transaktionsmarknaden, men med en fortsatt lägre aktivitet än rekordåren 2021 och 2022. Den geografiska fördelningen visar en tydlig fortsatt koncentration kring Storstockholm. Även under 2024 behåller Storstockholm sin position som den ledande regionen med en andel av den totala transaktionsvolymen om 45%, vilket är i likhet med hur det sett ut historiskt. Transaktionsvolymen ligger något över genomsnittet för perioden 2015–2023, som uppgår till 41%. Regionstäderna står för 28% av volymen, medan övriga delar av landet utgör 13%. Göteborg visar en positiv utveckling med en ökning på tre procentenheter jämfört med föregående år och representerar nu 10% av den totala volymen. Malmö däremot ligger kvar med en andel om 4%.

Transaktionsmarknad per segment

Bostadssegmentet har under 2024 uppvisat en stark återhämtning på transaktionsmarknaden efter en period av något lägre aktivitet. Segmentets andel ökade med hela nio procentenheter jämfört med



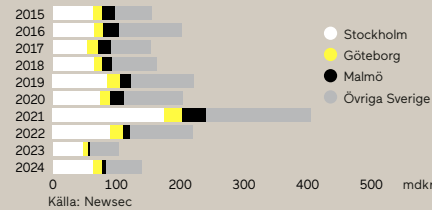
föregående år och utgjorde nu 31% av den totala transaktionsvolymen. Kontorssegmentet har också sett en återhämtning under året och ökade sin andel med nio procentenheter till 26%. Logistik, lager och industri noterade en andel på 18%, vilket är lägre än föregående år men fortsatt en historiskt stark nivå för segmentet. Övriga segment stod för 10%, medan handel stod för 8%. Samhällsfastigheter minskade sin andel med fem procentenheter och är nu det minsta segmentet med en andel om 7%.

Yieldnedgång 2024

Sedan 2012 har avkastningen på kontorsfastigheter präglats av en nedåtgående trend. Efter pandemin noterades dock en kraftig uppgång i yielderna. Under 2024 har denna uppåtgående utveckling avstannat. Detta är en följd av lättnader på räntemarknaden, som under året möjliggjort för investerare att säkra finansiering på mer fördelaktiga villkor.

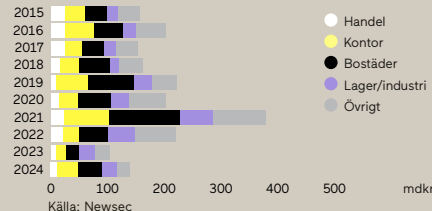
TRANSAKTIONSVOLYM PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

— Totalt omsattes fastigheter för 140 mdkr 2024.



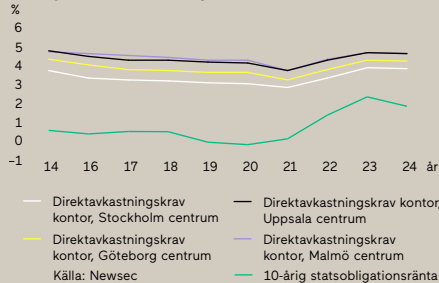
TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP

— Bostäder utgjorde största andel av total transaktionsvolym under 2024.



DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH 10-ÅRIG STATSobligationsRÄNTA

— Fortsatt stor skillnad mellan avkastningskrav på fastigheter och statsobligationsräntan





Finansiell stabilitet.

Finansmarknad och finansiering

Atrium Ljungberg är en långsiktig ägare med en stark och stabil finansiell ställning. Att äga, bygga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som kräver god tillgång till finansiering.

2024: Räntesänkningarnas år

Hushåll, företag, politiker och centralbanker tvingades under 2024 navigera i en utmanande och komplicerad miljö, präglad av ett fortsatt allvarligt säkerhetspolitiskt läge och stor osäkerhet på finansmarknaden. Finansmarknaden var volatil under året på grund av oro över konjunktursikter och förväntningar på inflation och räntesänkningar. Den avtagande inflationstakten möjliggjorde för Riksbanken att genomföra den första räntesänkningen på åtta år. Sänkningen av styrräntan i maj inledde en räntesänkningscykel med sänkningar om sammantaget 1,75% fram till januari 2025.

Efter en turbulent tid har kapitalmarknaden stabiliserats och tillgången till kapital är åter mycket god. I takt med Riksbankens räntesänkningar, sjönk de korta räntorna successivt under året, medan långräntorna sjönk inledningsvis för att sedan stiga något under årets sista kvartal på grund av högre långsiktiga inflationsförväntningar.

Svensk kapitalmarknad har fortsatt förbättrats under året. Atrium Ljungberg emitterade obligationer för ett totalt nominellt belopp om 3 000 mkr vid 7 olika tillfällen. Första emissionen under 2024 var en 3-årig grön FRN om 600 mkr i februari med en kreditmarginal på 1,50% , och den sista för året var en 5-årig grön FRN om 300 mkr i september med en marginal på 1,30%. Marginalen har, över hela kurvan, minskat stadigt under 2024 där 5-åringen rörde sig 100 baspunkter nedåt under året.

Även certifikatsmarknaden utvecklades i positiv riktning. Medan investerare under 2023 i bästa fall önskade rulla förfall kunde Atrium Ljungberg i början på 2024 emittera certifikat till nya investerare och öka volymen rejält till 2,6 mdkr. Till följd av den genomförda fastighetsförsäljningen i Sundbyberg har volymen minskat och uppgår till 1 255 mkr i slutet på året. Kreditmarginalen över Stibor, för 3 månaders löptid, minskade successivt under 2024 från 70 bp i början på året till 40 bp i slutet på 2024.

Utblick mot finansmarknaden 2025

Konjunkturen och omvärldsläget förblir osäkert. Kriget i Ukraina och spänningarna i Mellanöstern fortsätter. USAs politik med starkt fokus på tillväxt och företagande förväntas skapa ökad ekonomisk aktivitet i USA men också oro för ökat inflationstryck via tullar, skattesänkningar och ökande federala underskott. USAs politik antas också skapa risker för tillväxten och konjunkturen i exportberoende ekonomier. För den svenska ekonomin förutspås dock en återhämtning, drivet av lägre räntor och sänkta skatter. Under 2025 och 2026 förväntas Sverige ha en högre tillväxt än många andra europeiska länder.

I Sverige förväntas inflationen förbli låg vilket eventuellt möjliggör ytterligare räntesänkningar. Marknaden räknar dock med att räntan planar ut på en nivå runt 2% i mitten på 2025 och den nedåtgående trenden för långräntorna har avstannat. Givet den rådande osäkerheten kring den makroekonomiska och konjunkturrella utvecklingen så förväntas volatiliteten i långräntorna förbli hög.

Finansiering och finanspolicy

Att utveckla, bygga och att långsiktigt äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför exponering mot olika finansiella risker. Den främsta risken är kopplad till bolagets löpande kreditförsörjning, det vill säga den finansieringsrisk som uppstår i samband med t. ex. obligationsförfall, omförhandling av lån och vid anskaffning av nya lån för investeringar och förvärv. En annan risk är fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Finansverksamheten styrs av bolagets finanspolicy som minst årligen omprövas och fastställs av styrelsen.

Finanspolicy 2024

	Mål/Mandat	Utfall 2024.12.31
Koncernens räntetäckningsgrad	Minst 2 ggr	3,7 ggr
Koncernens belåningsgrad	Max 45 %	41,4%
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,6 år
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100 %
Räntebindningstid	2,5–5,0 år	3,0 år
Andel räntejustering inom 12 månader	Max 45 %	18%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70 %	34%

AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER UTGÖR HÅLLBARHETSLÄNKAD OCH GRÖN FINANSIERING

80%

Övergripande kapitalstruktur

Atrium Ljungberg strävar efter en fördelning mellan eget och lånat kapital som ger bolaget en acceptabel risknivå givet uppsatta finansiella mål. Eget kapital uppgick till 27 927 mkr (27 519) och skulder uppgick till 33 653 mkr (34 258) varav 24 317 mkr avser räntebärande skulder (24 996). Belåningsgraden ska enligt bolagets målsättning långsiktigt understiga 45,0% och vid årsskiftet uppgick den till 41,4% (42,5). Belåningsgraden har konsekvent understigit 45% de senaste åren.

Bankfinansiering och kreditfaciliteter

Fundamentet till Atrium Ljungbergs finansiering är långsiktiga och goda relationer med ett flertal nordiska banker. Genom banksystemet erbjuder bolaget säkerställda banklån som finansierar befintliga fastigheter och kreditfaciliteter som används för likviditetshantering, investeringar och vid behov täcker upp vid låneförfall. Säkerställd bankfinansiering uppgick till 7 628 mkr (7 349) och utgjorde 31% (29) av total lånevolym vid årsskiftet. Under året har ett flertal banklån och kreditfaciliteter förlängts eller refinansierats till nivåer i linje med historiska priser för bankfinansiering.

Kapitalmarknadsfinansiering

Kapitalmarknadsfinansieringen består av obligationer i svenska kronor och norska kronor som emitterats under bolagets MTN-program. Detta kompletteras med kortfristig finansiering via ett svenskt företags-certifikatsprogram. Båda programmen etablerades under 2013 och Atrium Ljungberg är sedan dess en frekvent och välkänd emittent. Per årsskiftet var rambeloppet för certifikatsprogrammet 5 000 mkr och för MTN-programmet 17 000 mkr.

Under 2024 emitterades sex gröna obligationer med en total volym om 3 000 mkr. Emissioner genomfördes under kvartalen 1, 2 och 3 och kunde genomföras med successivt förbättrade villkor.

Totalt har obligationer om 1 789 mkr förfallit och återbetalats under året. Atrium Ljungberg har både ett grönt och ett hållbarhetslänkat obligationsramverk.

Per årsskiftet var volymen utestående obligationer totalt 13 516 mkr (12 363) och företagscertifikat 1 255 mkr (1 880). Kapitalmarknads-finansiering står därmed för 61% (57) av total lånevolym. Bolaget har obligationsförfall om 3 100 mkr under 2025 och 3 504 mkr under 2026.

Övrig finansiering

Utöver traditionell bank- och kapitalmarknadsfinansiering har Atrium Ljungberg även icke säkerställd finansiering genom kreditavtal med Nordiska Investeringsbanken och med Europeiska Investeringsbanken om totalt 1 919 mkr (1 919) samt säkerställda direktlån med institutio-nella motparter om 1 451 mkr (1 450).

Tillgänglig likviditet

Outnyttjat kreditutrymme uppgick vid årsskiftet till 8 740 mkr (7 640), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 255 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Total tillgänglig likviditet inklusive kassa om 129 mkr (119) och outnyttjad checkräkningskredit om 249 mkr (197) uppgår till 9 118 mkr (7 956).

Låneränta, kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 2,9% (2,3). Inklusive kostnaden för outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 3,1% (2,4). Vårt fastighetsägande är ett långsiktigt engagemang vilket

kräver en långfristig finansiering och en lång kapitalbindning minskar refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 3,6 år (3,5).

Finansiella kostnader är en väsentlig kostnadspost i resultaträkningen. Den påverkas utöver förändringar i skuldvolymen även av förändringar i underliggande marknadsränta och kreditgivarnas marginalpåslag. För att reducera svängningarna i de finansiella kostnaderna till en acceptabel nivå är räntorna i hög utsträckning bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och för att uppnå önskad räntebindning används räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förändra räntebindningen i portföljen utan att behöva förändra villkoren på de underliggande lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,0 år (3,8) vid årets slut.

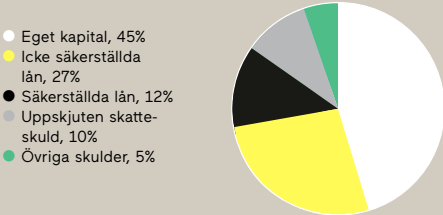
Hållbarhetslänkad och grön finansiering

Hållbarhet utgör en kärna i affären och verksamheten och Atrium Ljungberg har en hög ambitionsnivå och en tydlig strategi om att bygga framtidens hållbara stad. Kapitel 2 ”Hållbart företagande” beskriver i detalj hur bolaget arbetar med hållbarhet. Detta gör Atrium Ljungberg attraktivt för investerare, kunder och samhället samt bidrar till och säkerställer den långsiktiga lönsamheten.

Det är därför naturligt att även bolagets finansiering är kopplad till håll-barhetsarbetet genom gröna och hållbarhetslänkade lån och obligationer. De första gröna obligationerna emitterades 2017 och under 2022 emitterade bolaget även, som första fastighetsbolag i Norden, hållbar-hetslänkade obligationer. Utfallen av bolagets hållbarhetsmål kan påverka finansieringskostnaderna genom att räntan ökar om de högt uppsatta hållbarhetsmålen inte skulle uppnås. Det hållbarhetslänkade ramverket ligger även till grund för hållbarhetslänkade banklån och kreditfaciliteter. Bolagets ramverk för grön obligationsfinansiering uppdaterades senast 2022 och har fått ett ”Medium Green” betyg av S&P Global Ratings efter en oberoende granskning. Atrium Ljungberg har även ett flertal säker-ställda och icke säkerställda gröna banklån, enligt krav uppställda från respektive långgivare. Från att ha varit en nisch för bara några år sedan har grön finansiering idag kommit att dominera den svenska kapitalmarknaden och ger bättre villkor och tillgång till marknaden än konventionella lån.

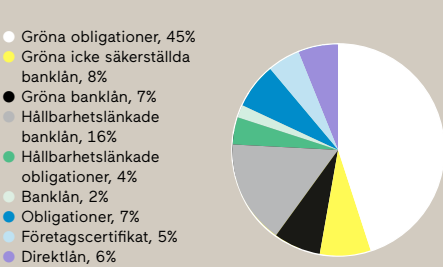
KAPITALSTRUKTUR

— Säkerställda lån motsvarar 12% i förhållande till totala tillgångarna.



RÄNTEBÄRANDE SKULDER

— 24 317 mkr i räntebärande skulder, varav 80% grön och hållbarhetslänkad finansiering



Totalt sett står hållbarhetslänkad finansiering för 21% (15%) och grön finansiering för 60% (55) av total finansiering. Utöver det är 93% (87) av det outnyttjade kreditutrymmet om 8 740 mkr hållbarhetslänkat eller grönt.

Covenanter

I låneavtalen finns förutbestämda nyckeltal som Atrium Ljungberg åtar sig att upprätthålla under löptiden, så kallade covenant. Uppfylls inte dessa kan t. ex. ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. Atrium Ljungberg har under 2024 startat ett arbete mot mer enhetliga covenant och de vanligaste förekommande finansiella covenanterna är numera en räntetäckningsgrad om minst 1,6 ggr och en belåningsgrad om maximalt 65%, båda beräknade på koncernnivå. Övriga åtaganden är bland annat att låntagande dotterbolag ska vara helägda, att dotterbolag med pantsatta tillgångar inte upptar ytterligare lån och att långivaren förses med viss finansiell information. Det finns även ägarklausuler. Bolaget har uppfyllt samtliga covenant mot alla motparter under året.

Kreditrating

Atrium Ljungberg har sedan 2017 en kreditrating från Moody's. I mars 2023 beslutade Moody's mot bakgrund av stigande finansieringskostnader samt fallande fastighetspriser på marknaden som sammantaget utmanar såväl räntetäcknings- som belåningsgrad, att ändra Atrium Ljungbergs rating till Baa2 med negativ outlook. Samma rating bekräftades av Moody's i januari och september 2024 med anledning av den höga kvalitén i fastighets- och projektportföljen, den diversifierade kundstrukturen och goda finansiella positionen.

Kapitalbindning, mkr

Bindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2025	201	4 355	4 555	19%	5 155
2026	860	3 504	4 364	18%	5 004
2027	2 554	4 025	6 579	27%	10 379
2028	3 150	1 787	4 936	20%	5 636
2029	-	1 100	1 100	5%	4 100
>2029	2 783	-	2 783	11%	2 783
Totalt	9 546	14 771	24 317	100%	33 057

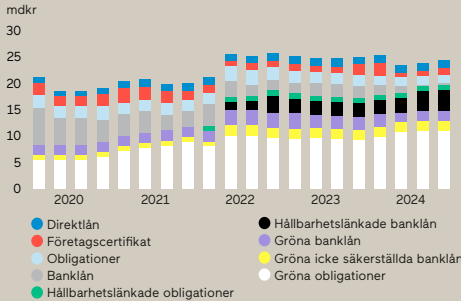
Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2025	4 443	18%	3,6%
2026	4 204	17%	2,4%
2027	3 850	16%	3,1%
2028	4 560	19%	2,6%
2029	2 560	11%	2,3%
>2029	4 700	19%	3,4%
Totalt	24 317	100%	2,9%

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av förfall under 2025 utgör per bokslutsdagen ca 4% rörlig ränta och det ingår även 1 500 mkr i av motparten stängningsbara swappar.

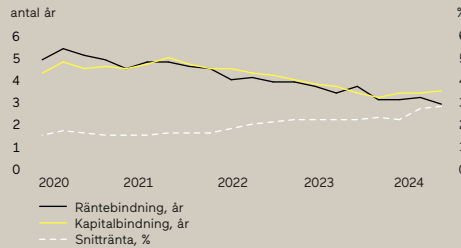
UTVECKLING FINANSIERINGSKÄLLOR

— År 2022 tillkom hållbarhetslänkade obligationer och banklån som finansieringskälla.



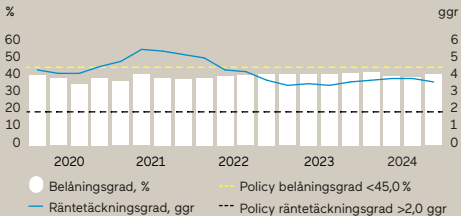
GENOMSnittlig RÄNTA SAMT KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

— Förnyade räntebindningar har fått genomsnittsräntan att stiga under året.



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

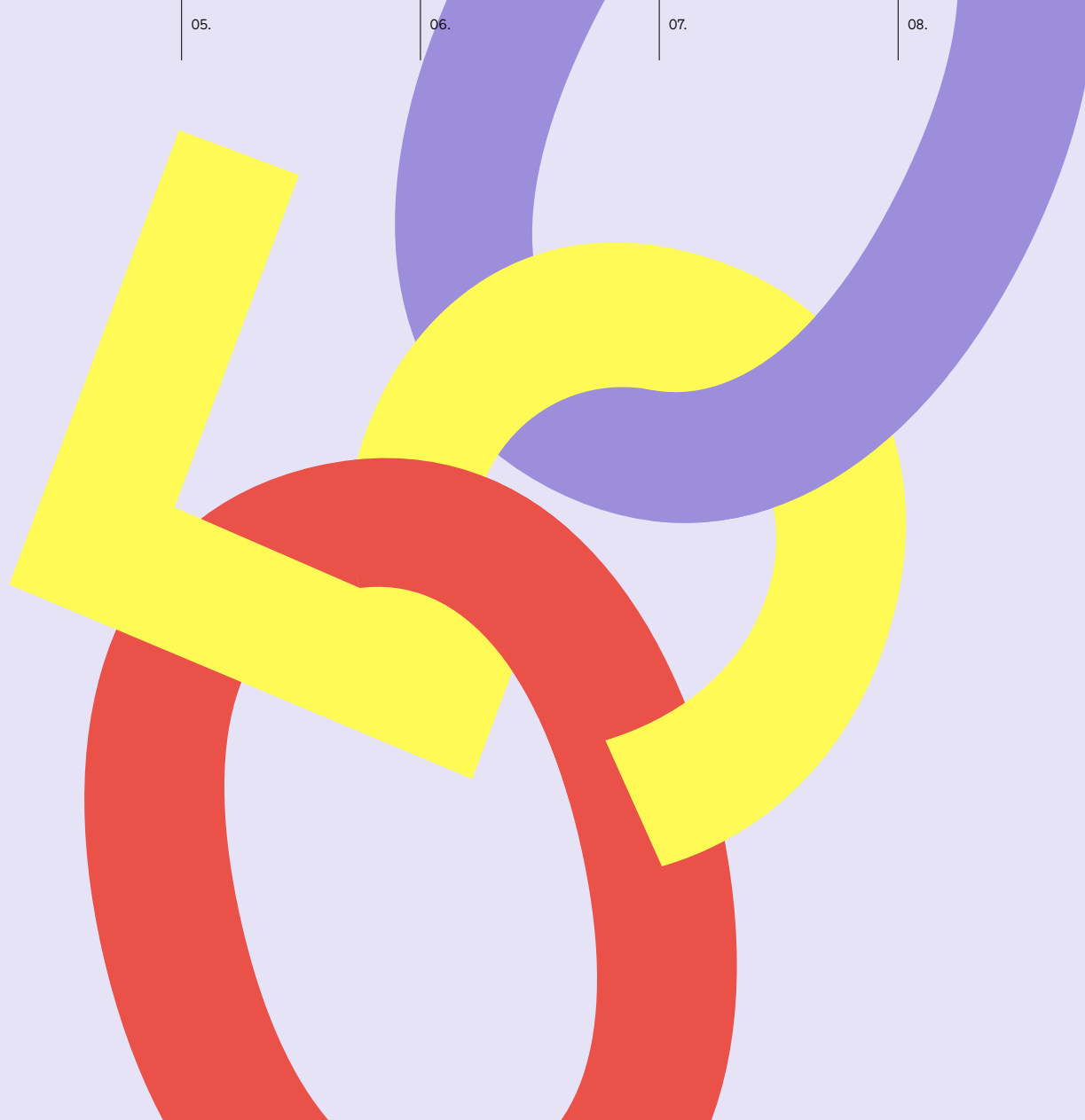
— Stabil belåningsgrad och räntetäckningsgrad över målnivå.





Projekt- investeringar.

Förvaltning och projektutveckling	43
Pågående och färdigställda projekt	44
Planerade projekt	47





Förvaltning och projektutveckling

Hållbarhet är integrerat i hela vår affär, från projekt till förvaltning. Atrium Ljungbergs ambition är att minska såväl sin egen som sina kunders miljöpåverkan och att effektivisera resursanvändningen. Minskad energianvändning, klimatförbättrade materialval, cirkularitet, avfallsminskning och transporter är viktiga arbetsområden för oss. Men hållbarhet sträcker sig längre än så. Livet mellan husen, att platsen är attraktiv och trygg är minst lika viktigt. Inom dessa områden har vi, tillsammans med våra hyresgäster, störst möjlighet att påverka och göra skillnad.

Att förvalta för att äga långsiktigt

Atrium Ljungbergs verksamhet består av både projektutveckling och förvaltning. Vi utvecklar och förvaltar för att äga kontors- och handelsfastigheter en lång tid framöver. I vår bostadsaffär projektutvecklar vi för att sälja till bostadsrättsföreningar. I fokus är vår vision "Alla vill leva i vår stad", dvs. att skapa hållbara platser där människor ska kunna leva och vistas under många år framöver.

För att arbeta nära våra hyresgäster och på bästa sätt tillgodose deras behov, har vi valt att ha en egen förvaltningsorganisation. Samarbetet är nära och långsiktigt, stabilt och engagerat. Genom förtroendefulla relationer hittar vi innovativa lösningar, något som är viktigt inte minst ur ett

hållbarhetsperspektiv. Våra hyresgästers intresse för att bidra till hållbara lösningar och effektiviseringar ökar. Ett exempel på vår samverkan är de gröna hyresavtalen som innebär att vi tillsammans ska arbeta för att minska miljöpåverkan i fastigheterna. Vid utgången av 2024 omfattades 79% av den kontrakterade årshyran av gröna hyresavtal.

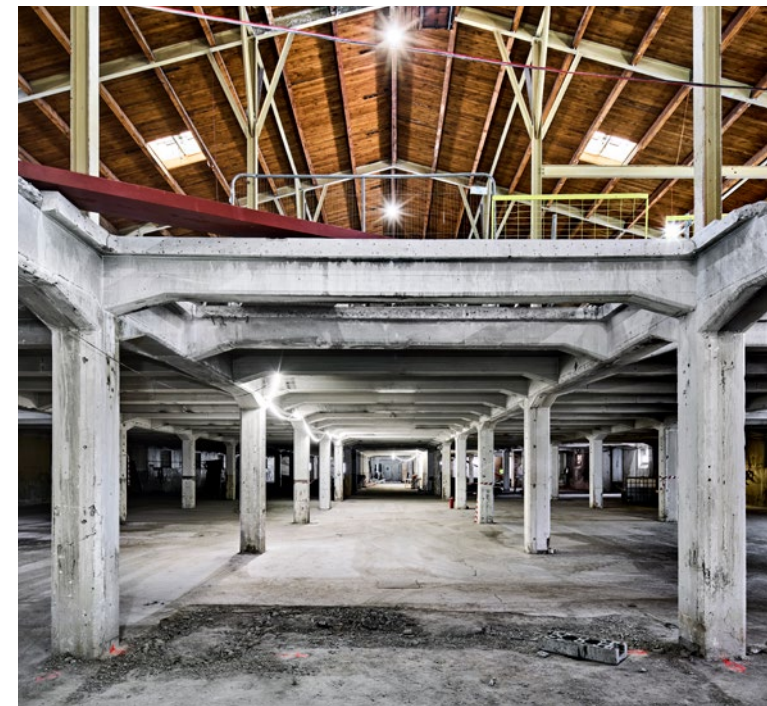
Hyresgästkommunikation

Vi använder oss av vår egen portal, Servicenter, för att kommunicera med våra hyresgäster på ett lättillgängligt och effektivt sätt. I portalen kan varje hyresgäst finna sin individuella förbrukning av energi och vatten, och vi arbetar kontinuerligt med att erbjuda ytterligare data och relevant information. Via Servicenter för vi dialog kring serviceanmälningar och förbättringsåtgärder. Vi har även möjlighet att påverka till ett mer hållbart beteende genom att dela information kring cykelparkeringar, laddplatser, avfallsregleringar, energibesparingar och mycket mer. Nöjda kunder sitter ofta längre i sina lokaler och flyttar inte. Genom att behålla hyresgästen finns möjlighet att minska antalet hyresgästpassningar, något som idag är en stor miljömässig belastning. Vi använder oss av NKI-mätningar för att få ytterligare insikter från våra kunder och identifiera förbättringsåtgärder för att kunna behålla våra hyresgäster långsiktigt. Det bidrar till minskade ombyggnationer och därmed lägre klimatutsläpp.

En hållbar projektutveckling

Vi utvecklar stadsdelar som skapar värde för kommuner, hyresgäster och alla som bor och verkar i våra områden. Genom en variation av innehåll skapar vi ett stadsliv där alla människor trivs, känner trygghet och inspireras – något som är direkt kopplat till vår vision om att "Alla vill leva i vår stad", nu och i framtiden. Vår projektutveckling innefattar nybyggnation och om- och tillbyggnationer av fastigheter, och sker på attraktiva platser i storstadsregionerna. Våra projekt är ofta i anslutning till redan befintligt bestånd, eller del av områden där vi ser möjlighet till hållbar utveckling i form av långsiktiga stadsutvecklingsplaner, t. ex. områden som är del av kommande kollektivtrafikstråk.

Projekt genomförs med egen personal från idé till inflytt. Därefter tar förvaltningen, med egen personal, över ansvaret för byggnaden. Projektens avkastning ska ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde. Projekt bidrar därmed både till en driftnetto- och värdetillväxt. Det övergripande målet är att skapa hållbara fastigheter och lokaler som våra kunder vill nyttja under en lång tid framöver.



Pågående och färdigställda projekt.

Vi har pågående projekt med en återstående investering om 4,4 mdkr. Under året har vi, trots en turbulent omvärld, fortsatt att investera i lönsamma och värdeskapande projekt. Årets investeringsvolym, inklusive markförvärv, uppgick till totalt 2,7 mdkr i fastigheter vi utvecklar för att äga samt bostadsrättsprojekt.

Under året uppgick investeringar i egna fastigheter till ca 2,3 mdkr (2,2), varav 1,9 mdkr (1,7) i förvaltningsfastigheter och 0,3 mdkr (0,4) i exploateringsfastigheter, det vill säga våra bostadsrättsprojekt.

Investeringar i förvaltningsfastigheter avsåg främst projekt i Hagastaden, Sickla, Slakthusområdet och Slussen samt lokalanpassningar och energistödande åtgärder i förvaltningsbeståndet.

Under 2024 färdigställdes tre projekt; Slakthushallarna fas 2 i Slakthusområdet, Katarinahuset i Slussen och Brf Kulturtrappan på Nobelberget. Våra pågående projekt finns i Sickla, Slussen, Slakthusområdet, Hagastaden och Medborgarplatsen.

På Nobelberget i Sickla pågår produktionen av Brf Kulturarvet som är det första bostadskvarteret att byggas med trästomme. Investeringen uppgår till 470 mkr med beräknat färdigställande i början av 2026. I Slakthusområdet pågår uppförandet av en gymnasieskola om ca 6 000 kvm med ett hyresavtal som löper

under 15 år. Därutöver pågår byggnation av Hus 6 Stationen, vid Slakthusområdets norra entré. Hus 6 Stationen planeras omfatta drygt 17 000 kvm med kontor, service, mat och entré till framtida tunnelbana, och beräknas färdigställas andra kvartalet 2027.

I Hagastaden pågår ombyggnation och förädling av kontorsfastigheten Blåstern 11, även kallad PV Palatset, motsvarande en investeringsvolym om 490 mkr. Arbetet beräknas vara färdigt fjärde kvartalet 2025 och under 2024 blev det klart att Ekobrotts-myndigheten kommer att hyra ca 8 000 kvm i fastigheten.

Vidare pågår en stor ombyggnation och modernisering av Söderhallarna på Medborgarplatsen. Söderhallarna ska inrymma kontor för kreativa branscher och målet är även att bli Södermalms självklara destination för högkvalitativa råvaror och mathantverk, med stort hållbarhetsfokus. I december tecknades avtal med Ramboll som kommer att flytta sitt svenska huvudkontor till 5 000 kvm i Söderhallarna. Investeringen för



Pågående projekt – Sickla Central
Våra pågående projekt finns i Sickla, Slussen, Slakthusområdet, Hagastaden och Medborgarplatsen.

Söderhallarna uppgår till 1,7 mdkr och beräknas vara färdigställd under fjärde kvartalet 2026.

Byggnationen av Sickla Central pågår och beräknat färdigställande är fjärde kvartalet 2025. Sickla Central är beläget vid den kommande tunnelbanan i direkt anslutning till Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar.

Pågående projekt

Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth. grad, %
Under året färdigställda projekt										
– Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	24 900	1 490	50		155	94
– Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	150	0		5	100
Pågående projekt										
– Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 3 2025	-	2 100	130	60		7	100
– PV-palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2025	-	10 500	490	190		58	80
– Sickla Central	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	17 100	1 100	340		70	16
– Hus 49 Stora Marknadshallen Slakthusområdet	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	4 200	290	170		E/T ²⁾	91
– Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	240		18	100
– Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	4 200	440	260		33	22
– Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 4 2026	-	26 400	1 720	1 370		151	29
– Hus 43 Gamla & Nya Magasinet Slakthusområdet	Stockholm	Om, -tillbyggn.	Kv 1 2027	-	9 000	700	410		41	40
– Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	17 400	1 600	1 010		89	-
Fastigheter att äga				-	124 000	8 480	4 100	11 700	627	48

Bostadsrätter			Vinstavräkning påbörjas				Bokningsgrad, % ³⁾	Försäljningsgrad, % ⁴⁾
– Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	510	0	83
– Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 1 2026	5 800	-	470	260	0
Bostadsrätter				12 400	0	980	260	1 200

Pågående projekt	12 400	124 000	9 460	4 360	12 900
------------------	--------	---------	-------	-------	--------

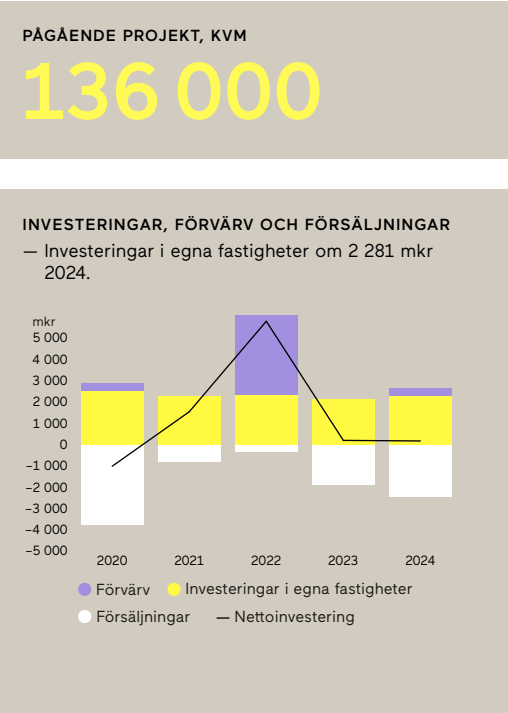
1) Exklusive tillägg.
2) Med hänsyn till enskild affärsuppgörelse redovisas ej hyresvärde
3) och 4) Andel sålda lägenheter (i antal)

skolbyggnad. Tillbyggnaden uppförs i trästomme och med träfasad.

Ombyggnadsprojektet av Katarinahuset vid Slussen är slutfört. Under 2023 ingick bolaget avtal med Stockholms stad om förvärv av en av tre markanvisningar vid Slussen. Förvärvet avser Mälarterrassen som utgörs av 6 000 kvm BTA för caféer, restauranger

och inslag av kultur med utsikt över Gamla stan och vattnet. Vi tillträdde under hösten 2024 och färdigställande bedöms till mitten av 2026. Total investering inkl förvärv beräknas uppgå till 440 mkr.

Kvarstående investeringsvolym för beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till ca 4,4 mdkr. Av pågående projekt utgör 8,5 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga och med en bedömd projektvinst om 24% motsvarande 2,2 mdkr varav 0,8 mdkr redan redovisats.



Projektutveckling 2024–2027

2024


Q1

Katarinahuset,
Slussen

Uthyrbar area 24 900 kvm
Investering 1 490 mkr


Q1

Slakthushallarna fas 2,
Slakthusområdet

Uthyrbar area 2 000 kvm
Investering 150 mkr


Q2

Brf Kulturtrappan,
Nobelberget

Boarea 6 600 kvm
Investering 510 mkr

2025


Q3

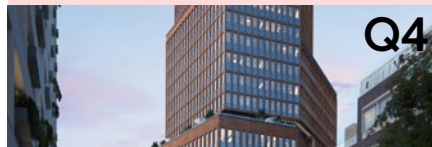
Campus Sickla

Uthyrbar area 2 100 kvm
Investering 130 mkr


Q4

PV-palatset,
Hagastaden

Uthyrbar area 10 500 kvm
Investering 490 mkr


Q4

Sickla Central

Uthyrbar area 17 100 kvm
Investering 1 100 mkr

2026


Q1

Brf Kulturarvet,
Nobelberget

Boarea 5 800 kvm
Investering 470 mkr


Q1

Hus 49 Stora Marknadshallen,
Slakthusområdet

Uthyrbar area 4 200 kvm
Investering 290 mkr


Q2

Gymnasieskola,
Slakthusområdet

Uthyrbar area 6 200 kvm
Investering 370 mkr


Q2

Mälarterrassen,
Slussen

Uthyrbar area 4 200 kvm
Investering 440 mkr


Q4

Söderhallarna,
Södermalm

Uthyrbar area 26 400 kvm
Investering 1 720 mkr

2027


Q1

Hus 43 Gamla & Nya
Magasinet, Slakthusområdet

Uthyrbar area 9 000 kvm
Investering 700 mkr


Q2

Hus 6 Stationen,
Slakthusområdet

Uthyrbar area 17 400 kvm
Investering 1 600 mkr

Planerade projekt.

Vår totala projektportfölj av pågående och planerade projekt, motsvarar framtida investeringar om ca 40 mdkr, inom den mark vi äger och erhållna markanvisningar.

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt sätt. Därmed tar vi ansvar för hela värdekedjan. Vår projektportfölj per 31 december 2024 består av ca 700 000 kvm BTA fördelat på ca 200 000 kvm BTA bostadsbyggrätter och resterande på fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom kontor. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. Ca 85% av portföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm. I vilken takt vi genomför projekten beror på marknadsläget och detaljplanearbetet. I normalfallet startas inga projekt utan att vi har tryggt en lägsta nivå för avkastning genom tecknade hyresavtal.

UTVECKLINGSPLANERNA I
SLAKTHUSOMRÅDET,INVESTERING

11

MDKR



Stockholm

Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Vi utvecklar området till en attraktiv plats med kontor och bostäder kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Området transformeras till en helt ny mötesplats och en motor för hela södra Stockholm. Atrium Ljungberg har idag 200 000 kvm BTA i ägda fastigheter eller redan erhållna markanvisningar. Det motsvarar en total investering om 12 mdkr fördelat på 10 mdkr i kommersiellt och resterande i bostäder.

Totalt har vi 45 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta i samband med kommande detaljplaner. Bolaget har tecknat ett hyresavtal med Stockholms konstnärliga högskola, SKH, om en flytt till Slakthusområdet. SKH har ca 500 studenter och 250 medarbetare och doktorander som nu kommer att samlas under ett gemensamt tak. Högskolekvarteret, där SKH:s lokaler ingår, omfattar 27 000 kvm uthyrbar yta och beräknas stå klart 2030.



Atrium Ljungbergs utvecklingsprojekt i Slussen beräknas genomföras fram till 2030 och motsvarar en total framtida investering om ca 5 mdkr inklusive markförvärv.

Slussen

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna vid Slussen. Här har vi möjlighet att utveckla den kommande handelsplatsen under Ryssgården och Södermalmstorg, om ca 17 000 kvm BTA. Handelsplatsen förbinder Saltsjöbanan med bussterminalen i Katarinaberget och med tunnelbanan. Den kommer även angränsa till kommande Mälarterrassen – se avsnittet Pågående och färdigställda projekt för mer information om det specifika projektet.

I Slussen har bolaget också en markanvisning framför Katarinahuset, kvarteret Ryssbodarne, placerad ovan Stadsgårdsleden och Saltsjöbanan. Det är en byggrätt om 7 000 kvm BTA i fem våningar där vi planerar för kontor med publika delar i bottenvåningen. Produktionsstart är tidigast 2027 med möjlig inflyttning 2029. I samband med att kommunfullmäktige godkände avtalet för Mälarterrassen förlängdes även markanvisningsavtal för intilliggande kontorskvarter (kv Ryssbodarne) och Handelsplatsen.

Atrium Ljungberg äger sedan tidigare Glashuset, Sjömansinstitutet och Katarinahuset. Detta innebär att vi nu äger ca 55 000 kvm LOA i befintligt bestånd samt har markanvisningar om totalt ca 23 000 kvm BTA och påbörjade 2024 en nyproduktion om 6 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten vid Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total total investering om ca 5 mdkr inklusive markförvärv.

Hagastaden

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna i Hagastaden och har varit aktivt involverade i utvecklingen av området i drygt 30 år. Hagastadens målsättning är att bli en av världens främsta kluster för life science fram till 2030 och bolaget har flera planerade projekt i området.

Vi har ett exploateringsavtal innefattande två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa. Investeringsvolymen uppgår till 5 mdkr och omfattar 24 100 kvm kontor och 450 lägenheter. Det första steget i projektet, ett gemensamt garage för kvarteren, påbörjades hösten 2022 och planeras färdigställas i slutet av 2026. Vid Brunnsviken, i östra Hagastaden, har bolaget ytterligare en markanvisning där det planeras att byggas en kontorsfastighet om 21 000 kvm i åtta våningar. De planerade utvecklingsprojekten i Hagastaden, som beräknas vara färdigställda strax efter år 2030, innebär en total investering om 9 mdkr, varav 5 mdkr avser kontor och resterande bostadsrätter.

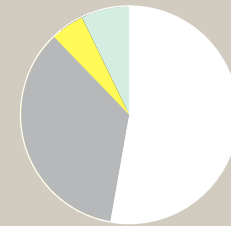
190 000

KVM BTA INKL 1 000 BOSTÄDER
PLANERAS I SICKLA

PLANERADE PROJEKT EFTER LOKALTYP

— Kontor och bostäder står för 88% av arean.

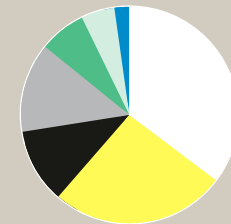
- Kontor, 53%
- Bostäder, 35%
- Handel, 5%
- Övrigt, 7%



PLANERADE PROJEKT EFTER OMRÅDE

— 86% av arean är fokuserad till Stockholm.

- Sickla, 35%
- Slakthusområdet, 26%
- Uppsala, 11%
- Hagastaden, 13%
- Slussen, 7%
- Övriga Stockholm, 5%
- Göteborg, 2%



Sickla

Vi har under 25 år utvecklat Sickla, från industriområde till levande stadsdel. I juni 2023 lanserades planerna för Stockholm Wood City som blir världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt. Det första spadtaget togs 2024 och de första kontorsbyggnaderna beräknas stå klara under 2027. Fördelarna med träbyggnation är många, såväl miljö- och hälsomässiga som ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, större andel användning av lokal råvara, energisnål tillverkningsprocess och tystare byggarbetsplatser.

Totalt omfattar utvecklingsprojektet 250 000 kvm vilket motsvarar 25 kvarter, 7 000 arbetsplatser och 2 000 bostäder. Här planeras en mix av bostäder och arbetsplatser, där restauranger och butiker ger liv åt gatustråken. Den attraktiva och dynamiska stadsdelen blir ett föredöme för hållbar arkitektur och stadsutveckling och ett viktigt steg i bolagets ambitiösa hållbarhetsmål.

Stockholm Wood City omfattar flera detaljplaner i olika skeden. Den största pågående detaljplanen ligger i de centrala delarna av Sickla. Detaljplanen antogs i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni och exploateringsavtal förväntas tecknas under första halvåret 2025. Bolaget planerar även för fler bostäder i andra delar av Sickla bland annat genom den lagakraftvunna detaljplanen på Nobelberget om 500 lägenheter. Därutöver pågår även planarbete för Kyrkviken och Norra Nobelberget. Den totala investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till 14 mdkr, varav 12 mdkr planeras fram till ca år 2030 fördelat på 6 mdkr för eget ägande, främst kontor och resterande i bostadsrätter.

Göteborg

Detaljplanearbete för en ombyggnation av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg motsvarande 12 000 kvm BTA pågår. Planen drivs tillsammans med planändring för att möjliggöra dagligvaruhandel i vår fastighet M2 samt detaljplanen för fastigheten M1. Detaljplanen tas fram tillsammans med Älvstranden Utveckling.

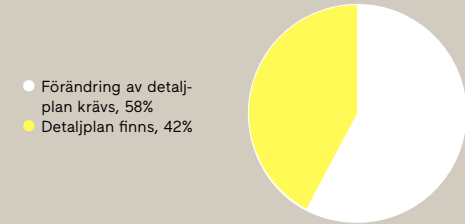
Uppsala

Uppsala är Sveriges fjärde största stad med en stadig befolkningstillväxt, växande näringsliv och världsledande forskning. Det är en av våra viktigaste delmarknader och vi fokuserar vår verksamhet till Uppsala city och Gränbystaden.

Detaljplanen för Ångkvarnen (Uppsala Kungsängen 22:2) i Uppsala city vann laga kraft i slutet av juni 2022. Byggnaderna ligger i ett utvecklingsområde där vi, tillsammans med Ikano Bostad och Besqab, kommer att knyta ihop de södra delarna av innerstaden med city. Tillträde till fastigheterna beräknas ske under 2025.

Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och har möjlighet att utveckla ytterligare 60 000 kvm BTA varav ca hälften bedöms bli bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en total investeringsvolym om 2 mdkr.

PLANERADE PROJEKT EFTER DETALJPLAN
— För 34% av arean finns färdig detaljplan.





Planerade och pågående projekt med start senast år 2030

Utvecklas för att äga	Antal lägenheter	BTA, kvm	varav lagakraft detaljplan	Bedömd investering, mkr	varav återstående, mkr	Marknadsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm							
— Hagastaden	-	58 000	13 000	5 000	3 900	7 500	310
— Sickla	-	99 000	36 000	5 500	4 400	7 600	370
— Slakthusområdet	145	147 000	45 000	10 000	8 400	11 900	560
— Slussen	-	55 000	55 000	5 200	1 900	6 000	270
— Övriga Stockholm	-	38 000	-	1 700	1 400	2 400	120
Uppsala	-	38 000	12 000	1 900	1 800	2 000	120
Göteborg/Malmö	-	12 000	12 000	400	300	400	10
Summa	145	447 000	173 000	29 700	22 100	37 800	1 760
Avgår driftnetto idag, mkr							-58
Nyttillskapat driftnetto, mkr							1 702
Bostadsrätter							
Stockholm							
— Hagastaden	452	40 000	40 000	3 500	3 500	3 900	
— Sickla	1 007	95 000	35 000	6 200	5 000	7 600	
— Slakthusområdet	198	19 000	-	1 600	1 000	1 700	
Uppsala	144	12 000	12 000	500	500	500	
Summa	1 801	166 000	87 000	11 800	10 000	13 700	
Projektportfölj med start senast år 2030	1 946	613 000	260 000	41 500	32 100	51 500	

Information om pågående projekt och planerade projekt i årsredovisningen är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.



Styrning och kontroll

Förvaltningsberättelse	52
Risker och riskhantering	56
Ordförandeord	63
Bolagsstyrningsrapport	64
Intern kontroll	68
Styrelse	70
Ledning	72
Aktien och ägarna	74



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är reviderad.

Verksamheten

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges större börsnoterade fastighetsbolag. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar attraktiva stadsmiljöer för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader. Verksamheten drivs med ett långsiktigt ägarperspektiv. Atrium Ljungberg skapar värdetillväxt genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter samt driva en aktiv och kundnära förvaltning. Bolaget leder och driver hela affärsprocessen med egna medarbetare, vilket ger kunskap och förståelse för helheten och skapar mervärde för kunden och våra ägare.

Finansiella mål

Enligt de finansiella målen ska en årlig avkastning på eget kapital överstiga 10% över tid. Under 2024 uppgick avkastningen på eget kapital till 3,1% (-3,4). Bolaget kan årligen investera ca 5% av sin egen storlek utan större påverkan på belåningsgraden, vilket för närvarande motsvarar ca 3 mdkr per år. Årets investeringar i egna fastigheter inklusive förvärv uppgick till 2 692 mkr (2 155). Verksamheten ska bedrivas med låg finansiell risk, vilket innebär att belåningsgraden får vara högst 45%, och att räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr. Vid årsskiftet uppgick belåningsgraden till 41,4% (42,5) och räntetäckningsgraden till 3,7 ggr (3,7).

Utdelning

I slutet av 2023 antogs en ny utdelningspolicy. Utdelningen ska motsvara ca en tredjedel av förvaltningsresultatet, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna. För räkenskapsåret 2024 föreslås en utdelning om 3,60 kr/aktie (3,50), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,80 kr/aktie, vilket motsvarar 32% utdelningsandel (32) och en direktavkastning om 1,8% (1,5).

Marknad

Finansmarknaden

Finansmarknaden var volatil under året på grund av oro över lågkonjunktur, konjunkturutsikter samt förväntningar på inflation och räntesänkningar. Den avtagande inflationstakten möjliggjorde för Riksbanken att genomföra den första räntesänkningen på åtta år. Sänkningen av styrräntan i maj inledde en räntesänkningsscykel med sänkningar om sammanlagt 1,75% fram till januari 2025.

Efter en turbulent tid har kapitalmarknaden stabiliserats och tillgången till kapital är åter mycket god. I takt med Riksbankens räntesänkningar, sjönk de korta räntorna kontinuerligt och successivt under året. Långräntorna sjönk inledningsvis för att sedan stiga något under årets sista kvartal på grund av högre långsiktiga inflationsförväntningar.

Svensk kapitalmarknad har fortsatt förbättrats under året. Atrium Ljungberg emitterade obligationer för ett totalt nominellt belopp om 3 000 mkr vid 7 olika tillfällen. Första emissionen under 2024 var en 3-årig grön FRN om 600 mkr i februari , med en kreditmarginal på 1,50%, och den sista för året var en 5-årig grön FRN om 300 mkr i september, med en marignal på 1,30%. Marginalen har, över hela kurvan, minskat stadigt under 2025 där 5-åringen rörde sig 100 baspunkter

nedåt. Även certifikatmarknaden utvecklades i positiv riktning. Medan det 2023 kunde vara svårt att refinansiera förfall kunde Atrium Ljungberg under inledningen av 2024 emittera certifikat till nya investerare och öka volymen till närmare 2,6 mdkr. På grund av genomförda fastighetsförsäljningar har volymen därefter minskat och uppgår till 1 255 mkr i slutet på året. Kreditmarginalen över Stibor, för certifikat med 3 månaders löptid, minskade successivt under 2024 från 70 bp i början på året till 40 bp i slutet på 2024.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsmarknaden har visat på återhämtning under 2024 med en volym om 140 mdkr. Volymen innebär en ökning mot föregående år med 35%, men är 29% lägre än det historiska genomsnittet. Andelen större transaktioner ökade. Av total transaktionsvolym utgjorde internationella investerare 17%, jämfört med genomsnittligt utfall under perioden 2015–2023 på 22%.

Kontorsmarknaden

Under 2024 har en viss återhållsamhet funnits på kontorsmarknaden, med ökade vakansnivåer, längre uthyrningstider och pressade hyresnivåer som resultat. Påverkan varierar dock mellan olika delmarknader. På starka platser är den negativa påverkan lägre, medan perifera delar av storstadsområden påverkats i högre utsträckning. Några av de främsta drivkrafterna till utvecklingen är förändrade arbetsmönster och osäkerhet kring lokalbehov. Detta har lett till en minskad efterfrågan på större kontorsytor, samtidigt som intresset för högkvalitativa lokaler i attraktiva lägen ökar.

Detaljhandeln

Trots ökad köpkraft och större konsumtionsutrymme fortsätter hushållen att vara sparsamma, vilket har dämpat återhämtningen mer än väntat. Detaljhandels försäljningstillväxt uppgick under

INVESTERINGAR I PLANERADE PROJEKT

40MDKR

BELÅNINGSGRAD

41,4%

2024 till 1,7 %. Försäljningstillväxten för dagligvaruhandeln uppgick till 3,3 %, drivet av både ökade volymer och priser. För sällanköpsvaruhandeln uppgick försäljningstillväxten till 0,6 %, men här finns tydliga skillnader mellan olika delbranscher.

Bostadsmarknaden

Efter en längre period av osäkerhet och prisnedgångar har bostadsmarknaden börjat återhämta sig med en ökad optimism bland både köpare och säljare. Bostadspriserna har åter börjat stiga och på riksnivå steg priserna på bostadsrätter under året med 5,9%.

En faktor som har påverkat bostadsmarknaden positivt under året är sjunkande räntor och lägre inflation. Utbudet av bostäder har varit historiskt högt med fler annonserade bostäder jämfört med föregående år. Tillsammans med mer positiva ekonomiska förhållanden har det bidragit till att öka rörligheten på marknaden. Köparna har fortsatt behov av att sälja sitt befintliga boende innan de köper ett nytt vilket skapar långa försäljningstider. Under 2024 såldes 14% fler bostäder än föregående år.

Förvaltning

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 109 mkr (53), varav projektfastigheter utgjorde 145 mkr (65). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 392 mkr (257) medan uppsägning från kund uppgår till 256 mkr (189). Därtill har Atrium Ljungberg sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 27 mkr (15). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2025-01-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 083 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 92% (94), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 4,6 år (4,6).

Resultat och finansiell ställning

Kommentarer till årets resultat och finansiella ställning framgår av sid. 78–86.

Investeringar i egna fastigheter

Investeringar i egna fastigheter inklusive förvärv uppgick till 2 692 mkr (2 155), varav 2 356 mkr (1 711) i förvaltningsfastigheter och 336 mkr (444) i exploateringsfastigheter.

Den 31 december 2024 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 9,5 mdkr, varav 4,4 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 8,5 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 24%, motsvarande 2,2 mdkr varav 0,8 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 1,0 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,2 mdkr, vilket kommer realiseras i takt med att vinstavräkning sker. Den ackumulerade vinstavräkningen i pågående bostadsrättsprojekt uppgår till 0,1 mdkr.

Möjliga utvecklingsprojekt

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt sätt. Därmed tar bolaget ansvar för hela värdekedjan. Den totala projektportföljen, dvs. pågående och planerade projekt, motsvarar framtida investeringar om ca 40 mdkr. Projektportföljen består av ca 700 000 kvm BTA fördelat på ca 500 000 kvm BTA fastigheter att förvalta med tyngdpunkt inom

kontor och resterande ca 200 000 kvm BTA utgör bostadsbyggrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla. Ca 85% av portföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm. I vilken takt projekten genomförs beror på marknadsläget och detaljplanearbetet. I normalfallet startas inga projekt utan att vi har tryggt en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyresavtal.

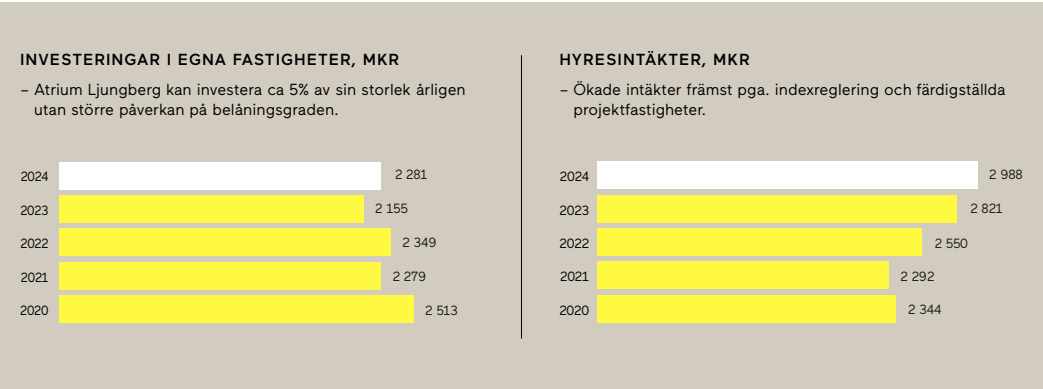
Fastighetstransaktioner

Under året har två fastigheter sålts, Eken 6 och Eken 14, i Sundbyberg. Fastigheterna innefattade 36 000 kvm uthyrbar area och har sålts för ett underliggande fastighetsvärde om 2 114 mkr. Dessutom har vinstavräkning skett av bostadsrättsprojekt där 101 mkr vinstavräknats under året motsvarande 78% tillträdna lägenheter. Under fjärde kvartalet har fem förvärv genomförts. Södre Torn 1 (Mälarterrassen) vid Slussen samt Kolskjulet 1 (Hus 6 Stationen) i Slakthusområdet som är en tidigare tomträtt som förvärvats som äganderätt. Även tre mindre fastigheter har förvärvats i Göteborg och Barkarby.

Fastighetsvärden

Under året har 41% av fastighetsbeståndet marknadsvärderats externt, varav 18% i kvartal 4. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Newsec. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden har kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftskostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 1% för 2025 och därefter 2% per år.

Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.



Förvärvade och tillträdde fastigheter

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
Lindholmen 43:4	Göteborg	Handel	414	2024.10.16	9
Lindholmen 43:5	Göteborg	Handel	183	2024.10.16	18
Södre Torn 1	Stockholm, Slussen	Restaurang	4243	2024.10.28	116
Barkarby 2:65	Järfälla	Garage		2024.12.06	27
Kolskjulet 1	Slakthusområdet	Mark (friköp)		2024.12.30	241

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Eken 6 och Eken 14	Sundbyberg	Kontor	36 400	2024.06.11	2 114

¹⁾ Läs mer i fastighetsförteckningen på www.al.se

Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde kronor per kvm BTA för fastställda byggrätter med godkänd detaljplan eller där detaljplan bedöms vinna laga kraft i närtid. Genomsnittligt värde på byggrätterna i värderingen är ca 1 500 kr per kvm BTA (5 700). Minskningen i byggrättsvärde är hänförligt till startade projekt och sålda fastigheter.

Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid årets slut till 4,7% (4,7). Yielden är på totalen oförändrad men mindre individuella justeringar av avkastningskravet har gjorts. Totalt under 2024 har yelderna justerats marginellt uppåt vilket tillsammans med indexjustering från 2% till 1% för år 2025 innebär en värdenedgång om 0,5% under året.

Organisation i linje med visionen

Atrium Ljungbergs organisation är utformad utifrån bolagets affärsmodell att skapa hållbara stadsdelar med fokus på värdetillväxt, att finnas nära Atrium Ljungbergs kunder och ha korta beslutsvägar. Verksamheten är indelad i två grenar: Projekt- och

entreprenadverksamhet och Fastighetsförvaltning. Projekt- och entreprenadverksamheten innefattar Affärsutveckling, Projekt och dotterbolaget TL Bygg. Förvaltningen av Atrium Ljungbergs fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats.

Erik Skalin har under året tillträtt som affärsområdeschef Leasing och Anna Jepson har tillträtt som cfo.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och sex övriga ledande befattningshavare. För mer information se not IK.6.

Egna aktier

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie

A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Bolaget äger vid årets utgång 7 114 875 aktier av serie B (7 114 875). Per 31 december 2024 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under året uppgick till 126 105 861 (126 105 861).

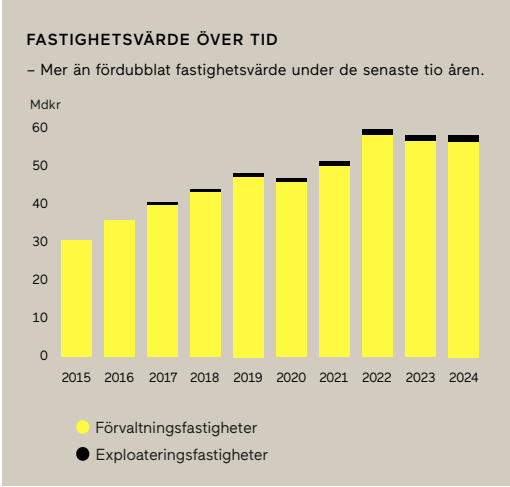
Risker och osäkerheter

Prioriterade områden för riskhantering är framför allt fastighetsportföljen, projektutveckling, finansiering, information- och datasäkerhet samt hållbarhet, med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och har dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal som låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Vad gäller risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till avsnittet ”Risker och riskhantering” på sid. 56–62.

Utsikter för 2025

Konjunkturen och omvärldsläget förblir osäkert. Kriget i Ukraina och spänningarna i Mellanöstern fortsätter. USAs politik med starkt fokus på tillväxt och företagande förväntas skapa ökad ekonomisk aktivitet men också oro för ökat inflationstryck via tullar, skattesänkningar och ökande federala underskott. USAs politik skapar också risker för tillväxten och konjunkturen i exportberoende ekonomier. För den svenska ekonomin förutspås dock en återhämtning, drivet av lägre räntor och sänkta skatter.

I Sverige förväntas inflationen förbli låg, vilket eventuellt möjliggör ytterligare räntesänkningar. Marknaden räknar dock med att räntan planar ut på en nivå runt 2% i mitten på 2025 och den nedåtgående trenden för långräntorna har avstannat. Givet den rådande osäkerheten kring den



makroekonomiska och konjunkturella utvecklingen så förväntas volatiliteten i långräntorna förbli hög.

Moderbolagets resultat

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av moderbolaget och dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 397 mkr (514). Förvaltningsintäkterna minskade på grund av minskad försäljning av förvaltningstjänster till bolag inom koncernen.

Rörelseresultatet uppgick till –69 mkr (–58). Resultat efter finansiella poster uppgick till 346 (316) och årets resultat uppgick till 403 (390).

Hållbarhetsrapport

Atrium Ljungberg har upprättat hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Rapporten omfattar Atrium Ljungberg AB (publ) och dess samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten finns på sid. 19–30, 62 samt 122–150 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under inledningen av 2025 blev hyresavtalet med Stockholms konstnärliga högskola (SKH) i Slakthusområdet ovillkorat i och med att detaljplanen för kvarteret vann laga kraft. Hyresavtalet, med en avtalstid om 20 år, omfattar 20 000 kvm LOA. Det nya kvarteret kommer att ha en total uthyrbar area om 27 000 kvm med ett årligt hyresvärde exklusive tillägg om 134 mkr inklusive bedömd indexering fram till inflyttning. Byggstart för projektet, som beräknas stå klart i sin helhet 2030, planeras till våren 2026. Total investering bedöms uppgå till 2 mdkr.

Under januari 2025 har förhandlingar hållits med Convendum som är under rekonstruktion. Företaget kommer att avflytta från sina lokaler om 5 000 kvm i Glashuset i Slussen under februari. Både uthyrningen till SKH och Convendums uppsägning inkluderas i nettouthyrningen för det första kvartalet 2025.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande om förslag till vinstdisposition på sid. 117.

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:	
Balanserad vinst	9 186 713 065 kr
Årets vinst	402 856 030 kr
Summa	9 589 569 095 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägarna utdelas 3,60 kr/aktie	453 981 100 kr
I ny räkning balanseras	9 135 587 995 kr
Summa	9 589 569 095 kr

¹⁾ Den föreslagna utdelningens totalbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2024-12-31.

Risker och riskhantering

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd är i huvudsak inriktat på stadsutveckling med olika innehåll såsom kontor, bostäder och handel som blandas med kultur, service, vård och utbildning. Vi finns på den svenska marknaden i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö och påverkas därmed främst av hur den svenska ekonomin utvecklas, särskilt utvecklingen på de orter där vi är verksamma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd.

Med hänsyn till vår verksamhet är prioriterade områden för riskhantering; fastighetsportföljen, projektutveckling, finansiering, informations- och datasäkerhet samt hållbarhet. Vår verksamhet och möjligheten att nå våra mål påverkas av både omvärldsfaktorer och av verksamhetsrisker. Omvärldsfaktorerna kan vi inte påverka men vi kan arbeta förebyggande och vara förberedda på olika scenarion.

Verksamhetsriskerna hanteras främst genom en medvetenhet om riskerna och ett löpande arbete med att minimera den möjliga negativa påverkan. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till vd och de olika funktionerna. Riskhanteringen i förvaltningen och projekt- och entreprenadverksamheten är till stor del decentraliserad medan finansiering och fastighetsvärdering hanteras centralt. Hållbarhet hanteras decentraliserat med stöd centralt.

Nedan följer information om de upptagna riskerna, där riskerna beskrivs samt vilken exponering Atrium Ljungberg har och hur risken hanteras. För mer information se även bolagsstyrningsrapporten sid. 64 och intern kontroll, sid. 68.



Risk	Exponering	Hantering
Fastighetsportfölj		
Fastighetsportföljen kan innehålla olika risker. Värdet kan påverkas genom dels geografisk allokering till delmarknader, städer eller lägen där möjlighet till underliggande hyrestillväxt inte finns, dels allokering till produkter som marknaden inte efterfrågar.	Koncentrerat fastighetsbestånd i attraktiva delområden med utvecklingspotential i Sveriges fyra största städer, varav 80% finns i Stockholm. Kontor utgör största tillgångsslaget om 67%, följt av handel om 19%, bostäder 3% och resterande utgörs av projekt och byggrätter.	Styrelse och ledning har regelbunden genomgång av delmarknadernas förutsättningar avseende ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbetsklimat, infrastrukturesatsningar m.m. Slutsatserna och inriktning fastslås årligen av styrelsen i ett strategidokument.
Hyresintäkter påverkas av såväl hyresnivå som andel uthyrt. Båda dessa är starkt kopplade till utvecklingen i ekonomin på de delmarknader där bolaget verkar. Möter bolaget inte marknadens behov finns risk för att förlora kunder och därmed få ökade vakanser/lägre intäkter med värdenedgång på fastigheten som följd.	Kommersiella hyreskontrakt tecknas oftast på en löptid om tre till tio år, varför förändrade marknadshyror får successivt genomslag på hyresintäkterna. Genomsnittlig återstående kontraktslängd var 4,6 år vid årsskiftet.	Kontinuerlig projektutveckling av såväl befintliga byggnader som nyproduktion medför portföljförflyttning samt anpassning till kundernas behov. Löpande investera i och utveckla befintliga fastigheter. Sälja av fastigheter som inte möter strategin.
Driftkostnader utgörs till stor andel av taxebundna kostnader (t.ex. el, värme och vatten). Flera av dessa tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket minskar möjligheten till påverkan. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel, reparationer och administration. Fastighetskostnaderna påverkas av säsongsvariationer och generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal.	Bolaget vidaredebiterar stor del av kostnaderna för el, värme och fastighetsskatt till hyresgästerna.	Förstå kundens behov och nöjdhet, vilket mäts regelbundet genom NKI mätningar samt nettouthyrningen. Förstå kundens behov idag och imorgon, vilket tillsammans med innovationsarbete medför insikt om portföljmix och produktutveckling.
		Hyreskontraktsportfölj som är spridd på såväl bransch, kund som förfallotidpunkt. Hyresavtal med indexklausul och deflations-skydd. Atrium Ljungberg arbetar med egen erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal nära sina hyresgäster för att säkerställa hög kundnöjdhet. I tidigt skede fånga upp befintliga och potentiella hyresgästers lokalbehov som förebygger uppsägningar genom aktiv förvaltning.
		Bolaget arbetar kontinuerligt med att optimera och energieffektivisera driften av fastigheterna. Varje fastighet har en individuell underhållsplan, vilket minskar risken för oförutsedda kostnader. Bolaget genomför löpande avtalsförhandlingar i syfte att sänka kostnaderna.

Förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde med +/-10%

	Påverkan	Påverkan %
Resultat	+/- 4 506 mkr	+/- 530%
Eget kapital	+/- 4 506 mkr	+/- 16%
Belåningsgrad	-3,7%/+4,5%-enhet	E.t.

Känslighetsanalys kassaflöden ¹⁾

	Förändring, %	Resultat-effekt , mkr
Hyresnivå/index	+/- 1%-enhet	+/- 24
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 1%-enhet	-/+ 7
Uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 26
Snittränta	+/- 1%-enhet	-/+ 24

¹⁾ Resultateffekt avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till struktur och bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser efter skatt.

Konstaterade kundförluster

mkr	
2020	18
2021	3
2022	7
2023	5
2024	16

Risk	Exponering	Hantering
Projektutveckling		
Fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och erhållna markanvisningar samt framtagande av byggrätter är viktiga för företagets värdetillväxt.	Bolaget har en stor projektportfölj som möjliggör framtida investeringar om ca 40 mdkr i redan ägda fastigheter eller erhållna markanvisningar.	För att leverera en långsiktig tillväxt söker vi ständigt nya affärsmöjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. Styrelsen beslutar ytterst om alla större investeringar och årlig genomgång/utvärdering sker av vald investeringsstrategi.
Om-, till- och nybyggnadsprojekt innebär risker i samtliga faser och ökar ju mer komplexa projekten är. Riskerna är främst ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga. Ekonomisk risk kan dels bero på högre kostnader, men även att en produkt byggs som hyresmarknaden inte efterfrågar med stora vakanser och/eller för låga hyresnivåer som följd. På samma sätt kan en bostadsrättsprodukt byggas som inte efterfrågas av marknaden, vilket medför lägre bostadsrättspriser eller till och med osålda lägenheter.	Befintlig projektportfölj är fokuserad till tillväxtlägen i Sveriges fyra storstäder och 85% ligger i anslutning till befintliga eller kommande tunnelbaneuppgångar i Stockholm. Portföljen är diversifierad mot olika fastighetssegment vilket innebär flexibilitet att möta olika segments konjunktur.	Parallella förvärvsprocesser med kommuner och marknadsaktörer. Flexibel och dynamisk projektportfölj fördelad i tid, geografi och typ av produkt samt ny-, till- eller ombyggnation. Därtill används en entreprenadform som begränsar risk. Projektet drivs till stor del genom delad entreprenad vilket ger utrymme för en flexibel och kostnadseffektiv produktion. I vår bostadsutveckling används egen kompetens genom dotterbolaget TL Bygg.
		Riskbaserad modell för att avgöra hur stor andel som får startas utan hyresgäst. Kontinuerlig uppföljning av pågående projekt med rapportering till styrelse för att säkerställa framdrift och ev. behov av åtgärd. Kompetens i hela värdekedjan från rå mark till färdig byggnad.
Fastighetstransaktioner		

Atrium Ljungbergs portföljförflyttning sker genom projektutveckling samt förvärv och försäljning av fastigheter. Riskerna vid förvärv är att uthyrningsgrad och hyresutveckling blir sämre än förväntat eller att teknisk standard är sämre än gjorda bedömningar. En annan risk är att det framkommer oväntade miljökonsekvenser. Vid förvärv av fastigheter via bolag förekommer även en skattemässig risk. Vid avyttring finns risk att försäljning sker till för lågt värde

Atrium Ljungberg har genomfört portföljförflyttning i syfte att erhålla en mer koncentrerad portfölj på utvalda delmarknader i Sveriges fyra största städer. Under samma period har en stor projektportfölj byggts upp som möjliggör framtida investeringar om ca 40 mdkr.

Fastighetstransaktioner kompletterar projektutvecklingen i syfte att ytterligare förflytta portföljen till bättre densitet och kvalitet. Extern värdering av samtliga fastigheter i beståndet sker kontinuerligt, där varje fastighet minst ska externvärderas vart tredje år – på så sätt erhålls känsla för marknadens betalningsvilja och förmåga.

Styrelsen beslutar om samtliga förvärv och försäljningar. Styrelsen har även årlig genomgång/utvärdering av vald investeringsstrategi. Due Diligence process av fastighet och bolag.

Risk	Exponering	Hantering
Informations- och datasäkerhet		
I takt med att fastighetsbranschen blir alltmer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier. Väl fungerande informations- och datasäkerhet är därmed kritisk för verksamheten. Som noterat bolag finns även krav på hanteringen av marknadspåverkande information.	Exponering omfattar driftstörningar för fastighetsdrift, driftstörningar för interna processer samt informationsläckage. Om kritiska systemfunktioner eller kritisk information blir otillgänglig, går förlorad eller hamnar i fel händer till följd av haveri, intrång eller annan påverkan kan konsekvenserna ekonomiskt, juridiskt och förtroendemässigt bli stora.	Atrium Ljungberg har policys och rutiner för informationssäkerhet samt tekniskt skydd av i flera lager med autentisering, brandväggar, antivirusstjänster, spam- och webbfilter samt molnbaserade säkerhetstjänster för att försvåra attacker. Sårbarhetstester, kontinuitets- tester och kontinuerligt förbättringsarbete bedrivs för att öka informationssäkerheten. Vidare förbättras säkerhetsmedvetandet i organisationen genom utbildning.
		Rutiner och processer för att hantera information, policy för kommunikation och insiderhandel, samt systemstöd för insiderinformation finns på plats.
Brott mot uppförandekoden för leverantörer		

Med brott mot uppförandekoden avses risken att bolagets leverantörer inte kan fullgöra sina leveranser, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta krav för miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Antalet leverantörer är många och inte sällan i flera led. Flertalet av dessa brister kan påverka Atrium Ljungbergs anseende och orsaka ekonomiska förluster.

Den geografiska spridningen på bolaget medför många lokala leverantörer. Byggbranschen har också utmaningar med att det är vanligt förekommande med många leverantörsled vilket medför risk.

Atrium Ljungbergs inköpsfunktion utgör ett stöd för hela organisationen genom samordnade inköp, vilket leder till högre kvalitet och minskade kostnader. Vidare arbetar inköpsfunktionen med att säkerställa att koncernens leverantörer följer bolagets uppförandekod. Detta sker genom en digitaliserad bedömning av leverantörer, där det under 2023 lanserades ett branschsamarbete för att lyfta frågorna och samordna frågeställningarna. Visselblåsarpolicy och extern visselblåsarfunktion. På projektsidan har bolaget gått med i "Rättvist byggande" som syftar till att motverka osund konkurrens och kriminalitet på byggplatserna

Risk	Exponering	Hantering
Kompetensförsörjning		
En viktig förutsättning för Atrium Ljungbergs framgång är att kunna attrahera och behålla kompetent personal. Kan inte rätt medarbetare eller tillräckligt med personal behållas och rekryteras riskerar verksamheten att underpresteras. För att utveckla verksamheten och vara relevant på marknaden krävs att företaget kontinuerligt tillför ny kompetens i form av vidareutbildning och rekrytering	Från 2022 görs en hållbarhetsanalys genom Human Financial Wellness, en enkät som går ut till samtliga medarbetare, i syfte att förstå hur bolaget kan attrahera och behålla kompetent personal. Atrium Ljungberg är en liten organisation och har därmed ett visst beroende av nyckelpersoner.	Atrium Ljungberg har en företagskultur som främjar nyfikenhet och nytänkande. Bolaget arbetar aktivt för att ha hållbara medarbetare. Gemensam värdegrund med en sund kultur samt ett öppet och transparent arbetsklimat. Kompetens- och ledarskapsutveckling där det finns årliga utvecklingsplaner för medarbetarna. Risken med beroende av nyckelpersoner och vissa ledande befattningar begränsas genom successionsplaner, intern backup eller konsultlösning för dessa roller/personer. Atrium Ljungberg erbjuder marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar. Vi mäter medarbetarnas nöjdhet och välmående samt följer upp att åtgärder vidtas vid behov.
Konjunktur och inflation		
En konjunkturedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd kan resultera i minskad efterfrågan på kontors- och butikslokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader. Vidare kan efterfrågan på nyproducerade bostäder minska, vilket kan påverka såväl prissättningen som produktionstakten.	Atrium Ljungbergs bestånd med fastigheter i tillväxtområden samt en spridd kontraktstportfölj på ett flertal olika branscher och kontraktslängder begränsar dock risken för kraftig påverkan vid en lågkonjunktur. De flesta av Atrium Ljungbergs hyresavtal är inflationsjusterade genom koppling till konsumentprisindex (KPI). Då det även förekommer omsättningshyra på handel finns även en exponering mot konjunkturen inom detta segment.	Omvärldsbevakning och scenarioanalyser genomförs som synliggör påverkan på bolaget. Fastighetsportföljen är koncentrerad till tillväxtområden i Sveriges fyra största städer med en mixad portföljsammansättning av bostäder, handel, kontor och samhällsfastigheter. Hyresgäster inom många olika branscher och en spridd förfallostruktur av hyresavtalen. Följa efterfrågan och prissättningen på bostadsrätter. Likviditetsbuffert i form av länelöften samt en diversifierad läneportfölj och tydlig ränteriskstrategi. Indexklausul i hyresavtalen, vilket medför en uppräknig av hyran motsvarande inflationstakten.
Förväntningar på inflationen påverkar räntan och därmed finansnettot. Inflationen påverkar hyresintäkterna – de flesta avtal har en indexklausul med årlig uppräknig – såväl som fastighetskostnaderna. Utöver detta påverkar förändring i inflation och ränta på lång sikt även avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas värde. Det sistnämnda pareras till viss del av förändrat driftnetto enligt ovan.	Atrium Ljungberg har enbart ett bostadsrättsprojekt under uppförande, det förväntas vara färdigställt i slutet på 2025 och säljstartas i början på 2025. Räntekostnader på över 700 mkr är den enskilt största kostnaden för Atrium Ljungberg. Större förändringar i räntenivåer medför påverkan på resultat och kassaflöde.	Bolagets finansiella riskprofil med en belåningsgrad om max 45% och lång räntebindning medför att bolaget är väl rustat för såväl uppgångar i räntor samt lägre fastighetspriser.



Risk	Exponering	Hantering
Ändrad lagstiftning		
Förändringar i regelverk eller förordningar, såväl nationella som internationella kan påverka Atrium Ljungbergs verksamhet – exempelvis nytt regelverk för banker och kapitalmarknad, hållbarhet och hantering av planprocesser.	Lagar, regler och praxis utvecklas löpande och det område som står inför störst förändring med direkt påverkan på bolaget är hållbarhetsrapportering enligt beslut från EU. Exponering utifrån EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) är låg.	Bolaget följer utvecklingen av lagar, regler och praxis. Inom de delområden som är mest väsentliga. Vid större förändringar genomförs konsekvensanalyser och förberedelse i god tid före implementering.
Skatter		
Inom skatteområdet kan förändringar i skattelagstiftning och skattesatser ske som påverkar bolagets verksamhet och därmed framtida skattekostnader och resultat. Vidare finns risk för att Atrium Ljungberg inte följer gällande regelverk – därmed kan fel skatt betalas, skattetillägg påföras och i vissa fall uppstår anmärkning i revisionen	Atrium Ljungbergs verksamhet påverkas huvudsakligen av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms.	Skattepolicy som årligen antas av styrelsen för att vägleda i beslut och agerande. Följa utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut. God intern kontroll och tydliga processer. Öppna yrkanden avseende osäkra poster i inkomstdeklarationen. Löpande utbildning av personal.
Planrisk		
För att utveckla fastigheter krävs antagna detaljplaner och godkänt bygglov. Det finns alltid risk att detaljplaner blir försenade, överklagas eller inte utvecklas som tänkt.	Bolaget följer utvecklingen noga för att snabbt få signaler om ändrade program och planer. Projektportföljen är idag fördelad på olika delområden och ca 40% av planerade projekt har antagen detaljplan.	Atrium Ljungberg följer och driver kontinuerligt planarbetet i de områden där bolaget verkar. Bolaget har en projektportfölj på olika delmarknader i syfte att sprida riskerna. Projektportföljen befinner sig i olika faser (tidiga skeden, genomförandeskede m.m.) Inför egna investeringar och utvecklingsprojekt för dialog med berörda intressenter för att bemöta och hantera eventuell kritik som annars skulle kunna leda till förseningar i projekten.
Lokalk marknaden		
Hyresmarknaden påverkas av utbud och efterfrågan. Ett utbud som överstiger efterfrågat behov i marknaden påverkar vakanser/uthyrningsgrad samt hyresnivåer. Det i sin tur påverkar fastighetsvärdering, resultat och finansiell ställning.	Atrium Ljungbergs portfölj är koncentrerad till delmarknader i Sveriges fyra största städer, vilka har god förutsättning för hyrestillväxt. Därmed finns förutsättningar för god efterfrågan i marknaden.	Årlig strategigenomgång för att säkerställa en fastighetsportfölj som är allokerad till delmarknader med förutsättningar för god hyrestillväxt. Regelbunden analys av utbud och konkurrensen i marknaden. I samband med investeringsbeslut om ny-, till och ombyggnation sker marknadsanalys för att säkerställa att rätt produkt erbjuds marknaden

Risk	Exponering	Hantering
Inköpskostnader		
Med inköp avses alla typer av aktiviteter som utförs för att anskaffa varor, tjänster eller entreprenader från extern part – från det att ett inköpsbehov uppstår till det att leverans har skett och ersättning reglerats. Kraftigt stigande priser och/eller brist på material kan medföra dyrare produktionskostnader och därmed risk för lägre projektvinster.	Med en stor projektportfölj om ca 40 mdkr är inköp ett viktigt område. I samtliga kalkyler finns oförutsedda poster beaktade, vilket kan täcka delar av prisuppgången. Priser som drivs av inflation medför även högre hyresintäkter (KPI-reglering), vilket medför viss kompensation. Vanligaste entreprenadformen är delad entreprenad, vilket medför viss flexibilitet och möjlighet att ställa om under projektets genomförande. Leverantörskedjan inom byggbranschen är komplex och global vilket medför exponering inom många områden.	Atrium Ljungberg har en riktlinje för inköp som syftar till att utgöra en vägledning så att de inköp som utförs för vår räkning sker på ett affärsmässigt, ansvarsfullt och etiskt korrekt sätt
Elförsörjning		
En allt högre grad av elektrifiering i samhället innebär dels ökade krav på kapacitet, dels eventuell effektbrist i elinfrastrukturen.	I Sverige är det fn. en överföringsbrist mellan norra och södra Sverige. Vårt bestånd är fördelat framförallt i elområde tre men även i elområde fyra vilket påverkar exponeringen. 80% av Atrium Ljungbergs fastigheter är i Stockholm, där man ser ett behov av att förstärka elnätet för att hantera ökat effektbehov.	Atrium Ljungberg har en bra och proaktiv dialog med energibolagen i de kommuner där bolaget verkar. Bolaget har även en energistrategi med handlingsplaner för varje område och fastighet. Energistrategin som vägleder verksamheten i åtgärder och investeringar framåt i syfte att kontinuerligt energioptimera fastigheterna.
Bostadsmarknaden		
Bostadsrättsmarknaden och dess pris-sättning är marknadsbaserad där priser rör sig i realtid. Investering i lägenhet kräver kapital – i många fall lån, varför marknadsrätornas rörelse får genomslag på efterfrågan. Höga räntor eller kraftigt stigande räntor medför lägre efterfrågan, vilket medför stagnerade eller sjunkande priser	Bostadsrätter är ett viktigt innehåll i bolagets stadsutvecklingsarbete och ses som ett komplement till kontor, handel, äganderätter, kultur m.m. Atrium Ljungberg ägde vid årets utgång 200 000 kvm BTA byggrätter för bostäder.	Styrelsen beslutar om större investeringar, vilket även inbegriper uppförande av hyres- och bostadsrätter. Omvärldsbevakning med fokus på prisutveckling och räntor

Risk	Exponering	Hantering
Finansieringsrisk		
Fastighetsägande och utveckling är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en fungerande kreditmarknad. Att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt utgör en stor risk. Det avser såväl refinansiering av befintliga skulder som upptagande av ny finansiering för fortsatt expansion. Förändringar i kapitalstrukturen kan medföra att Atrium Ljungberg bryter mot avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren, vilket kan leda till dyrare krediter alternativt förfallna krediter utan möjlighet till refinansiering.	Atrium Ljungberg har låg finansiell risk, vilket tar sig uttryck i en belåningsgrad om högst 45% och en räntetäckningsgrad om lägst 2,0 ggr – att jämföra med faktiskt utfall om 41,4% respektive 3,7 ggr vid utgången för 2024. Kapitalbindningen vid utgången av året var 3,6 år och låneförfallen är väldiversifierat över olika finansieringskällor och löptider.	Finanspolicyn antas årligen av styrelsen och fastställer riskmandat, däribland syn på likviditetsreserv, motpartsrisker, ränte- och kapitalstruktur/förfall. Investment Grade Credit rating om Baa2 (neg) av Moodys och flera finansieringskällor – bank, direktlån och kapitalmarknad samt olika geografiska marknader (Sverige, Norge, Danmark) för att sprida risken. Därtill revolverande kreditfaciliteter för att uppnå maximal flexibilitet. God framförhållning i syfte att planera kapitalbehov och påverkan/styrning av nyckeltal. Kvartalsvis rapportering till styrelse och revisionsutskott. Vid utgången av året hade bolaget en stor likviditetsbuffert som täcker kommande förfall och möter verksamhetens behov av kapital.
Ränterisk		
Ränterisk utgör risk för resultatet och kassaflödet till följd av en förändrad marknadsränta. Förändringar i räntetäckningsgraden kan medföra att bolaget bryter mot avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren, vilket kan leda till dyrare krediter alternativt förfallna krediter utan möjlighet till refinansiering. Räntan utgörs av två parametrar – dels marknadsräntan, dels marginalen till kreditgivarna.	Med över 700 mkr är räntekostnader den enskilt största kostnaden för Atrium Ljungberg. Andel lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 18% vid utgången av 2024.	Atrium Ljungberg har en policy om räntetäckningsgrad om lägst 2,0 ggr att jämföra med faktiskt utfall om 3,7 per Q4 2024. Räntebindningen uppgick till 3,0 år 2024 och kapitalbindningen till 3,6 år vid samma tidpunkt. Atrium Ljungberg eftersträvar långfristiga krediter med fastställda marginaler. Sammantaget medför vald ränterisk och kapitalbindning att en snabb förändring av räntan och, eller kreditmarginaler inte får en omedelbar väsentlig påverkan. Kvartalsvis rapportering till styrelse och revisionsutskott.
Värdering av derivat		
Derivat marknadsvärderas med värdeförändring över resultaträkningen, vilket påverkar resultat och finansiell ställning.	Atrium Ljungberg har en räntederivatportfölj med ett nominellt värde om över 20 mdkr. Större förändringar i räntenivåer medför därför en väsentlig resultatpåverkan.	Den av styrelsen årligen antagna finanspolicyn fastställer riskmandat, däribland syn på derivatinstrument och ränteförfallostruktur och exponering för rörlig ränta. Vedertagen värderingsmetodik samt extern värdering av derivat från bank. Kvartalsvis rapportering till styrelse och revisionsutskott.

Risk	Exponering	Hantering
Fastighetsvärderingsprocess		
Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som realiserade värdeförändringar och påverkar därmed bolagets finansiella ställning och belåningsgrad. Fastighetsvärderingen grundar sig på ett antal ekonomiska indata och antaganden. I värderingsprocessen finns det risk för att gjorda antaganden inte speglar marknaden eller faktiska förhållanden vid det givna tillfället vilket gör att värderingen därmed inte är rättvisande.	Atrium Ljungberg har under året sammantaget externvärderat 41% av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi,ushman & Wakefield, och Newsec. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden kvalitetssäkrats av Forum Fastighetsekonomi.	Av värderingspolicyn, som årligen antas av styrelsen, framgår att minst 30% av fastigheterna ska värderas externt och över en treårsperiod ska samtliga fastigheter ha externvärderats. Den interna värderingen säkras genom en fyra ögons princip. Interna värderingar kvalitetssäkras vidare av en extern oberoende värderingsfirma.
Farliga ämnen och föroreningar		
Enligt miljöbalken kan fastighetsägaren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Förorening av ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller anläggning kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och/eller miljön	Atrium Ljungberg undersöker och identifierar kontinuerligt miljörisker i fastighetsbeståndet. I förvaltningen finns det risk för exponering framför allt i äldre hus när det gäller farliga ämnen, som upptäcks vid renoveringar/besiktningar. För projektverksamheten finns det möjlig exponering på våra platser där det tidigare har varit industriverksamhet vilket kan ha lett till markföroreningar. Under produktionen från tex arbetsmaskiner och transporter finns risk för olyckor eller läckage.	Om information inkommer om misstänkta farliga ämnen upprättas åtgärdsplaner. Inför fastighetsförvärv och nya projekt görs utredningar och provtagningar för att identifiera miljörisker. Vid genomförande av projekt finns rutiner för att minimera risken för läckage och utsläpp samt förebyggande arbeten i samband med miljöcertifiering för att minska negativ miljöpåverkan från byggnation och materialanvändning. Vid förändrad markanvändning provtas marken för att säkerställa sanering. Följa utvecklingen inom lagar och förordningar. Arbetsprocesser och mål kring miljöpåverkan från markanvändning

Värdepåverkan, mkr					
Värdeparameter	Kontor	Handel	Bostäder	Totalt	
Hyresnivå	+/- 10%	+/-3 391	+/-868	+/-50	+/-4 609
Driftkostnad	+/- 10%	- /+ 364	-/+ 196	-/+ 39	-/+ 599
Avkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 052/+2 301	-469/+516	-78/+87	-2 599/+2 904
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-/+ 1 040	-/+ 302	-/+ 47	-/+ 1 389

Risk	Exponering	Hantering
Klimatförändringar		
Extrema väderhändelser såsom förhöjda vattennivåer, skyfall, storm och stora temperatursvängningar till följd av globala klimatförändringar riskerar att leda till skador på bolagets fastighetsbestånd. Omfattande politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle. Detta kan öka kostnaderna för att bygga, utveckla och förvalta fastigheter.	Scenarioanalyser har genomförts för befintlig portfölj för att kartlägga exponering. Få fastigheter ligger nära sjöar och vattendrag. Eftersom fastighetsportföljen är lokaliserad till Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg är fastigheterna i urbana lägen där det är mycket hårdgjorda miljöer vilket ger exponering mot extremväder som skyfall och värmeöar.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med förbättrande underhåll för att öka fastigheternas motståndskraft vid extrema väderhändelser. Efter scenarioanalys arbetar varje fastighetsområde och byggnad successivt med en handlingsplan för att hantera och minimera risk. Projektinvesteringar granskas ur ett klimatperspektiv. Vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt beaktas riskerna i största möjliga utsträckning. Inom ramen för bolagets arbete med stadsutveckling utvärderas möjligheterna att addera gröna och blåa strukturer för att kunna hantera extremväder kopplat till klimatförändringarna.
Klimatpåverkan		

Ökade krav från myndigheter, lagstiftare, kunder och andra intressenter gällande energianvändning och klimatpåverkan riskerar att öka kostnader för att förvalta, bygga och utveckla fastigheter.	För befintliga fastigheter är exponering utifrån EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) låg. I arbetet med certifiering av fastigheter ingår olika krav kopplat till klimatpåverkan. 2024 var 71% av Atrium Ljungbergs byggnader certifierade. Befintlig projektportfölj är fokuserad till tillväxtlägen i Sveriges fyra storstäder. Dessa städer har i många av hållbarhetsfrågorna haft krav länge vilket gör att arbetssätten är implementerade. I Storstäder kan även kunder ha krav på hållbarhet när de letar lokaler.	Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten och investeringskrav för att nå klimatneutralitet år 2030 och netto-noll 2040. Detta för att möta krav från våra intressenter. Alla fastigheter hållbarhetscertifieras. Vi följer utvecklingen inom lagar och förordningar, samt våra kunders efterfrågan inom hållbarhetsområdet. Atrium Ljungberg arbetar löpande med energieffektivisering genom implementering av ny teknik i både befintligt fastighetsbestånd och vid nyproduktion vilket leder till minskade löpande kostnader och låga koldioxidutsläpp. I nyproduktion är livscykelanalyser ett viktigt arbete för att minska byggnadernas klimatpåverkan.
---	--	--

Risk	Exponering	Hantering
Hälsa och säkerhet		
I bolagets verksamhet och bransch förekommer hälso- och säkerhetsrisker, såväl i vanlig förvaltning som i projekten. I kontorsmiljön är riskerna framförallt relaterade till stress som påverkar den psykiska hälsan.	I byggbranschen finns det många olika arbetsmiljörisiker när det gäller en byggarbetsplats, både nyproduktion och ombyggnation. Under senaste året har arbetsplatsolyckor ökat i byggbranschen. Atrium Ljungberg har en stor projektportfölj som möjliggör framtida investeringar om ca 40 mdkr i redan ägda fastigheter eller erhållna markanvisningar. Även stressrelaterade sjukskrivningar fortsätter att öka i Sverige.	Atrium Ljungberg har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor för medarbetare och externt anlitad personal. Kontinuerligt arbete enligt arbetsmiljöpolicy för att säkerställa goda arbetsförhållanden. Hälsoplan och förebyggande arbetsmiljöarbete. Uppförandekod för leverantörer Bolaget håller regelbundet arbetsmiljöutbildningar för projektledare och tekniska förvaltare samt för ledare på dotterbolaget TL Bygg. Bolaget tillhandahåller hälsoförsäkring till de anställda och i bolagets Performance Management process ingår tydlig dialog mellan chef och medarbetare. Arbetsplatsolyckor, oavsett om det sker med egen eller externt anlitad personal, rapporteras och följs upp omedelbart
Platsattraktivitet och otrygghet		

Områden som upplevs som otrygga på grund av bland annat kriminalitet, skadegörelse, omgivningens utformning eller negativt rykte minskar i attraktivitet. Det i sin tur medför risk för ökad vakans och lägre fastighetsvärden.	Fastighetsportföljen är lokaliserad till Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Fastigheterna finns i urbana lägen. Detta kan ha både positiv och negativ påverkan på upplevd trygghet.	Ett viktigt hållbarhetsmål är Vår Stad index. Målsättningen är att bolagets platser ska nå över 90% till 2030. Utfallet fram till och med 2024 uppgår till 62% Genom arbetet med vår stad index följer vi våra platser utveckling och arbetar med aktiviteter för att öka platsattraktiviteten. Trygghetsskapande åtgärder i alla områden. Områden med liv dygnets alla 24 timmar. Utvecklingsplaner för varje område.
---	--	---



Värdet av kvalitet och läge består.

Vi har beslutsamt fortsatt att arbeta enligt vår långsiktiga strategi att realisera en närmast oslagbar projektportfölj med hållbarhet i fokus.

En av mina favoritaktiviteter är att åka runt i bil och titta på hus. När mina barn var yngre klagade de på att bilfärder med mig vid ratten blev till "windshield property tours". Kalla min nyfikenhet en yrkesskada, men den kan också ge viktiga insikter. Tyvärr kan man skönja fler vakanta kontorslokaler genom vindrutan runtom i Storstockholm. Men det gäller inte högkvalitativa kontor i bra lägen. Dessa behåller sin attraktivitet på marknaden och generellt sett är det i detta segment som Atrium Ljungberg verkar för stadsutveckling. Vi kunde därmed följdriktigt uppvisa positiv nettouthyrning under året. Min övertygelse är att det gamla mantrat läge, läge, läge står sig igår, idag och även imorgon.

Styrelsens fokus förblir att säkerställa att bolaget på ett tryggt och hållbart sätt kan fullfölja realiserandet av vår enastående projektportfölj i Stockholm. Slakthusområdet, Sickla, Slussen och Hagastaden är väldigt starka lägen och vi tar stort ansvar för att våra projekt där ska bli värdeskapande i såväl ekonomiska termer som för samhället i stort. Genom det sociala hållbarhetsindex vi har skapat synliggör vi även de mjuka värdena på ett kvantifierbart sätt.

Atrium Ljungberg har under 2024 påverkats mycket av faktorer helt utanför vår egen kontroll, inte minst då kraftiga förändringar av den amerikanska långräntan, vilket i sin tur har stor inverkan på europeiska och svenska räntor. Finansavdelningens hantering av utvecklingen har dock bidragit till att skapa lugn. Styrelsen har aktivt arbetat för att utan för stor risk möjliggöra förverkligandet av bolagets framtidsplaner, vi ser det som en av våra viktigaste arbetsuppgifter. Projekten vi sitter på är helt enkelt så bra att vi är redo att investera i dag för att generera större aktieägarvärde på sikt.

Under året har hållbarhetsarbetet i allmänhet och CSRD i synnerhet också varit i fokus för styrelsens arbete. Bland annat har vi granskat och godkänt den dubbla väsentlighetsanalysen. Med stor glädje kunde vi även göra ett studiebesök i det första huset i Stockholm Wood City i Sickla, som byggs helt i trä och är ett internationellt uppmärksammat kvitto på hur Atrium Ljungberg – och stora delar av den svenska fastighetsbranschen – ligger i framkant vad gäller hållbarhet.

Hållbarhet handlar också om sociala aspekter och utifrån vår vision "Alla vill leva i vår stad" bidrar Atrium Ljungberg, inte minst genom utvecklingen av Slakthusområdet, till att göra framtidens Stockholm bättre, mer levande och spännande. Med ett helhetsgrepp om hela stadsdelar exekverar vi stadsutveckling med en alldeles särskild fingertoppskänsla som må kosta lite mer nu, men som är ytterst viktig för den långsiktiga värdeutvecklingen.

Jag vill passa på att tacka alla aktieägare för deras förtroende, som ofta också det är långsiktigt – och förstås även tacka alla våra medarbetare för deras engagemang och hårda arbete.

Johan Ljungberg
Styrelseordförande



Styrelsens fokus är att realisera den enastående projektportföljen i Stockholm. Stort ansvar tas för värdeskapande projekt i Slakthusområdet, Sickla, Slussen och Hagastaden, både i ekonomiska termer och för samhället i stort.

Bolagsstyrningsrapport

Atrium Ljungberg AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolagsordningen föreskriver att bolaget ska bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet.

Fundamentet för bolagsstyrningen utgörs av bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra tillämpliga lagar och förordningar, myndighetsföreskrifter, börsens regelverk, GRI (Global Reporting Initiative), interna policyer och riktlinjer samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Dessutom rekommendationer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, Aktiemarknadsnämndens uttalanden om vad som är god sed på den svenska aktiemarknaden och Nämnden för redovisningstillsyn.

Kodens normer är inte tvingande men bygger på principen att eventuella avvikelser ska anges och förklaras. Bolaget har under året inte haft några avvikelser från Koden att rapportera och i övrigt iakttagit god sed på aktiemarknaden. Atrium Ljungberg eftersträvar öppenhet kring bolagets beslutsvägar, ansvar, befogenheter samt olika kontrollsystem. Härutöver syftar arbetet med bolagsstyrning inom bolaget till att vägleda bolagsledningen och samtliga medarbetare i gott affärsmannaskap samt säkerställa en sund riskkultur.

Styrningsstruktur

Strukturen för bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg framgår av illustrationen på sid. 65 och de efterföljande avsnitten.

Interna styrinstrument

Viktiga interna styrinstrument är, utöver bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och instruktion för den verkställande direktören samt bolagets mål och strategier, affärsplan, code of conduct, policyer, riktlinjer, delegations- och attestordning samt kommunicerade grundvärderingar. Med avseende på bolagets mångfaldspolicy och hur den tillämpats under året samt resultatet därav informeras om i hållbarhetsrapporten

Externa styrinstrument

De mest centrala externa styrinstrumenten är aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, IFRS, GRI, Regelverk för aktieemittenter på huvudmarknaden, Koden och andra tillämpliga lagar och föreskrifter.

Ägare och aktier

Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgick till 333 051 840 kronor per 31 december 2024, fördelat på 4 000 000 A-aktier (tio röster per aktie) och 129 220 736 B-aktier (en röst per aktie). Bolaget innehade per 31 december 2024 7 114 875 egna B-aktier. Förutom innehavet av egna aktier finns ingen rösträttsbegränsning. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 25 mdkr. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara ca en tredjedel av förvaltningsresultatet såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna. Aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet av samtliga aktier innehas per 31 december 2024 av följande aktieägare:

Innehav per den 31 december 2024	Andel av röstetalet, %
Familjen Ljungberg	29,6
Familjen Holmström	20,4
Coop Östra	20,0

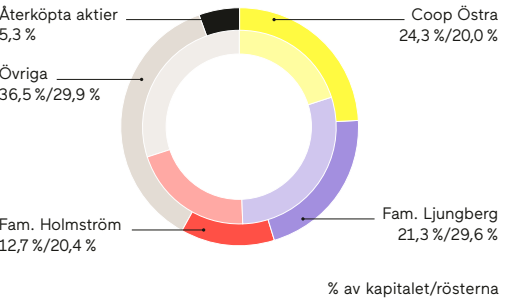
Mer information om ägarstrukturen finns på sid. 75.

Bolagsstämma

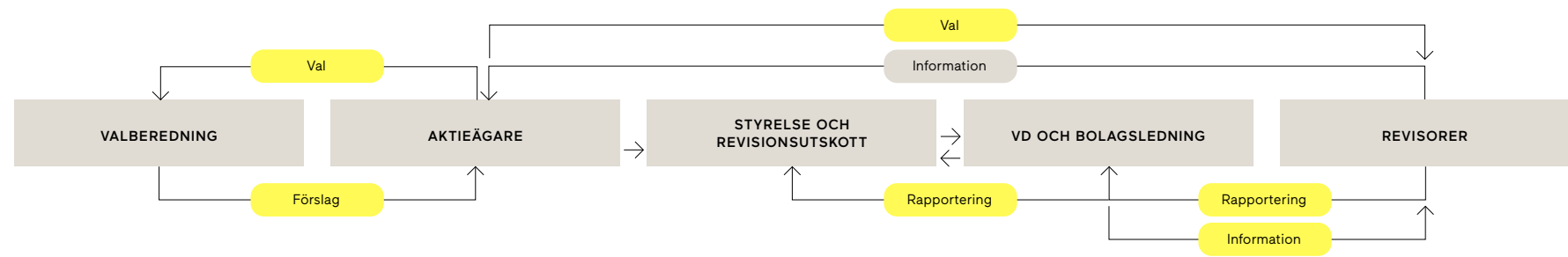
Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman som är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämma, som är benämningen på den årliga ordinarie bolagsstämman, ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång för att besluta om bl. a. fastställelse av resultat- och balansräkningen, vinst- eller förlustdispositioner samt ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Härutöver utser stämman styrelse och revisorer samt fastställer ersättningar till styrelse och revisorer samt ersättningsprinciper för ledning. Stämman fattar också beslut om bolagsordning och eventuella ändringar i aktiekapitalet. Datum för årsstämma offentliggörs senast i samband med delårsrapporten per 30 september. Kallelse till årsstämma ska ske fyra till sex veckor före stämman genom pressmeddelande, kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats, www.al.se. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat vid stämma om det anmäls till styrelsen senast sju veckor före stämman. Årsstämman 2024 hölls den 21 mars, med såväl fysiskt deltagande som deltagande via poströstning varvid 89,6% av rösterna var representerade. På årsstämman fattades bl. a. beslut om:

Ägarfördelning, kapital/röstandel

De tre största ägarna står för 70% av rösterna och 58% av kapitalet



- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och den verkställande direktören
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 3,50 kronor per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen om 1,75 kronor per aktie vardera
- fastställande av styrelsearvode om 1 680 000 kr fördelat på 480 000 kr till styrelseordföranden och 240 000 kr vardera till styrelseledamöterna vidare beslutades att ersättning ska utgå för arbete i revisionsutskottet med 115 000 kr till utskottets ordförande och 50 000 kr till envar av övriga utskottsledamöter



- bemyndigande till styrelsen, fram till nästa årsstämma, att vid ett eller flera tillfällen besluta om:
 - nyemission av aktier av serie B motsvarande högst 10% av bolagets aktiekapital, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emission får ske mot kontant betalning, genom kvittning eller apport,
 - förvärv av så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10% av samtliga aktier i bolaget, på Nasdaq Stockholm, samt
 - överlåtelse av egna aktier av serie B. Överlåtelse av aktier av serie B får ske med högst det totala antalet egna aktier av serie B som bolaget vid var tid innehar

Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmandhandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats www.al.se.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i val och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Valberedningen ska föreslå ett underlag för stämmans behandling av följande ärenden:

- val av stämμοordförande, styrelseordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse samt revisorer,
- styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter och ersättning för utskottsarbete och arvodering till revisor,
- ersättningsprinciper för ledande befattningshavare, samt
- i förekommande fall, beslut om principer för utseende av valberedning inför kommande årsstämmor.

I enlighet med de av årsstämman den 21 april 2015 beslutade "Principerna för inrättande av valberedning i Atrium Ljungberg AB" ska valberedningen bestå av fem ledamöter som ska representera de aktieägare som per den sista bankdagen i februari månad, året före den

årsstämma inför vilken valberedningens uppdrag ska fullgöras, är de röstmässigt största ägarna. I enlighet med nämnda principer utsågs till valberedningens ledamöter Lars Ericson, utsedd av Coop Östra, Peter Bäärnhielm (tillika valberedningens ordförande), utsedd av familjen Holmström, Anna Strömberg, utsedd av Carnegie Fonder, Johan Ljungberg, utsedd av familjen Ljungberg och Sampsa Ratia, utsedd av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Valberedningen kan i vissa fall utöka antalet ledamöter till högst sju.

Vid framtagande av förslag till styrelse inför årsstämma beaktas ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen tillämpar vidare den mångfaldspolicy som framgår av Kodens regel 4.1 vid framtagande av sitt förslag till styrelse. Målet med policyn är att uppnå mångfald när det gäller ålder, kön, utbildning, yrkesbakgrund och andra faktorer i styrelsen. Årsstämman 2024 beslutade i enlighet med valberedningens förslag, varvid två kvinnor och fyra män valdes som styrelseledamöter.

Styrelse

Styrelsen har ett övergripande ansvar för bolagets organisation, administration och att förvaltningen av bolagets angelägenheter hanteras så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses. Ansvaret omfattar även effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Styrelsens sammansättning

Atrium Ljungbergs styrelse har bestått av sex ledamöter fram till årsstämman (information om ledamöterna finns på sid. 70–71). Enligt Kodens ska en majoritet av styrelsen vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de oberoende ledamöterna ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller oberoendekraven.

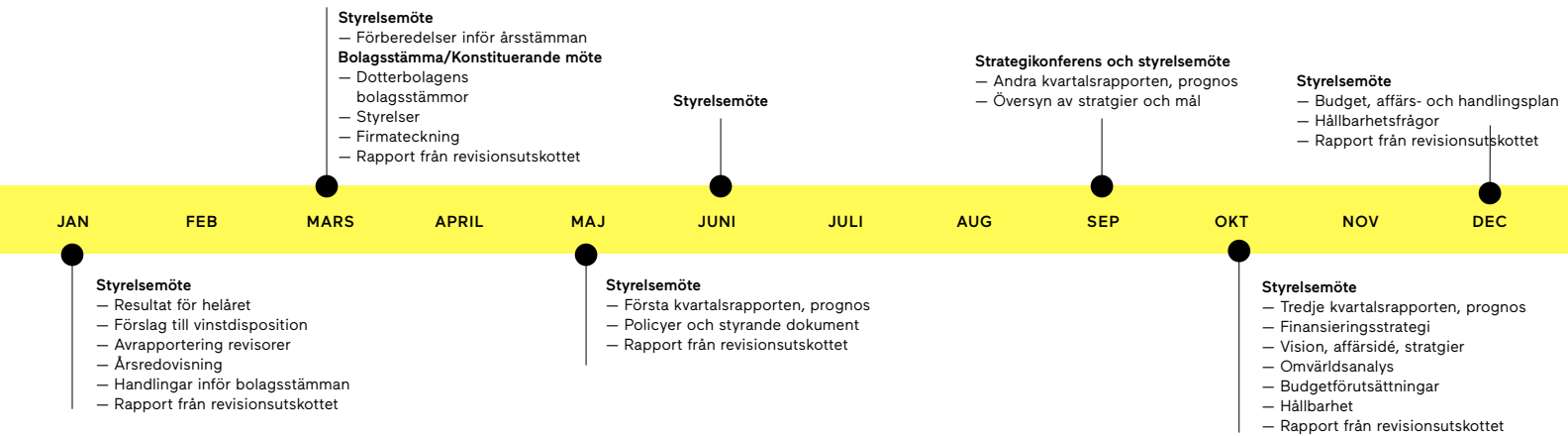
Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning (jämte instruktion till den verkställande direktören), instruktion för den ekonomiska rapporteringen. I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer. Styrelsens

ordförande ska bland annat organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen erhåller relevant fortbildning för uppdraget och erhåller den information och beslutsunderlag som erfordras samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs. I styrelsens uppgifter ingår bl. a. att fastställa verksamhetsmål, strategier, affärsplan och budget samt upprätthålla effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, bevaka att lagar och andra regler efterlevs samt besluta om överlåtelse av fastigheter och bolag samt investeringar överstigande 50 mkr. Dessutom ska styrelsen tillsätta och utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktören. Styrelsens arbete ska årligen utvärderas. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen, utöver konstituerande styrelsesammanträde, ska sammanträda ca fem gånger per år. Styrelsen har under året haft 12 möten varav ett konstituerande.

Styrelsens arbete under 2024

Under 2024 har styrelsen ägnat fortsatt stor uppmärksamhet åt omvärldsläget, inflationsutvecklingen, ränteutvecklingen, bolagets rating och utvecklingen på fastighetsmarknaden. Styrelsen har fattat beslut om samtliga fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar samt alla investeringar i projekt eller befintliga fastigheter överstigande 50 mkr. Stor uppmärksamhet har även ägnats åt pågående och framtida investeringsprojekt och finansfrågor samt frågor kopplade till bolagets kapitalstruktur. Bolagets policyer har gått igenom och delvis uppdaterats. Vid styrelsemötena har avrapportering skett från bolagsledningen kring bolagets ekonomiska och finansiella ställning, riskanalys, hållbarhetsredovisning, aktuella marknadsfrågor och projekt. Kvartalsvis under året har rapportering skett av dels utfall mot budget, dels reviderade prognoser för året. Styrelsens årsplanering framgår av illustrationen ovan.

Styrelsens årsplanering utöver stående punkter, såsom investeringsbeslut, lägesrapport pågående projekt och förvaltning, likviditet och finansiering



Styrelsens ledamöter har en ändamålsenlig samlad erfarenhet, kompetens och bredd med hänsyn till Atrium Ljungbergs verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt.

Revisionsutskott

Styrelsen har inom sig inrättat ett revisionsutskott. Ordförande för utskottet är Gunilla Berg, som har den redovisningskompetens som är ett krav enligt aktiebolagslagen och är oberoende i förhållande till bolaget och dess största ägare. Johan Ljungberg, bolagets ordförande, och Johan Thorell, ledamot av styrelsen, är ledamöter av revisionsutskottet. Revisionsutskottet stödjer styrelsen i arbetet med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering och övervakar bolagets riskhantering, interna kontroll och finansiella struktur. Utskottet har fortlöpande dialog med bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning och

omfattning samt iakttagelser och synen på bolagets risker. Vidare övervakar och granskar utskottet den externa revisionens oberoende samt biträder valberedningen vid valet av revisor. Under året har utskottet sammanträtt sex gånger. Bolagets revisorer har närvarat vid samtliga tillfällen. Samtliga möten i revisionsutskottet, inklusive protokoll, har redovisats för styrelsen.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av styrelsens samtliga ledamöter. Styrelsen har beslutat att något särskilt utskott inte behöver inrättas så länge ersättningsmodellen med enbart fast ersättning kvarstår. Utskottets huvudsakliga uppgift är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper samt ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera eventuella program för rörliga ersättningar till bolagsledningen. I dagsläget finns inga sådana

program. Det ska även följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till bolagsledningen som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid årsstämman framlades och godkändes ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2023.

Utvärdering

Styrelsens arbetsformer och effektivitet utvärderas vissa år av extern part, och presenteras för valberedningen. Verkställande direktörens arbete utvärderas löpande och minst en gång per år utan närvaro av bolagsledningen. Vid den årliga revisionen har bolagets revisor avrapporterat genomfört arbete och iakttagelser och i samband med det även haft en dialog med styrelsen utan bolagsledningens närvaro.

Vd och bolagsledning

Bolagsledningen består av vd, cfo, hr-chef samt fyra affärsområdeschefer. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion prioriterat frågor kring pågående investeringsprojekt, fastighets-transaktioner, finansieringsfrågor, bolagets kapital-struktur, uthyrning, affärsutveckling, organisationsfrågor och hållbarhetsfrågor med förberedelser inför CSRD.

Annica Änäs tillträdde som bolagets verkställande direktör i februari 2016. Hennes aktieinnehav i Atrium Ljungberg uppgår till 49 100 (42 000) B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övriga bolagsledningen presenteras på sid. 72–73.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Löner och övriga anställningsvillkor för bolags-ledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhål-lande till jämförbara företag. Verkställande direktö-rens ersättning föreslås av styrelsens ordförande och beslutas av styrelsen. Styrelsen beslutar på förslag av vd ett löneutrymme för övriga bolagsledningen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrela-terad ersättning utgår. Ett lånesubventionsprogram för bolagsledningen beslutades av årsstämman 2018 vilket förlängdes och utökades vid årsstämman 2023. Låneprogrammet avser räntekompensation för lån upptagna i syfte att förvärva aktier i bolaget. Maximalt lån som kan räntesubventioneras uppgår till 6 mkr för vd och 2,5 mkr för övriga ledande befatt-ningshavare. Räntesubventionerna är villkorade av fortsatt anställning och kan vara tillgängliga i högst fem år. Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolags-ledningen är 66 år, men de har enligt lag rätt att, från år 2023, arbeta till 69 år. Pensionsåtagandena

är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Uppsägning/avgångsvederlag

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga i bolagsledningen har upp till sex månaders uppsäg-ningstid. För bolagsledningen tillämpas i övrigt och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollek-tivavtal eller enligt ensidiga utfästelser från bolagets sida till de anställda. Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

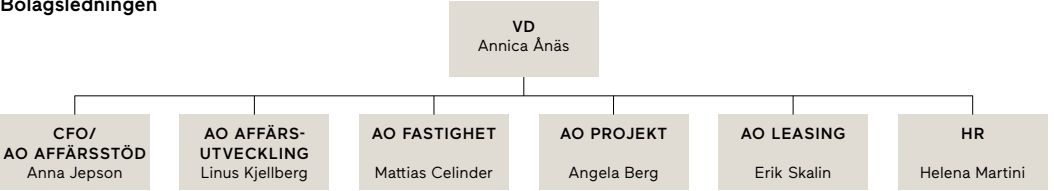
Revision

Vid årsstämman 2024 utsågs Deloitte AB som revisor med Hans Warén som huvudansvarig revi-sor. Hans Waréns övriga uppdrag innefattar bland annat Industrivärden och SKF. Revisorernas upp-drag sträcker sig till och med årsstämman 2025.

Ersättningar bolagsledning	Grundlön/Arvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
tkr										
Annica Änäs, vd	7 444	7 108			635	417	2 572	2 439	10 651	9 964
Övriga ledande befattningshavare	13 614	13 869	8	52	991	324	2 969	2 829	17 582	17 074

Revisionsteamet har under året löpande informa-tionskontakter med bolaget, utöver de gransknings-åtgärder som genomförs. Bolagets revisorer granskar finansiella rapporter och genomför en översiktlig granskning av delårsbokslutet per 30 september. Vidare genomför de en översiktlig granskning av

Bolagsledningen



Styrelse 2024								Möte revisions- utskott
		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not	Styrelsemöten	
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	530 000	Ja	Nej ^{1) 3)}		12 av 12	6 av 6
Gunilla Berg	Ledamot	2020	355 000	Ja	Ja ²⁾		12 av 12	6 av 6
Simon de Château	Ledamot	2014	240 000	Ja	Ja		12 av 12	
Conny Fogelström	Ledamot	2019	240 000	Ja	Nej		12 av 12	
Sara Laurell	Ledamot	2018	240 000	Ja	Ja		12 av 12	
Johan Thorell	Ledamot	2023	290 000	Ja	Ja ³⁾		12 av 12	6 av 6

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.
** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.
¹⁾ Ordförande för stämman 2015–2024. Ledamot 2009–2015. Suppleant 2001–2009. Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget. Ledamot i revisionsutskottet.
²⁾ Ordförande för revisionsutskottet.
³⁾ Ledamot i revisionsutskottet.

hållbarhetsredovisningen samt granskar bolagets pro-cesser inklusive förvaltningsrevision. Därutöver sker en granskning av huruvida årsstämman riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen i bolaget. Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap. 6 § och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. För att beskriva den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organisations), vilket består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskhantering och bedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har beslutat att hela styrelsen utgör ersättningsutskott och under 2020 inrättades ett revisionsutskott. Ordförande för utskottet är Gunilla Berg. Styrelsen utövar sin kontroll dels genom revisionsutskottet och dels genom att årligen fastställa policydokument, instruktion till vd, delegationsordningar, instruktion för den ekonomiska rapporteringen, attestinstruktion, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget.

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och doku-
mentera samt upprätthålla och pröva de system och
processer som behövs för att minimera risker i den

löpande verksamheten och den finansiella rapporte-
ringen. Förutom policydokument finns riktlinjer, dele-
gationsordningar, attestinstruktioner och uppdrags-
beskrivningar för respektive anställd, innehållande
de anställdas ansvar och befogenheter samt standar-
diserade rapporteringsrutiner.

Utöver detta är hållbarhetsarbetet integrerat i hela
verksamheten. Bolaget har dessutom väl förankrade
grundvärderingar såsom pålitlighet, långsiktighet,
samverkan och innovativt tänkande som genomsyrar
hela verksamheten.

Atrium Ljungberg är även medlem i FN:s Global Compact
och har därmed skrivit under de tio principerna inom
områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö
och antikorruption. Dessutom rapporterar bolaget
enligt GRI (Global Reporting Initiative) och TCFD

(Task Force on Climate-related Financial Disclosures).
Bolagets formella hållbarhetsredovisning återfinns på
sida 19–30, 62 samt 122–150.

Riskhantering och bedömning

Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser
och resultat- och balansposter där risk finns att felak-
tigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle
kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment
byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analys-
eras således huruvida fel skulle kunna uppstå och i så
fall hur och var i processen. I riskbedömningen har
posterna där risken för väsentliga fel är högst identi-
fierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är
stora eller att processen innehåller stor komplexitet
med behov av stark intern kontroll. De tre viktigaste
riskområdena är: projektverksamheten, fastighets-
värdering och finansieringsverksamheten.

Under 2024 har bolaget investerat 2 311 mkr i
befintliga fastigheter, varav 1 945 mkr avser fastig-
heter som utvecklas för ägande och 336 mkr avser
bostadsrättsaffären. Investeringar startas vanligt-
vis inte utan att en rimlig avkastning kan tryggas.
För att minimera riskerna i byggprojekten görs
noggranna kalkyler baserade på hög erfarenhet.
Investeringsuppföljningsmöten hålls varje kvartal där
projektets styrgruppsordförande, affärsområdeschef
Projekt, affärsutvecklare, projektledare, värderings-
ansvarig och projektcontroller närvarar. Projekten
rapporteras löpande till bolagsledning och styrelsen
där eventuella avvikelser kommenteras.

I värderingsprocessen är det, för att kunna bedöma
fastigheternas marknadsvärden, bland annat viktigt att
följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Bolaget
har under 2024 haft avstämningar med externa värde-
rare vid varje kvartalsskifte. Bolaget genomför interna
värderingar vid varje kvartal och gör även externa
värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2024 har

41% av fastighetsbeståndet externvärderats. Vid
internvärderingen kvalitetssäkrar externa värderare
antagna marknadshyror, driftkostnader, vakanser
och avkastningskrav.

Fastighetsverksamhet är en kapitalintensiv bransch
vilket medför olika finansiella risker. Den främsta
risken är likviditetsrisken i form av refinansierings-
risker och kreditrisker kopplat till omförhandlingar av
lån, obligationsförfall och nyfinansieringsbehov med
hänsyn till investeringar i egna fastigheter och förvärv.
En annan risk är fluktuationer i resultat och kassa-
flöde på grund av ränteförändringar. Dessa risker
regleras i bolagets finanspolicy och följs löpande
upp av bolagets ledning och styrelse. Styrelsen följer
också upp att givna mandat i finanspolicyn efterlevs.

Förutom dessa riskområden har följande processer
under året analyserats:

- Projektprocessen
- Hyresprocessen
- Inköpsprocessen
- Löneprocessen
- Bokslutsprocessen
- Fastighetsvärderingsprocessen
- Finansieringsprocessen
- Rutiner vid fastighetstransaktioner

Vad gäller övriga identifierade risker, se avsnittet
”Risker och riskhantering” sid. 56–62.

Kontrollaktiviteter

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontroll-
aktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att
kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning
och utformande av kontrollaktiviteter har genom-
förts av de personer som löpande är involverade i
respektive process i samarbete med bolagets con-
trollers, redovisningsansvariga, ekonomichef och cfo.
Genom detta skapas delaktighet och förståelse för

risker och för vikten av att interna kontroller genomförs. Dessutom bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utvärdera och effektivisera kontrollaktiviteterna. Kontrollerna genomförs på övergripande nivå genom analyser av resultat och nyckeltal samt på detaljnivå genom att ett antal kontrollpunkter ingår i de löpande processerna och rutinbeskrivningarna. Varje kvartal följs bolagets resultat upp mot budget och prognoser samt att pågående projekt följs upp mot styrelsebeslut. Som uppföljning skrivs detaljerade kommentarer till bolagsledning och styrelsen i enlighet med standardiserade rapporteringsrutiner.

Bolaget har en extern visselblåsarfunktion och vidtar löpande åtgärder för att minska risken för t. ex. korruption genom revision av bolagets leverantörer eller genom att erbjuda internutbildningar.

Information och kommunikation

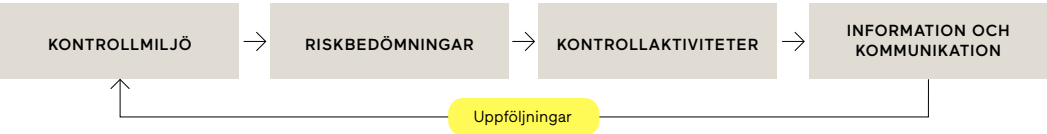
Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa kommunikationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en kommunikationspolicy som reglerar hur informationsgivning ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter.

Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk och policyer. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även en tydlighet i ansvarsfördelningen.

Uppföljning

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Dessutom genomförs också en utvärdering av den interna kontrollen. Såväl bolagsledning som styrelse informeras om resultatet. Atrium Ljungberg har inte någon avdelning för internrevision. Uppföljning av systemet för intern kontroll utförs av koncernens cfo, ekonomichef, redovisningsansvariga, controllers med särskild specialistkompetens och genom självutvärderingar samt avrapporteras till revisionsutskottet. Dessa kontroller bedöms nödvändiga för att skapa god kunskap, erfarenhetsöverföring och hög kvalitet i det löpande ekonomiarbetet och följaktligen även i den finansiella rapporteringen. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar slutsatser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. För 2024 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projekt-, fastighetsvärderings-, finansierings-, hyres-, inköps-, boksluts- och löneprocessen. Revisorernas avrapportering för 2024 har ej påvisat några väsentliga brister i den interna kontrollen i förhållande till bolagets storlek och verksamhet. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision därmed inte är motiverad.

Policyer fastställda av styrelsen	
Uppförandekod för medarbetare	Beskriver det beteende som förväntas av medarbetarna
Uppförandekod för leverantörer	Krav och riktlinjer på bolagets leverantörer
Närståendepolicy	Identifierar närstående och närståendetransaktioner i enlighet med regelverk
Jämställdhets- och diskrimineringspolicy	Styrdokument i frågor om jämställdhet och all typ av diskriminering
Hållbarhetspolicy	Övergripande ambitioner avseende bolagets miljömässiga och sociala ansvar
Arbetsmiljöpolicy	Policy för hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas
Kommunikationspolicy	Policy för vår externa och interna kommunikation
Finanspolicy	Policy och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas
IT- och cybersäkerhetspolicy	Utgör grunden för bolagets förhållningssätt i IT-frågor
Policy för personuppgiftsbehandling	Berör behandlingen och skyddet av personuppgifter
Visselblåsarpolicy	Ger anställda och intressenter möjlighet att rapportera oegentligheter
Insiderpolicy	Avser handel med värdepapper
Skattepolicy	Vägleder våra medarbetare i hur vi skall förhålla oss i skattefrågor



Styrelse

				
	Johan Ljungberg	Gunilla Berg	Simon De Château	Conny Fogelström
Funktion	Styrelsens ordförande samt ledamot i revisionsutskottet.	Styrelseledamot och ordförande för revisionsutskottet.	Styrelseledamot.	Styrelseledamot.
Invald i styrelsen	Styrelsesuppleant 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Styrelseledamot sedan 2009 och styrelsens ordförande sedan 2015.	2020	2014	2019
Yrke	Vd i Tagehus Holding AB.	Styrelseledamot.	Chief Investment Officer i Alma Property Partners.	Senior Advisor.
Utbildning	Civilingenjör, KTH i Stockholm, B.Sc. Civil Engineering Tufts University, USA.	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.	Statsvetenskap, Stockholms universitet och fastighets-ekonomi, Högskolan i Gävle.
Relevant arbetslivserfarenhet	Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden.	Cfo för Post Nord-koncernen samt vice vd och cfo för SAS- och KF-koncernen.	Vd på Sveafastigheter, Head of Corporate finance och analytiker på Leimdorfer.	Ombudsman Hyresgästföreningen 1987–2005. Kommunalråd i Täby 2006–2015. Stadsutvecklingskonsult 2015–2020.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾	— Vice ordförande i John Mattson Fastighetsföretagen AB. — Styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.	— Styrelseledamot och ordförande för revisionsutskottet Nordion Energy AB. — Styrelseledamot, ordförande i revisionsutskottet, ledamot i ersättningsutskottet i Praktikertjänst AB.	— Styrelseordförande i Alma Property Partners AB. — Styrelseordförande i Prisma Properties AB. — Styrelseledamot i NCC AB (publ) samt Akka Egendom AB.	— Vice ordförande i Coop Östra ekonomisk förenings styrelse. — Fullmäktig i SKB, Folksam Sak och OK ekonomisk förening.
Född	1972	1960	1970	1960
Egna och närståendes aktieinnehav	1 396 400 A-aktier och 20 190 484 B-aktier (1 396 400 A-aktier och 20 185 384 B-aktier).	1 500 (1 500) B-aktier.	25 000 (65 000) B-aktier.	5 000 (5 000) B-aktier.

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

Forts. styrelse

	
Sara Laurell	
Funktion	Styrelseledamot.
Invald i styrelsen	2018
Yrke	Operativ ledare
Utbildning	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm och MBA, Harvard Business School, USA.
Relevant arbetslivserfarenhet	Byggt och transformerat företag och team inom detaljhandeln med fokus på hållbarhet, senast som vd för Loopia Group AB.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag	Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag.
Född	1971
Egna och närståendes aktieinnehav	5 000 (5 000) B-aktier.

	
Johan Thorell	
Styrelseledamot.	
2023	
Vd för Gryningskust Holding AB.	
Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.	
Mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen genom såväl egen verksamhet som styrelseledamot i noterade och onoterade fastighetsbolag.	
— Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB. — Styrelseledamot i Sagax AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, Hemsö Fastighets AB, Holding AB och Storskogen Group AB.	
1970	
Inget aktieinnehav.	

Ledning

	
Annica Änäs	
Funktion	Vd.
Anställd sedan år	2011. Vd sedan 2016. Tidigare cfo. (Även anställd 2008–2010.)
Utbildning	Jur.kand. och Civilekonom, Stockholms Universitet.
Relevant arbetslivserfarenhet	Cfo på Hemsö och vd inom kommunikationsbranschen. Flera styrelseuppdrag, bland annat hos JM AB och fastighetsbolaget Technopolis.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag ¹⁾	— Styrelseledamot i Swedavia AB. — Styrelseledamot i Kojamo.
Född	1971
Egna och närståendes aktieinnehav	49 100 (42 000) B-aktier.

	
Angela Berg	
Affärsområdeschef Projekt.	
2011	
Civilingenjörsutbildning KTH.	
Projektledarbefattningar inom bygg- och fastighetsbranschen.	
— Styrelseledamot i Bjerking AB. — Styrelseledamot i Rättvist byggande.	
1975	
15 975 (11 215) B-aktier.	

	
Mattias Celinder	
Affärsområdeschef Fastighet.	
2006	
Civilekonom, Högskolan i Jönköping.	
Ledande befattningar inom hotell-, restaurang- och resebranschen.	
— Styrelseledamot i Centrum för AMP — Styrelseledamot i KFUM Central AB.	
1972	
11 558 (11 558) B-aktier.	

	
Anna Jepson	
Cfo och Affärsområdeschef Affärsstöd.	
2024	
Civilekonom Handelshögskolan i Stockholm och civilingenjör KTH.	
Cfo Besqab, Svenska Handelsfastigheter och Exerton samt controllingchef Granen och Skanska Nya Hem.	
—	
1983	
7 255 B-aktier.	

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

Forts. ledning

	
Linus Kjellberg	
Funktion	Affärsområdeschef Affärsutveckling.
Anställd sedan år	2003
Utbildning	Fil.mag. Historia och Centrumfunktion, KTH.
Relevant arbetslivserfarenhet	Omvärldsanalytiker, affärsutvecklare och projektledare inom fastighetsbranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag	—
Född	1972
Egna och närståendes aktieinnehav	6 080 (6 080) B-aktier.

	
Helena Martini	
HR-chef.	
2010	
Turismlinjen på Högskolan i Dalarna.	
HR-manager på Microsoft.	
—	
1965	
18 146 (13 225) B-aktier.	

	
Erik Skalin	
Affärsområdeschef Leasing.	
2024	
Medie- och kommunikationsvetenskap, Örebro Universitet. Executive Program in Consultancy Management, KTH.	
Head of Leasing på Aberdeen Asset Management, Head of Leasing Agency på Jones Lang LaSalle.	
—	
1975	
Inget aktieinnehav.	

Aktien och ägarna

Vår affärsmodell har ett långsiktigt perspektiv med möjlighet till god värdetillväxt.

Vi ska ha en öppen och rättvisande redovisning samt finansiell kommunikation till omvärlden i syfte att underlätta en värdering av bolaget och därmed aktien.

Börsvärde

Börsvärdet, det vill säga värdet av samtliga noterade utestående aktier, uppgick vid årsskiftet till 25 mdkr (29). Det gör Atrium Ljungberg till ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Handel och omsättning

Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på listan för stora bolag, Large Cap. Aktiens omsättning på Nasdaq Stockholm uppgick till 17,2 miljoner aktier (21,3). Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier under året dividerat med antalet utestående aktier per årsskiftet, var 14% (17). Från och med den 23 september 2019 ingår Atrium Ljungbergs aktie i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate index. Indexet är bland de mest erkända och använda indexen för börsnoterade fastighetsbolag och består av nästan 500 fastighetsbolag globalt.

Utdelningspolicy

I slutet av 2023 ändrade bolaget sin utdelningspolicy i syfte att stärka möjlighöörandet av projektportföljen. Den nya policyn innebär att ca en tredjedel av förvaltningsresultatet ska delas ut, såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar annat. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarna. För räkenskapsåret 2024 föreslås en utdelning om 3,60 kronor per aktie (3,50) att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,80 kronor per aktie, motsvarande en utdelningsandel om 32% (32).

Totalavkastning

Aktiekursen för B-aktien (ATRLJ B) var vid årets slut 198,20 kr (231,20). Under året noterades en högsta kurs om 252,0 kr (233,4) och en lägsta om 178,60 kr (150,10).

Totalavkastningen för aktien, motsvarande summan av utbetald utdelning och kurstillväxt, var under året -13% (38). Motsvarande avkastning för OMXS Benchmark GI, som innehåller ett urval av de största och mest handlade aktierna på Nasdaq, var 8% (19) och för OMXS Real Estate GI, som utgörs av de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm, var -2% (20).

Direktavkastning

Direktavkastningen är företagets utdelning i relation till aktuell aktiekurs och utgör den avkastning aktieägaren får kontant varje år efter årsstämman beslut. Nyckeltalet uttrycker därmed en relation mellan två olika "sfärer" – Atrium Ljungbergs prestation i form av utdelning och aktiemarknadens prissättning av företaget.

Den föreslagna utdelningen om 3,60 kronor (3,50), som föreslås betalas ut vid två tillfällen, motsvarar en direktavkastning om 1,8% (1,5) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

Ägarstruktur

Vid årsskiftet fanns det 7 222 kända aktieägare (7 511) i Atrium Ljungberg. De största ägarna är familjen Ljungberg, Coop Östra och familjen Holmström som tillsammans äger totalt 70% av rösterna. Det utländska ägandet uppgick till 16% (17). En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. För A-aktier gäller förbehåll om hembud enligt bolagsordningen innebärande att A-aktieägare som vill sälja sina aktier först måste erbjuda övriga A-aktieägare dessa. Mellan bolagets A-aktieägare finns dessutom ett avtal som innebär att om hembud inte nyttjas ska A-aktier omvandlas till B-aktier innan överlåtelse får ske.

Substansvärden

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Atrium Ljungberg skapa stabil avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Då Atrium Ljungbergs fastigheter är redovisade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Atrium Ljungbergs fall derivat, goodwill och uppskjuten skatteskuld.

Substansvärdet uppgick vid årets utgång till 267 kronor/aktie (262). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 74% (88) av substansvärdet.

Atrium Ljungberg har en betydande projektportfölj där värdetillväxt skapas genom utveckling av egna byggrätter. Substansvärdet tar inte hänsyn till framtida värdepotential i projektportföljen. Läs mer om vår projektportfölj i kapitel 5.

Beräkning av substansvärdet

	Mkr	Kr/aktie
Eget Kapital enligt balansräkning	27 927	221,46
Återläggning:		
Derivat enligt balansräkning	-191	-1,51
Goodwill enligt balansräkning	-140	-1,11
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	6 106	48,42
Långsiktigt substansvärde	33 702	267,25

Förvärv och avyttring av egna aktier

Vid årsstämman i mars 2024 bemyndigades Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva eller avyttra egna aktier. Syftet är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde Bolaget ägde, per den 31 december 2024, 7 114 875 aktier av serie B med ett genomsnittligt återköpspris om 157 kr/aktie. Under 2024 gjordes inga förvärv (0 mkr) eller avyttringar (0 mkr).

Aktiesplit

Inför årsstämman 2025 föreslår styrelsen att en aktiesplit till villkor 5:1 genomförs.

Större aktieägare per 2024.12.31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	26 154	29,6	21,3
Familjen Holmström	1 810	15 049	20,4	12,7
Coop Östra	0	32 361	20,0	24,3
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	0	7 347	4,5	5,5
Swedbank Robur Fonder	0	3 543	2,2	2,7
Vanguard	0	1 937	1,2	1,5
AFA Försäkring	0	1 706	1,1	1,3
Länsförsäkringar Fonder	0	1 648	1,0	1,2
Handelsbanken Fonder	0	1 517	0,9	1,1
Övriga	0	22 720	14,0	22,4
Totalt utestående aktier	4 000	122 106	100,0	100,0
Återköpta aktier	0	7 115		
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221		

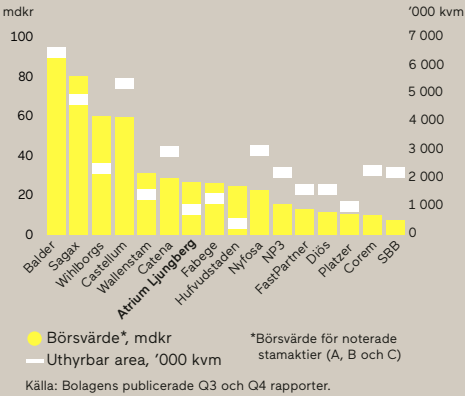
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

Aktieägarstruktur per 2024.12.31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-500	500 883	0,4	0,3	6 336,0	87,7
501-1 000	268 946	0,2	0,2	338,0	4,7
1 001-5 000	777 831	0,6	0,5	338,0	4,7
5 001-10 000	479 814	0,4	0,3	64,0	0,9
10 001-20 000	664 393	0,5	0,4	44,0	0,6
20 001-	126 786 869	95,2	96,2	102,0	1,4
Okänd innehavsstorlek	3 742 000	2,8	2,2	0,0	0,0
Totalt	133 220 736	100,0	100,0	7 222	100

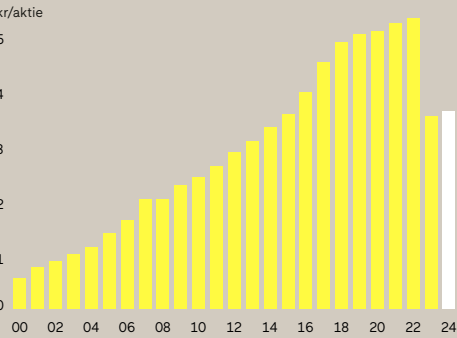
BÖRSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA PER 2024-12-31, DE STÖRSTA BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAGEN

— Atrium Ljungberg är ett av de större noterade fastighetsbolagen.

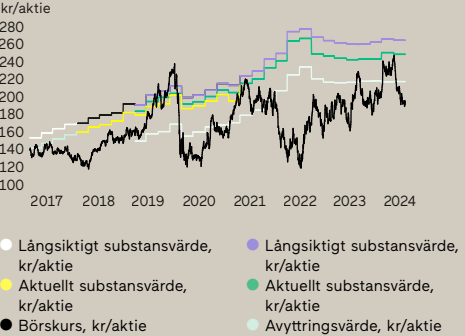


HISTORISK UTDELNING (NY UTDELNINGSPOLICY 2023)

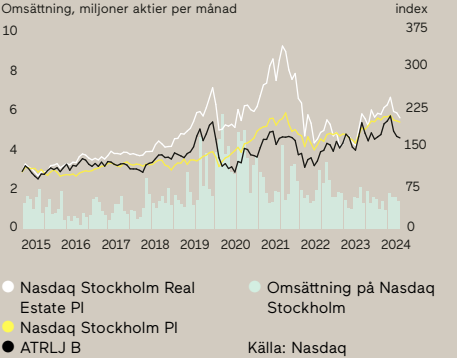
— Föreslagen utdelning för 2024 är 3,60 kr/aktie.



LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



ATRIUM LJUNBERGAKTIEN





Finansiella rapporter.

Koncernens rapporter	78
Moderbolagets rapporter	84
Noter	87
Förslag till vinstdisposition	117
Undertecknande	118
Revisionsberättelse	119
Hållbarhetsnoter	122

Innehåll

Finansiella rapporter

Koncernens rapporter	
Resultaträkning och övrigt totalresultat	78
Kommentarer till resultaträkning	79
Balansräkning	80
Kommentarer till balansräkning	81
Förändringar i eget kapital	82
Kassaflödesanalys	83
Moderbolagets rapporter	
Resultaträkning och totalresultat	84
Kommentarer till räkningar	84
Balansräkning	85
Förändringar i eget kapital	86
Kassaflödesanalys	86
Förslag till vinstdisposition	117
Årsredovisningens undertecknande	118
Revisionsberättelse	119
A Allmän information och övergripande redovisningsprinciper	
A.1 Allmän information	87
A.2 Koncernredovisningen och dess upprättande	87
A.3 Nya standarder och tolkningar	88
A.4 Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft	88

A.5 Händelser efter balansdagen	88
A.6 Upplysningar om närstående	88
IK Intäkter och kostnader	
IK.1 Intäkter och hyreskontrakt	90
IK.2 Central administration	91
IK.3 Segmentsrapportering	92
IK.4 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal – Atrium Ljungberg som leasetagare	93
IK.5 Personalkostnader	94
IK.6 Ersättning ledande befattningshavare	94
IK.7 Projekt- och entreprenadverksamheten	95
IK.8 Orealiserad värdeförändring	95
S Skatt	
S.1 Aktuell skatt	96
S.2 Uppskjuten skatt	97
T Tillgångar	
T.1 Förvaltningsfastigheter	98
T.2 Materiella anläggningstillgångar	101
T.3 Goodwill	101
T.4 Immateriella anläggningstillgångar	102
T.5 Övriga långfristiga fordringar	102
T.6 Exploateringsfastigheter	102
T.7 Kundfordringar	103
T.8 Övriga fordringar	103
T.9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103

OS Operativa skulder	
OS.1 Övriga långfristiga skulder	104
OS.2 Övriga skulder	104
OS.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104
OS.4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	105
F Finansiering och kapitalstruktur	
F.1 Kapitalstruktur	106
F.2 Finansiella instrument och riskhantering	107
F.3 Finansiella intäkter och kostnader	109
F.4 Kassaflöden från finansiella skulder	110
K Koncernstruktur	
K.1 Andelar i koncernföretag	111
K.2 Andelar i intresseföretag	115
M Moderbolaget	
MB.1 Moderbolagets redovisningsprinciper	116
MB.2 Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag	116
MB.3 Obeskattade reserver/ bokslutsdispositioner	116
MB.4 Förslag till vinstdisposition	116
H Hållbarhet	
H.1 Allmän information	122
H.2 Intressentdialog och väsentlighetsanalys	123
H.3 Externa initiativ och medlemskap	126
H.4 Koldioxidutsläpp	127

H.5 Finansiell påverkan av klimatrisker	129
H.6 Klimatmål	130
H.7 EU:s Taxonomi	131
H.8 Energianvändning	136
H.9 Vatten	137
H.10 Avfall	137
H.11 Certifierade byggnader	138
H.12 Gröna hyresavtal	138
H.13 Medarbetare	138
H.14 Leverantörer	142
H.15 Socialt hållbara platser	142
H.16 Antikorruption	143
H.17 Direkt ekonomiskt värde och skatt	143
H.18 GRI-index	144
H.19 TFC-index	149
H.20 Styrelsens underskrifter	150
H.21 Revisorns rapport över över-siktlig granskning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	150
Ö Övrigt	
Ö.1 Flerårsöversikt	152
Ö.2 Fastighetsförteckning	154
Ö.3 Definitioner	157
Ö.4 Information	159

Resultaträkning koncernen

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	IK.1	2 988	2 821
Projekt- och entreprenadsättning		528	412
Nettoomsättning	IK.3	3 516	3 233
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-189	-185
Övriga driftkostnader		-205	-183
Förvaltningskostnader		-189	-172
Reparationer		-39	-38
Fastighetsskatt		-205	-213
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-12	-13
	IK.4-7	-838	-805
Kostnad projekt- och entreprenad			
		-527	-410
Bruttoresultat	IK.3	2 151	2 019
— fastighetsförvaltning (driftöverskott)		2 150	2 016
— projekt- och entreprenadverksamheten	IK.8	1	2
Central administration			
— fastighetsförvaltning	IK.2 IK.6	-94	-88
— projekt- och entreprenadverksamheten		-8	-8
Resultat från intresseföretag och joint ventures			
		-12	-1
Finansiella intäkter	F.3	17	12
Finansiella kostnader	F.3	-590	-534
Tomträttsavgälder	IK.4	-47	-43
Förvaltningsresultat		1 425	1 365
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	T.1 IK.9	-272	-1 658
Fastigheter, realiserade	T.1	-32	-9
Nedskrivning goodwill		-	-24
Intäkt försäljning exploateringsfastighet		522	207
Kostnad försäljning exploateringsfastighet		-421	-172
Derivat, orealiserade	F.2	-194	-907
Resultat före skatt		1 027	-1 199
Aktuell skatt			
Uppskjuten skatt	S.1	-44	-59
Ärets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	S.1-3	-134	304
		850	-954
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr			
		6,74	-7,56
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		126 106	126 106

Rapport över totalresultat koncernen

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Ärets resultat		850	-954
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar	F.2	-	-
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare			
		850	-954

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 988 mkr (2 821) och inkluderade såväl rabatter om -85 mkr (-76) som engångsersättningar om dels 10 mkr (0) avseende skadestånd från förlikning i tvist, dels 38 mkr (3) till följd av förtida lösen av hyresavtal. I det tredje kvartalet föregående år erhölls elstöd där 7 mkr krediterades hyresgäster.

Hysesintäkter i jämförbart bestånd, exkl. engångsersättningar och elstöd, ökade med 3,9% (9,9). Ökningen förklaras främst av indexreglering, men påverkas negativt av några avflyttade hyresgäster i slutet av år 2023 och i början av år 2024. Samtliga segment uppvisar en positiv utveckling.

Utveckling hysesintäkter	2024	2023	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 709	2 606	3,9%
Engångsersättningar/elstöd	48	-5	
Projektfastigheter	170	107	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	62	112	
Summa	2 988	2 821	5,9%

Kostnader för fastighetsförvaltning

Fastighetskostnaderna uppgick till 838 mkr (805). I kvartal tre föregående år erhölls ett elstöd om 20 mkr, vilket påverkade taxebundna kostnader positivt. För jämförbart bestånd, exkl. elstöd, ökade fastighetskostnaderna med 2,9%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för kundförluster och uthyrningskostnader. Kostnader för kundförluster uppgick till 23 mkr, en ökning om 15 mkr. Elkostnaderna fortsatte att minska främst på grund av lägre elpris.

Utveckling fastighetskostnader	2024	2023	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-767	-746	2,9%
Engångsersättningar/elstöd	0	20	
Projektfastigheter	-56	-54	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	-15	-25	
Summa	-838	-805	4,2%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 74% (80) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning

som intäktsförs löpande. Resterande del av inäkterna avser fastprisuppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 1 mkr (2). Omsättningen i TL Bygg uppgick till 963 mkr (921), varav 45% (55) avser koncernintern omsättning. TL Byggs förvaltningsresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 33 mkr (37).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 86 mkr (80) och för projekt och entreprenad till 8 mkr (8). Ökningen inom fastighetsförvaltningen beror främst på satsningar inom hållbarhet och systemutveckling.

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -573 mkr (-522), och har påverkats av aktiverad ränta om 75 mkr (90). Generellt sett högre räntenivåer har motverkats av en lägre genomsnittlig skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under året, baserat på årets genomsnittliga skuldvolym uppgick till 2,7% (2,5). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 47 mkr (43).

Värdeförändringar

Under året har en ökad aktivitet på kreditmarknaden noterats och kreditmarginaler har sjunkit de första tre kvartalen för att sedan stabiliseras under resten av året. Kreditmarginalerna motsvarar nu nästan nivåerna från slutet av år 2021. Transaktionsmarknaden har börjat återhämta sig, och de transaktioner som har skett visar på fortsatt stabila yieldnivåer.

Värderingsyielden uppgick vid årets utgång till 4,7% (4,7). Yielden är under 2024 på totalen oförändrad men mindre individuella justeringar av avkastningskravet har gjorts på främst kontor och bostäder. Sett till helåret 2024 har dock yielden justerats marginellt uppåt vilket delvis mitigeras av ett förbättrat kassaflöde.

Det medför att årets orealiserade värdeförändringar uppgick till -272 mkr (-1 658) motsvarande -0,5% (-2,8), varav 48 mkr (24) utgör projektvinster.

Kontor uppvisar en värdeförändring om -1,2%, handel om 1,8% samt bostäder om -2,6% för helåret.

Orealiserade värdeförändringar	2024	2023
Avkastningskrav	-663	-3 320
Kassaflöde m m	379	1 638
Projektvinster	48	24
Förvärv	-36	0
Totalt	-272	-1 658
D:o i %	-0,5%	-2,8%

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -32 mkr (-9), och är hänförligt till försäljningarna av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg. Föregående år avser försäljningen av fastigheten Skotten 6 som frånträdde den 31 januari 2023.

Nedskrivning av goodwill uppgick till 0 mkr (-24) där föregående års nedskrivning var hänförligt till försäljningen av Skotten 6.

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Under året har 101 mkr (34) vinstavräknats. Den ackumulerade vinstavräkningen i pågående projekt uppgår till 133 mkr, vilket motsvarar 78% tillträdna lägenheter. Lägenheter som är återköpta till följd av avtalade

garantier om återköp samt osålda eller ej tillträdna lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Under året har detta föranlett en nedskrivning om 5 mkr.

Derivatportföljen bestod vid utgången av året av ränteswappar och valutaränteswappar om totalt 23 488 mkr (23 039) med förfall 2025-2034 Ränteswappar används för att räntesäkra underliggande lån som löper till rörlig ränta och valutawapen används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -194 mkr (-907) främst drivet av förändringar i tid och ändrade marknadsräntor.

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till -12 mkr (-1) hänförligt till A house. Förändringen förklaras främst av utvecklingskostnader för etablering av nya co-workingdestinationer. Destination A house Börshuset i Slakthusområdet, Stockholm, öppnade i februari 2024 och i september 2024 öppnade A house Katarinahuset i Slussen, Stockholm.

Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -44 mkr (-59) och uppskjuten skatt till -134 mkr (304). Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 0 mkr (1).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 22 493 mkr (22 027).

Resultat

Förvaltningsresultat uppgick till 1 425 mkr (1 365). Periodens resultat uppgick till 850 mkr (-954), vilket motsvarar 6,74 kr/aktie (-7,56).

Balansräkning koncernen

Belopp i mkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T.1	56 749	56 813
Nyttjanderättstillgång, tomrätter	IK.4	1 480	1 296
Materiella anläggningstillgångar	T.2	39	26
Goodwill	T.3	140	140
Immateriella anläggningstillgångar	T.4	9	3
Andelar i intresseföretag och joint ventures	K.2	52	29
Derivat	F.2	494	733
Andra långfristiga fordringar	T.5	274	449
Summa anläggningstillgångar		59 239	59 488
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	T.6	1 613	1 692
Kundfordringar	T.7	94	211
Övriga fordringar	T.8	250	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.9	255	212
Likvida medel	F.1-2	129	119
Summa omsättningstillgångar		2 342	2 290
Summa tillgångar		61 581	61 779

Belopp i mkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333	333
Övrigt tillskjutet kapital		3 960	3 960
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		23 635	23 226
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		27 927	27 519
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	S.3	6 106	6 064
Långfristiga räntebärande skulder	F.1-2	19 756	21 188
Långfristig skuld finansiell leasing		1 480	1 296
Derivat	F.2	304	344
Övriga långfristiga skulder	OS.1	334	329
Summa långfristiga skulder		27 980	29 220
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F.1-2	4 561	3 778
Leverantörsskulder		203	169
Skatteskulder		33	38
Övriga skulder	OS.2	26	273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	851	780
Summa kortfristiga skulder		5 673	5 039
Summa eget kapital och skulder		61 581	61 779

Kommentarer till koncernens balansräkning

Fastigheter

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 58 362 mkr (58 505). Fastighetsbeståndet var fördelat på förvaltningsfastigheter om 56 749 mkr (56 813), där byggrätter och mark ingår med 500 mkr (800), och exploateringsfastigheter om 1 613 mkr (1 692).

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 945 mkr (1 707), förvärv uppgick till 411 (4) och investeringar i bostadsrättsprojekt uppgick till 336 mkr (444).

Under året har försäljning av två fastigheter i Sundbyberg, Eken 6 och Eken 14, om 36 000 kvm, genomförts. Dessutom har vinstavräkning skett av bostadsrättsprojekt där 101 mkr vinstavräknats, motsvarande 78% tillträdde lägenheter. Under fjärde kvartalet har fem förvärv genomförts. Södra Torn 1 (Mälarterrassen) vid Slussen samt Kolskjulet 1 (Hus 6 Stationen) i Slakthusområdet som är en tidigare tomträtt som förvärvats som äganderätt. Även tre mindre fastigheter har förvärvats i Göteborg och Barkarby. Årets orealiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till –272 mkr (–1 658).

Förändring av förvaltningsfastigheter

Mkr	2024	2023
Verkligt värde vid periodens början	56 813	58 596
Förvärv	411	4
Försäljning	–2 148	–1 826
Investeringar i egna fastigheter	1 945	1 707
Orealiserade värdeförändringar	–272	–1 658
Omklassificering	-	–10
Verkligt värde vid periodens slut	56 749	56 813

Exploateringsfastigheter

Mkr	2024	2023
Vid periodens början	1 692	1 409
Omklassificering	-	10
Försäljning Brf	–415	–171
Investeringar i bostadsrättsprojekt	336	444
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 613	1 692
Fastighetsbestånd totalt	58 362	58 505

Goodwill

Koncernens goodwill avser uppskjuten skatt som uppkom i samband med att Atrium Fastigheter och Ljungberggruppen gick samman år 2006. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid stor nedgång i fastighetsmarknaden eller när fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktion avyttras. Redovisad goodwill uppgår till 140 mkr (140).

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag om 1 mkr (1). Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott per 2024-12-31 uppgår till 0 mkr.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 19 tomträtter, vilka anses ur ett redovisningsperspektiv utgöra leasingavtal. Värdet av avgälden värderas och redovisas som en tillgång i form av nyttjanderätt med en motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av våra leasingavtal till 1 480 mkr (1 296).

Intressebolag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house i mars 2023. Bokfört värde per 2024-12-31 uppgick till 52 mkr (29) och redovisas inom Andelar intresseföretag och joint ventures i koncernens balansräkning, se även not K.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick på balansdagen till 27 927 mkr (27 519), vilket motsvarar 221 kr/aktie (218).

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2024 uppgick till 441 mkr (668).

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst riskperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde uppgick till 267 kr/aktie (262).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas till 20,6% av temporära skillnader mellan skattemässiga värden och bokförda värden, främst på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Redovisad uppskjuten skatteskuld per 2024-12-31 uppgick till 6 106 mkr (6 064). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, periodiseringsfonder samt försäljning av Eken 14 och Eken 16.

Räntebärande skulder och derivat

Räntebärande skulder, exklusive tomträtter, uppgick vid årsskiftet 2024 till 24 317 mkr (24 966), en netto-minskning om 649 mkr.

Genomsnittlig löptid för kapitalbindning var 3,6 år (3,5). Genomsnittlig löptid för räntebindning var 3,0 år (3,8). Belåningsgraden uppgick till 41,4% (42,5).

Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Marknadsvärdet hänförligt till derivat uppgick vid årsskiftet netto till 190 mkr (389).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sidorna 39–41.

Förändringar i eget kapital koncernen

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	333	3 960	24 849	29 141
Årets resultat	-	-	-954	-954
Utdelning, 5,30 kr/aktie	-	-	-668	-668
Utgående balans per 31 december 2023	333	3 960	23 227	27 519
Årets resultat	-	-	850	850
Utdelning, 3,50 kr/aktie	-	-	-441	-441
Utgående balans per 31 december 2024	333	3 960	23 635	27 927

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Atrium Ljungberg ägde vid årets utgång 7 114 875 aktier av serie B (7 114 875).

Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861). Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för 2024-01-01–2024-12-31 uppgick till 126 105 861 (126 105 861). Aktiens kvotvärde uppgick till 2,5 kr.

Kassaflödesanalys koncernen

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Resultat före skatt		1 027	-1 199
Återföring av:			
Av- och nedskrivningar	IK.7	5	11
Realiserade värdeförändringar förvaltnings- och exploateringsfastigheter		-69	0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	T.1	272	1 658
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		194	907
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		56	9
Betald skatt		-58	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 427	1 363
Nettoförändring av rörelsekapital		-148	-277
Förändring av rörelsekapital		-148	-277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 279	1 086
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	T.1	-411	-4
Investeringar i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	T.1	-2 281	-2 151
Försäljning av förvaltningsfastigheter		2 007	1 514
Försäljning av exploateringsfastigheter		503	180
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-36	-29
Inköp maskiner och inventarier		-25	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-243	-494
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		-5	26
Upptagna lån	F.1	8 037	5 777
Amortering av skuld	F.1	-8 617	-5 987
Utbetald utdelning		-441	-668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	F.4	-1 026	-853
Årets kassaflöde		10	-260
Likvida medel vid årets början		119	380
Likvida medel vid årets slut		129	119
Uppllysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		17	12
Betald ränta uppgick till		-665	-624

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 279 mkr (1 086), vilket motsvarar 10,14 kr/aktie (8,61).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -243 mkr (-494), främst hänförligt till försäljning av Eken 6 och Eken 14, försäljning av bostadsrättsprojektet Parkhusen kv 2 i Uppsala samt Brf Kulturtrappan i Nacka, investeringar i egna fastigheter och investeringar i bostadsrättsprojekt.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -1 026 mkr (-853).

Tillgänglig likviditet uppgick vid årsskiftet till 9 118 mkr (7 956), och utgjordes av banktillgodohavanden om 129 mkr (119), outnyttjad checkräkningskredit på 249 mkr (197) och outnyttjat utrymme i kreditfaciliteter om 8 740 mkr (7 640).

Resultaträkning moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	IK.1	3	2
Förvaltningsintäkter		394	512
Nettoomsättning		397	514
Fastighetskostnader	IK.4	-0	-0
Förvaltnings- och administrationskostnader	IK.5-6	-464	-570
Avskrivningar		-2	-2
Rörelseresultat	A.5 IK.4	-69	-58
Resultat från andelar i koncernbolag	MB.2	-17	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	F.3	989	1 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	F.3	-557	-698
		415	374
Resultat efter finansiella poster		346	316
Bokslutsdispositioner	MB.4	66	54
Resultat före skatt		412	370
Aktuell skatt	S.1	0	-1
Uppskjuten skatt	S.1-3	-9	21
		-9	20
Årets resultat		403	390

Rapport över totalresultat moderbolaget

Belopp i mkr	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen	403	390
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	403	390
Utdelning per aktie, kr (2024 föreslagen)	3,60	3,50

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av moderbolaget och dotterbolagen.

Nettoomsättningen uppgick till 397 mkr (514). Förvaltningsintäkterna minskade på grund av minskad försäljning av förvaltningstjänster till bolag inom koncernen.

Förvaltnings- och administrationskostnader minskade främst på grund av minskade kostnader hänförliga till projekt och entreprenad.

Rörelseresultatet uppgick till -69 mkr (-58).

Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderar en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat som uppgick till -16 mkr (-284).

Räntebärande skulder uppgick till 18 663 mkr (18 056). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernföretag.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 292 mkr (382). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -903 mkr (-503) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 622 mkr (-130). Årets kassaflöde uppgick till 11 mkr (-251). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 14 mkr (3).

Balansräkning moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	T.2	9	4
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	T.4	9	3
Summa materiella anläggningstillgångar		18	6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	K.1 MB.2	2 735	1 817
Uppskjuten skattefordran	S.2	16	25
Övriga långfristiga fordringar	T.5	273	333
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 024	2 175
Summa anläggningstillgångar		3 041	2 181
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	T.6	0	0
Fordringar hos koncernbolag	A.6	25 902	26 227
Pågående arbeten		382	367
Skattefordringar		6	6
Övriga fordringar	T.7	10	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.8	11	11
Likvida medel	F.1-2	14	3
Summa omsättningstillgångar		26 327	26 637
Summa tillgångar		29 368	28 818

Belopp i mkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5 kr)		333	333
Reservfond		265	265
		598	598
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 948	3 948
Balanserad vinst		5 238	5 289
Årets resultat		403	390
		9 590	9 628
Summa eget kapital		10 188	10 227
Obeskattade reserver	MB.4	3	2
Avsättningar			
Pensionsskuld		30	24
Summa avsättningar		30	24
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F.1-2	14 103	14 278
Derivat	F.2	304	344
Övriga långfristiga skulder	OS.1	-	-
Summa långfristiga skulder		14 406	14 622
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	F.1-2	4 561	3 778
Leverantörsskulder		8	18
Övriga skulder	OS.2	17	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	156	128
Summa kortfristiga skulder		4 742	3 944
Summa eget kapital och skulder		29 368	28 818

Förändring i eget kapital moderbolaget

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reservfond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	333	265	3 948	5 957	10 504
Årets resultat				390	390
Utdelning, 5,30 kr/aktie				-668	-668
Utgående balans per 31 december 2023	333	265	3 948	5 680	10 227
Årets resultat				403	403
Utdelning, 3,50 kr/aktie				-441	-441
Utgående balans per 31 december 2024	333	265	3 948	5 641	10 188

Antalet aktier uppgår till 133 220 736 (133 220 736), varav 4 000 000 (4 000 000) av serie A och 129 220 736 (129 220 736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Vid årets utgång innehar moderbolaget 7 114 875 (7 114 875) egna aktier av serie B. Vid årets utgång uppgick antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861). Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för 2024 uppgick till 126 105 861 (126 105 861). Aktiens kvotvärde uppgick till 2,5 kr.

Kassaflödesanalys moderbolaget

Belopp mkr	Not	2024	2023
Resultat före skatt		412	370
Av- och nedskrivningar	IK.7	18	0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	MB.4	-109	9
Betald skatt		-1	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		320	380
Nettoförändring av rörelsekapital		-28	2
Förändring av rörelsekapital		-28	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		292	382
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering koncernföretag		-935	-337
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-13	-2
Försäljning pågående arbeten	MB.3	-	97
Investering i pågående arbeten		-15	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar		60	-262
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-903	-503
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	F.4		
Förändring av övriga långfristiga skulder		0	0
Förändring av fordringar hos koncernbolag		392	55
Upptagna lån	F.1	6 978	3 483
Amortering av skuld	F.1	-6 307	-3 000
Utbetald utdelning		-441	-668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		622	-130
Årets kassaflöde		11	-251
Likvida medel vid årets början		3	255
Likvida medel vid årets slut		14	3
UPPLYSNING OM BETALDA RÄNTOR			
Erhållen ränta uppgick till		877	855
Betald ränta uppgick till		-488	-410

Tilläggsinformation – noter

A. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

A.1 Allmän information

Atrium Ljungberg AB (publ), org.nr. 556175-7047, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Nacka, besöksadress Smedjegatan 2C, 131 04 Nacka. Atrium Ljungbergs B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 1994. Vårt fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Tillsammans med kommunerna, våra kunder och de som bor i staden bygger vi levande stadsmiljöer där kontor, bostäder och handel blandas med kultur, service, vård och utbildning. Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2024 har den 26 februari 2025 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 20 mars 2025.

A.2 Koncernredovisningen och dess upprättande

Koncernredovisningens omfattning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Atrium Ljungberg AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande (dotterbolag), se not K.1 och K.2. Bestämmande inflytande har moderbolaget när det är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i ett företag och kan påverka avkastningen med hjälp av inflytande över företaget. Detta uppfylls i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50% av rösterna. Bestämmande inflytande kan även utövas på annat sätt än genom aktieäggande.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året ingår i koncernens rapport över totalresultat från och med respektive till och med det datum då transaktionen ägde rum, det vill säga när bestämmande inflytande uppkommer respektive upphör.

Koncernredovisningens upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per 31 december 2024. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernbokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december. I de fall koncernföretagens tillämpade redovisningsprinciper avviker från koncernens, justeras redovisningen för att denna ska följa samma principer som tillämpas av koncernen. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen och koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som

värderas och redovisas till verkligt värde. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljoner kronor om inte annat anges.

Förvärv

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utgörs av vid transaktionsdagen verkliga värden för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och för de egetkapitalinstrument som förvärvaren emitterat i utbyte mot det bestämmande inflytandet över den förvärvade enheten. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Om anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna överstiger summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser redovisas skillnaden som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde beräknat enligt ovan, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen.

Intresseföretag och joint ventures

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20% och högst 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Joint ventures är företag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag eller ett joint venture redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets eller joint ventures nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen och joint ventures motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eller joint ventures egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Se not K.2 för mer information om intresseföretag och joint ventures per bokslutsdagen.

Väsentliga bedömningar, uppskattningar och antaganden vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan

på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver att ledningen gör bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav) för varje fastighet. För mer information se not T.1.

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bedömningen påverkar de finansiella rapporterna genom bland annat att tillgångsförvärv innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad baserat på en av Riksdagen beslutad skattesats om 20,6% från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Projekt- och entreprenadintäkter avseende fastpris-uppdrag redovisas i takt med projektets upparbete, det vill säga enligt så kallad successiv vinstavräkning. Successiv vinstavräkning innebär att en bedömning görs avseende den förväntade uppdragsutgiften och färdigställandegraden.

Från och med i år har uppdelning av räntebärande skulder i kort- respektive långfristiga skulder ändrats. Jämförelsetalen för år 2023 har i samband med detta räknats om.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

A.3 Nya standarder och tolkningar

Under räkenskapsåret 2024 har inga nya standarder och tolkningar haft väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

A.4 Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Under 2022 godkände EU det nya direktivet för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Atrium Ljungberg bedömer att det nya direktivet kommer att ha stor påverkan på rapporteringen. En gap-analys samt en väsentlighetsanalys har genomförts. Atrium Ljungberg kommer att omfattas av direktivet från och med 1 januari 2025.

Under 2024 har IASB även godkänt flera så kallade "agenda decisions" från IFRS IC. Atrium Ljungbergs bedömning är att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

A.5 Händelser efter balansdagen

Styrelsen i Atrium Ljungberg AB avser att föreslå årsstämman en utdelning om 3,60 kr/aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,80 kr/aktie. Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Atrium Ljungbergs AB:s årsstämma, vilket äger rum den 20 mars 2025.

Under inledningen av 2025 blev hyresavtalet med Stockholms konstnärliga högskola (SKH) i Slakthusområdet ovillkorat i och med att detaljplanen för kvarteret vann laga kraft. Hyresavtalet, med en avtalstid om 20 år, omfattar 20 000 kvm LOA. Det nya kvarteret kommer att ha en total uthyrbar area om 27 000 kvm med ett årligt hyresvärde exklusive tillägg om 134 mkr inklusive bedömd indexering fram till inflyttning. Byggstart för projektet, som beräknas stå klart i sin helhet 2030, planeras till våren 2026. Total investering bedöms uppgå till 2 mdkr.

Under januari 2025 har förhandlingar hållits med Convendum som är under rekonstruktion. Företaget kommer att avflytta från sina lokaler om 5 000 kvm i Glashuset i Slussen under februari. Både uthyrningen till SKH och Convendums uppsägning inkluderas i nettouthyrningen för det första kvartalet 2025.

A.6 Upplysningar om närstående

Följande juridiska och fysiska personer har identifierats som närstående till Atrium Ljungberg AB:

- Samtliga bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen, se not K.1.
- A house at Östermalm AB (äger 50%)
- Barkarby Science AB (äger 14%)
- Styrelseledamöter och bolagsledning samt nära familjemedlemmar till samtliga bolag inom Atrium Ljungberg-koncernen.
- Bolag som är kontrollerade av styrelseledamöter, bolagsledning eller deras familjemedlemmar eller bolag där dessa personer har betydande inflytande.
- Våra huvudägare; Coop Östra, Familjen Ljungberg med bolag och Familjen Holmström med bolag.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Försäljning till dotterbolag	380	459
Inköp från dotterbolag	-21	-23
Räntetäkter från dotterbolag	864	844
Utdelningar från dotterbolag	0	0
Räntekostnader till dotterbolag	-136	-133
Fordringar på närstående (koncernbolag)	25 902	26 227
Skulder till närstående (koncernbolag)	-	-
Aktieägartillskott intresseföretag och joint ventures	36	-

Övrigt
Inga övriga transaktioner av väsentlig betydelse har skett mellan närstående och Atrium Ljungberg under året. Ersättningar till styrelse och bolagsledning framgår i not IK.6.



IK. Intäkter och kostnader

Intäkter

Intäkterna utgörs av hyror och ersättningar för extern projekt- och entreprenadverksamhet.

Hyresintäkter

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till uthyrning av förvaltningsfastigheten förändras över tid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme.

Större hyresrabatter har periodiserats över kontraktens löptid. Rena rabatter som hänför sig till inflyttningstillfället belastar den period de avser.

Omsättningsbaserad hyra har i bokslutet uppskattats med inrapporterade omsättningsuppgifter som grund. Fastställandet av omsättningsbaserad hyra sker efterföljande år, efter det att hyresgästs revisor säkerställt omsättningen. Eventuell skillnad mellan fastställd årshyra och bedömd årshyra redovisas som en ändrad bedömning i den period årshyran fastställs.

Projekt- och entreprenadintäkter

Projekt- och entreprenadintäkter avseende fastprisuppdrag redovisas i takt med projektets uppbyggnad, det vill säga enligt så kallad successiv vinstavräkning. Graden av uppbyggnad, färdigställandegraden, fastställs i huvudsak på basis av

nedlagda projektkostnader i förhållande till totala beräknade uppdragsutgifter vid färdigställandet. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt som motsvaras av nedlagda utgifter på balansdagen. Befarade förluster redovisas som kostnad omedelbart. Skillnaden mellan upparbetad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp redovisas som avtalstillgång och inkluderas i förutbetalda kostnader och upplupna intäkter i koncernens balansräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt som avtalsskuld och inkluderas i upplupna kostnader och förutbetalda intäkter i koncernens balansräkning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas under raden "Fastigheter, realiserade" i koncernens resultaträkning. Intäkter hänförliga till fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen går över till köparen. Detta sammanfaller i normalfallet med kontraktstidpunkten såvida det inte finns villkor i avtalet som behöver vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas. Läs mer om förvaltningsfastigheter i not T.1.

Intäkter från bostadsrättsföreningar

Atrium Ljungberg bygger fastigheter som avses avyttras till bostadsrättsföreningar efter färdigställande. Atrium Ljungbergs åtagande mot kunden betraktas som ett prestationsåtagande vilket innebär att överföra en bostad till kunden och som uppfylls i samband med att köparen tillträder bostaden. Resultat från dessa försäljningar bruttoredo visas när

fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättssköparna tillträder, det vill säga vid det tillfälle när Atrium Ljungberg har lämnat över fastigheten till slutkund. Läs mer om exploateringsfastigheter i not T.6.

Statligt stöd

Statligt stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med stödet och rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas. Statligt stöd hänförligt till ersättning för nedsatta hyror redovisas inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen och i samma period som den minskade hyresintäkten. Elstöd redovisas som en kostnadsreduktion inom raden för Taxebundna kostnader i resultaträkningen.

Finansiella intäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Kostnader

Kostnader fastighetsförvaltning

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser bland annat taxebundna kostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt. Taxebundna kostnader inkluderar el, uppvärmning, kyla samt vatten och avlopp. Indirekta kostnader avser bland annat kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och utgörs huvudsakligen av räntekostnader och tomträttsavgifter.

Leasing

Ett leasingavtal är ett avtal där en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalningar.

Atrium Ljungberg som leasetagare

Leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. För Atrium Ljungberg innebär detta att en nyttjanderättstillgång och en långfristig leaseingskuld hänförlig till tomträttsavtal redovisas i balansräkningen.

Övriga leasingavtal, inklusive förmåner erhållna i samband med tecknandet och förhöjda leasingavgifter, redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

Läs mer om tomträttsavtal och leasingavtal i not IK.4.

Atrium Ljungberg som leasegivare

Atrium Ljungberg är leasegivare i samband med upplåtelse av lokaler till hyresgäster. Se mer om hyresintäkter från operationella leasingavtal i avsnittet "Hyresintäkter" ovan.

IK.1 Intäkter och hyreskontrakt

Den kontrakterade årshyran, inklusive omsättnings-baserad hyra, uppgick per 2025-01-01 till 3 083 mkr (3 034) i koncernen, varav - mkr (-) i moderbolaget.

Kostnader som är direkt hänförlara till förvaltnings-fastigheter och genererat hyresintäkter under året uppgick till 394 mkr (388) och direkta kostnader som inte har genererat hyresintäkter under året uppgick till 444 mkr (417).

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekommer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med ett till-lägg beroende på butikens omsättning. 34 mkr (28) av bolagets totala kontrakterade årshyra utgörs av uppskattade omsättningstillägg utöver minimihyran, motsvarande 1% (1) av kontrakterad årshyra.

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit till betalning efter att reservering/nedskrivning gjorts. För mer information om nedskrivningar hänförliga till hyresfordringar se not T.7.

Kommersiella hyreskontrakt, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrak-ten ingår en indexklausul som innebär en uppräknig av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Kontraktförfallostrukturen avseende Atrium Ljungbergs bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontrakterad hyra avser årsvärde. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader. Genomsnittlig återstående kontrakterad löplängd, exklusive bostäder och parkering/garage, uppgick per 2025-01-01 till 4,6 år (4,6).

Uthyrningsgrad och hyresvärde	Koncernen, 2025.01.01			Koncernen, 2024.01.01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrnings-grad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrnings-grad, %
Kontor	2 246	4 013	90,8	2 127	3 730	93,3
Handel	890	3 588	92,8	892	3 656	94,0
Bostad	108	2 379	94,7	106	2 336	96,9
Affärsområde Fastighet	3 244	3 803	91,5	3 125	3 636	93,6
— varav Stockholm	2 338	4 310	92,0	2 224	4 032	94,1
— varav Uppsala	432	3 469	91,6	424	3 415	93,4
— varav Göteborg	195	2 607	82,9	191	2 577	92,2
— varav Malmö	279	2 505	92,6	286	2 607	91,4
Projektfastigheter	47	-	-	236	-	-
Mark och byggrätter	-	-	-	-	-	-
Totalt	3 290			3 361		

¹⁾ Exklusive garage.

Förfallostruktur hyreskontrakt	Koncernen			
	Antal kontrakt	tkvm	Kontrak-terad hyra, mkr	Andel, %
2025	283	50	176	6%
2026	337	119	508	17%
2027	322	172	631	20%
2028	208	110	462	15%
2029	86	38	161	5%
2030 och senare	158	244	1 013	33%
Bostäder	591	33	65	2%
Garage/parkering	220	183	67	2%
Totalt	2 205	949	3 083	100%

Kontraktstorlek, mkr	Koncernen			
	Antal kontrakt	Andel, %	Kontrak-terad hyra, mkr	Andel, %
Kommersiellt				
<0,25	513	23%	32	1%
0,25–0,5	107	5%	39	1%
0,5–1,0	197	9%	147	5%
1,0–3,0	341	15%	604	20%
>3,0	236	11%	2 128	69%
Summa	1 394	63%	2 951	96%
Bostäder	591	27%	65	2%
Garage/parkering	220	10%	67	2%
Totalt	2 205	100%	3 083	100%

IK.2 Central administration

Redovisningsprinciper

Central administration fastighetsförvaltning består huvudsakligen av kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal, revisionskostnader samt bolagskostnader för framtagande av information till aktieägarna, upprätthållande av börsnotering, kostnader relaterade till årsredovisningen och kostnader för avskrivningar på maskiner och inventarier. För avskrivningar på maskiner och inventarier som är hänförliga till central administration, se not T.2.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Deloitte				
Revisionsuppdrag	3	2	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1	1	0	0
Skatterådgivning	-	-	-	-
Totalt	4	4	2	2

Med revisionsuppdraget avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Lagstadgad hållbarhetsgranskning ingår i raden revisionsuppdrag. Vid årsstämman i mars 2024 valdes Deloitte AB som revisor i bolaget.

För information om kostnader hänförliga till styrelse, vd och övrig ledningspersonal se not IK.5 och IK.6.

Ersättning till revisorer

I central administration ingår även ersättning till revisorer, se tabell nedan.

Central administration för projekt- och entreprenadverksamheten

I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår huvudsakligen kostnader hänförliga till ledningspersonal.

IK.3 Segmentsrapportering

Redovisningsprinciper

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högsta verkställande beslutsfattaren, vilken bedöms vara moderbolagets vd. Koncernen styrs utifrån resultatmåttet bruttoresultat fördelat på de identifierade rapporterbara rörelsesegmenten nedan. Resultatposter som

ej fördelas är resultat från intressebolag, finansiella poster och skatt. Försäljning mellan segmenten har eliminerats i koncernens omsättning. Tillämpade redovisningsprinciper för segmentsrapporteringen sammanfaller med koncernens redovisningsprinciper och uppställningsformer för resultaträkningen.

Av koncernens intäkter har 100% genererats i det land där moderbolaget har sitt säte, Sverige. Ingen kund står enskilt för mer än 10% av koncernens totala intäkter.

Samtliga anläggningstillgångar finns i det land där moderbolaget har sitt säte, det vill säga i Sverige.

Segmentsredovisning	Fastigheter		Projektutveckling ¹⁾		TL Bygg		Projekt- och entreprenadverksamhet		Elimineringar		Ej fördelade poster		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Belopp i mkr														
Hysesintäkter	3 050	2 890	-	-	-	-	-	-	-62	-69	-	-	2 988	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	-	-	963	921	963	921	-435	-509	-	-	528	412
Nettoomsättning	3 050	2 890	-	-	963	921	963	921	-497	-578	-	-	3 516	3 233
Kostnader fastighetsförvaltning	-892	-861	-	-	-	-	-	-	53	56	-	-	-838	-805
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-	0	-15	-15	-933	-887	-949	-902	422	492	-	-	-526	-410
Bruttoresultat	2 159	2 030	-15	-15	29	34	14	19	-21	-30	-	-	2 151	2 019
Central administration	-88	-81	-8	-8	-	-	-8	-8	2	2	-	-	-94	-88
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-12	-1	-12	-1
Räntenetto	-	-	-	-	4	3	4	3	-4	-3	-573	-522	-573	-522
Tomträttsavgälder	-47	-43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-47	-43
Förvaltningsresultat	2 024	1 906	-23	-23	33	37	10	14	-23	-31	-586	-523	1 425	1 365
Värdeförändringar ²⁾	-304	-1 691	101	35	-	-	101	35	-	-	-194	-908	-397	-2 564
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-178	245	-178	245
Periodens resultat	1 720	214	78	12	33	37	111	49	-23	-31	-958	-1 186	850	-954
Investeringar och förvärv	2 356	1 711	336	444	-	-	336	444	-	-	-	-	2 692	2 155

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst resultat från bostadsutveckling, kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.
²⁾ Fastigheter, realiserade -272 mkr (-1 658). Fastigheter, realiserade -32 mkr (-9). Nedskrivning goodwill 0 mkr (-24). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 101 (35).
Orealiserad värdeförändring derivat -194 mkr (-907).

Intäktsslag per segment	Fastigheter		Projektutveckling		TL Bygg ¹⁾		Projekt- och entreprenadverksamhet		Elimineringar		Koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Belopp i mkr												
Hyresintäkter	3 050	2 890	-	-	-	-	-	-	-62	-69	2 988	2 821
Projekt- och entreprenadomsättning												
varav Totalentreprenad, fast pris	-	-	-	-	252	181	252	181	-11		241	181
varav Totalentreprenad, löpande räkning	-	-	-	-	537	555	537	555	-308	-381	229	174
varav Utförandentreprenad, fast pris	-	-	-	-	-0	2	-0	2			-0	2
varav Utförandentreprenad, löpande räkning	-	-	-	-	173	182	173	182	-116	-128	57	54
varav Övrigt	-	-	-	-	0	1	0	1			0	1
Summa Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	-	-	962	921	962	921	-435	-509	528	412
Summa Nettoomsättning	3 050	2 890	-	-	962	921	962	921	-497	-578	3 516	3 233

¹⁾ Per 2024-12-31 uppgick TL Byggs orderstock till 674 mkr (483).

IK.4 Tomträttsavtal och övriga leasing-
avtal – Atrium Ljungberg som leasetagare

Redovisningsprinciper koncernen
Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal. Övriga leasingavtal består av fordon, kontorsmaskiner m.m. För övriga leasingavtal tillämpar koncernen det praktiska undantaget, att redovisa betalningar hänförliga till korttidsleasingavtal (kortare än tolv månader) och avtal där den underliggande tillgången har lågt värde, som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkulld redovisas således i balansräkningen. Atrium Ljungberg tillämpar inte IFRS 16 för avtal kopplade till immateriella tillgångar.

En nyttjanderättstillgång samt en leasingkulld hänförlig till tomträtter redovisas i balansräkningen. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. En långfristig skuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling

av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtal redovisas som nyttjanderätt respektive leasingkulld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen. Borttagande från balansräkningen sker på frånträdesdagen.

I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

Redovisningsprinciper moderbolaget
IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 Leasingavtal p. 2–12). När moderbolaget är leasetagare innebär detta att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal hänförliga till tomträttsavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen. För upplysning om moderbolaget som leasegivare se avsnitt om intäktsredovisning på sid 89.

Leasingavtal koncernen
Tomträttsavtal
Nyttjanderättstillgångar, tomträtter, är per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. För upplysning om förvaltningsfastigheterna se not T.1. Förändring i nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträtter framgår i nedan tabell:

Nyttjanderättstillgång, tomträtter	2024	2023
Periodens början	1 296	1 277
Förvärv	103	-
Försäljning	-11	-
Förändring tomträttsavgälder	93	19
Periodens slut	1 480	1 296

Räntekostnader för leasingkulder, det vill säga tomträttsavgälder, uppgick under 2024 till 47 mkr (43). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall.

Avtalsenliga odiskonterade kassaflöden hänförliga till leasingkulder utgörs per 2024-12-31 av en årlig tomträttsavgäld om 47 mkr (43) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden. Koncernen innehar 19 (18) tomträtter. Omförhandling kommer att ske år 2025 för ett avtal, 2026 för ett avtal, 2029 för 12 avtal och 2031–2035 för resterande fem.

Det totala kassautflödet hänförligt till leasingavtal avseende tomträtter uppgick för 2024 till 47 mkr (43).

Koncernen är bunden till leasingavtal hänförliga till Slakthusområdet som ännu inte påbörjats och som innebär bedömda framtida kassaflöden om 16 mkr årligen från 2025 och ytterligare 10 mkr årligen från 2030.

Övriga leasingavtal
Övriga leasingavtal innefattar avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. Kostnad för leasing av tillgångar av lågt värde uppgick till 16 mkr (12) för 2024. Det totala kassaflödet hänförligt till övriga leasingavtal uppgick till 16 mkr (12).

Leasingavtal moderbolaget

I moderbolaget återfinns leasingavtal avseende i huvudsak fordon och kontorsmaskiner.

Övriga leasingavtal

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak lokalhyror, fordon och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 28 mkr (26), återstående kostnader under löptiden uppgår till 70 mkr (53).

IK.5 Personalkostnader

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. och pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen innehar endast en förmånsbestämd

pensionsplan, Alectaplanen. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsår för vilket bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan, ska en pensionsplan enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan.

Pensioner

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 10 mkr (10). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 163% (preliminärt beräknad av Alecta) (178).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i % av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Pensionsrätt för verkställande direktör föreligger enligt nuvarande avtal från 62 års ålder. Premien är

avgiftsbestämd vilket innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter att ha erlagt den årliga premien. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare än verkställande direktören är 66 år. Endast avgiftsbestämda pensioner förekommer utöver förmånsbestämd ITP enligt kollektivavtal.

Aktierelaterade ersättningar

Atrium Ljungberg har vid räkenskapsårets utgång inga aktierelaterade ersättningar.

IK.6 Ersättning ledande befattningshavare

Styrelse

Ersättningar till styrelsen utgår från, av årsstämman, fastställda arvoden. Styrelsearvode utbetalas som lön.

Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Ersättningsutskottet utgörs av styrelsens samtliga ledamöter. Ersättningsutskottet har till uppgift att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Utskottet ska också följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen. Vidare ska utskottet följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och sex övriga ledande befattningshavare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till

bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av ordföranden. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersättning utgår.

Ett lånesubventionsprogram för bolagsledningen beslutades av årsstämman 2018 vilket förlängdes och utökades vid årsstämman 2023. Låneprogrammet avser räntekompensation för lån upptagna i syfte att förvärva aktier i Atrium Ljungberg. Maximalt lån som kan räntesubventioneras uppgår till 6 mkr för vd och 2,5 mkr för övriga ledande befattningshavare. Räntesubventionerna är villkorade för fortsatt anställning och kan vara tillgängliga i högst fem år.

Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsledningen är 66 år, men har enligt lag rätt att arbeta till 69 år. Pensionsåtagandena är premiebaserade och innebär att bolaget inte har något ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Vid uppsägning från vd gäller sex månaders uppsägningstid. Några övriga avgångsvederlag förekommer inte. Övriga ledande befattningshavare utgörs av sex personer (6) varav tre kvinnor (3) och tre män (3). Övriga ledande befattningshavare har upp till sex månaders uppsägningstid från bolagets sida och 3–4 månaders uppsägningstid vid egen uppsägning.

Riktlinjerna enligt ovan får frångås av styrelsen om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Bolagsledningen presenteras på sid. 72–73.

tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Vd, styrelse och ledande befattningshavare				
Löner	24 587	23 664	24 587	23 664
Sociala kostnader	7 725	7 435	7 725	7 435
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	5 541	5 269	5 541	5 269
Summa	37 853	36 368	37 853	36 368
Övriga				
Löner	187 608	182 262	129 797	127 148
Sociala kostnader	57 394	57 149	39 257	39 834
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	26 635	25 397	18 940	18 775
Summa	271 637	264 808	187 994	185 757
Totalt	309 490	301 176	225 847	222 125

Ersättning till vd, styrelse och övriga ledande befattningshavare	Grundlön styrelsearvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
tkr										
Styrelsens ordförande										
Johan Ljungberg	530	530	-	-	-	-	-	-	530	530
Övriga styrelseledamöter										
Conny Fogelström	240	240	-	-	-	-	-	-	240	240
Gunilla Berg	355	355	-	-	-	-	-	-	355	355
Johan Thorell	290	290	-	-	-	-	-	-	290	290
Sara Laurell	240	240	-	-	-	-	-	-	240	240
Simon de Château	240	240	-	-	-	-	-	-	240	240
Summa	1 895	1 895	-	-	-	-	-	-	1 895	1 895
Vd Annica Ånäs	7 444	7 108	0	0	635	417	2 572	2 439	10 651	9 964
Övriga ledande befattningshavare	13 614	13 869	8	52	991	324	2 969	2 829	17 582	17 074
Summa	21 058	20 977	8	52	1 626	741	5 541	5 268	28 233	27 038

IK.7 Projekt- och entreprenadverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Bruttoresultat TL Bygg AB	18	13	-	-
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	-17	-11	-15	-11
Totalt	1	2	-15	-11

Pågående entreprenadavtal
På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 514 mkr (392). Av beställaren innehållna belopp i pågående uppdrag uppgår till 10 mkr (23).

IK.8 Orealiserad värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2024	2023
Direktavkastningskrav	-663	-3 320
Kassaflöde mm	379	1 638
Projektvinster	48	24
Byggrätter	0	0
Förvärv	-36	0
Totalt	-272	-1 658
D:o i %	-0,5%	-2,8%

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Yielden är på totalen oförändrad men mindre individuella justeringar av avkastningskravet har gjorts på främst kontor med svagt sjunkande avkastningskrav i Stockholm. Totalt under 2024 har yielderna dock justerats marginellt uppåt och tillsammans med indexjustering från 2% till 1% för 2025 innebär det en värdenedgång om 0,5% under året.

S. Skatt

S.1 Aktuell skatt

Redovisningsprinciper

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 2024 20,6%. I resultaträkningen fördelas skatten mellan aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då justering sker för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Aktuell skatt inkluderar även eventuella justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Summan av koncernbolagens skattepliktiga resultat är ofta lägre än koncernens redovisningsmässiga resultat, främst beroende på skattemässiga avskrivningar, skattemässigt avdragsgilla investeringar, underhåll och ombyggnationer, orealiserade värdeförändringar, möjlighet att skattefritt avyttra fastigheter via bolag, skillnad i hantering av låneutgifter i byggnationsprojekt samt nyttjande av tidigare års underskott.

Avskrivningar

Eftersom Atrium Ljungberg redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde redovisas inga avskrivningar på dessa i koncernredovisningen. Skattereglerna tillåter dock avskrivning med 2–5% på byggnad, 5% på markanläggning och 20–30% på byggnads- respektive markinventarium. Mark får inte skrivas av.

Skatteberäkning jan–dec 2024, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 425	
Ej avdragsgill ränta	211	
Skattemässigt avdragsgilla		
— Avskrivningar	–1 044	1 044
— Ombyggnationer	–217	217
— Aktiverad ränta	–75	75
Övrig skattemässig justering	–19	97
Skattepl. Förvaltningsresultat	281	1 433
Aktuell skatt	–58	
Försäljning fastigheter	32	–419
Värdeförändring fastigheter		–272
Vinstavräkning Brf	–101	101
Värdeförändring derivat	49	–194
— Varav ej skattepliktigt	–49	
Skattepl. res. före underskottsavdr.	212	650
Underskottsavdrag		
— Ingående balans	–1	1
— Utgående balans	1	–1
Skattepliktigt resultat	212	650
Redovisad skattekostnad	–44	–134

Avdragsgilla ombyggnationer

Utgifter för ombyggnationer och underhåll som medför ekonomisk nytta och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras i redovisningen. Skattereglerna tillåter dock att investeringar kopplade till ombyggnationer aktiveras i redovisningen men är skattemässigt fullt avdragsgilla. Det så kallade utvidgade reparationsbegreppet medger alltså skattemässigt avdrag för vissa ombyggnationer, även om dessa är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen. Exempel på sådana ändringsarbeten inom Atrium Ljungberg är de hyresgästanpassningar som sker löpande i takt med omförhandling av hyresavtal eller vid byte av hyresgäst.

Skatteberäkning	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2024	2023	2024	2023
Moderbolaget, mkr				
Redovisat resultat före skatt	412	370		
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	–	–	–	–
Resultat från andelar koncernbolag	17	0	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–429	–370	46	–102
Skattepliktigt resultat	–0	0	46	–102
Därav 20,6 % skatt	0	–0	–9	21
Skatt på negativt skattepliktigt resultat redovisas som uppskjuten skatt	–	0	–	–
Justering skatter avseende tidigare år	–	–0	–	–
Redovisad skattekostnad	0	–0	–9	21

Orealiserade värdeförändringar

I koncernredovisningen värderar Atrium Ljungberg förvaltningsfastigheter och derivatinstrument (ränteswapavtal och valutaswapavtal) till verkligt värde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas i koncernens resultaträkning som orealiserad värdeförändring.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i de enskilda koncernbolagen, vilket innebär att värdeförändringarna inte påverkar beskattningen.

Orealiserade värdeförändringar hänförliga till räntederivat är ej avdragsgilla skattemässigt. Orealiserade värdeförändringar hänförliga till valutaderivat ingår i det skattemässiga räntenettet och är avdragsgilla inom ränteavdragsutrymmet.

Avyttring av fastigheter

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt via bolag, vilket får olika skattemässiga konsekvenser. Vinst vid försäljning av fastighet som skattemässigt utgör anläggningstillgång är skattepliktig, medan förlust hamnar i en ”fälla” och kan enbart nyttjas mot skattepliktiga vinster från försäljning av fastighet som utgör anläggningstillgång. Vinst vid försäljning av aktier

som skattemässigt sett utgör anläggningstillgång är inte skattepliktig, medan förlust inte är avdragsgill. Under året genomförda försäljningar i Atrium Ljungberg har skett indirekt genom avyttring av aktier, varför reavinsten inte är skattepliktig.

Låneutgifter

I koncernredovisningen aktiverar Atrium Ljungberg lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationstiden. I de enskilda koncernbolagen redovisas dessa som en kostnad som skattemässigt kostnadsförs löpande och träffas av ränteavdragsbegränsningsreglerna.

Underskott från tidigare år

Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för beskattningsåret. Detta resultat får, ibland med vissa begränsningar, reduceras med outnyttjade skattemässiga underskott som har uppstått tidigare beskattningsår.

S.2 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisat värde på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och skattemässigt värde som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskott provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som är hänförliga till tillgångsförvärv.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp. De skattemässiga underskotten kan rullas vidare och har ingen förfallodag.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgår till 0 mkr (1) vid årsskiftet 2024, på vilket 20,6% skattefordran har redovisats som en tillgång. I Atrium Ljungberg finns det 1 416 mkr (1 529) i uppskjuten skatteskuld som är hänförligt till fastigheter som är redovisade som tillgångsförvärv och därmed inte har redovisats som uppskjuten skatteskuld i balansräkningen i enlighet med gällande redovisningsregler. Skattemässigt restvärde på fastigheter uppgår den 31 december 2024 till 22 493 mkr (22 027).

Raden Förändring direkt via resultaträkningen i tabellen utgörs av belopp hänförligt till avdrag för uppskjuten skatt på köpeskilling vid försäljning av fastighet.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avstämning skattekostnad				
Resultat före skatt	1 027	-1 199	412	370
Nominell skattesats, 20,6%	-212	247	-85	-76
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	52	-43	-3	-0
Övriga skattemässiga justeringar	-18	41	79	97
Redovisad skattekostnad/-intäkt	-177	245	-9	21
varav aktuell skatt	-44	-59	-0	-0
varav uppskjuten skatt	-134	304	-9	21

Uppskjuten skatt				
Moderbolaget	Derivat	Underskott	Kapitalförsäkring	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	0	0	4	4
Förändring redovisad via resultaträkningen	20	0	1	21
Utgående balans 2023-12-31	20	0	5	25
Ingående balans 2024-01-01	20	0	5	25
Förändring redovisad via resultaträkningen	-11	0	1	-9
Utgående balans 2024-12-31	10	0	6	16

Uppskjuten skatt							
Koncernen	Förvaltningsfastigheter	Exploateringsfastigheter	P-fonder	Räntederivat och övrigt	Underskott	Totalt	Direkt via resultaträkningen
Ingående balans 2023-01-01	6 234	106	3	320	-1	6 661	
Förändring redovisad via resultaträkningen						0	
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	-132	5	16	-194	1	-304	
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	-293		-	-	0	-293	2
Utgående balans 2023-12-31	5 809	110	19	126	-0	6 064	
Ingående balans 2024-01-01	5 809	110	19	126	-0	6 064	
Förändring redovisad via resultaträkningen	159	5	9	-40	0	134	
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	-92		-	-	0	-92	
Utgående balans 2024-12-31	5 877	115	29	86	-0	6 106	

T. Tillgångar

T.1 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringsvinster redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilket motsvarar det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet speglar marknadsvillkoren per balansdagen.

Samtliga av Atrium Ljungberg ägda eller via tomt-rättsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter, med undantag för Exploateringsfastigheter. Vidare redovisas som förvaltningsfastigheter sådana fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar transaktionskostnader, juridiska kostnader och stämpelskatt direkt hänförliga vid förvärv samt eventuellt tillkommande pantbrevskostnader och lånekostnader. Lånekostnader aktiveras vid större om- och nybyggnationsprojekt till den del de uppkommit under byggnationstiden. Räntekostnader

har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Utgifter för ombyggnation och som medför ekonomisk nytta för koncernen och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparationer och löpande underhåll redovisas som reparationskostnader och ingår i driftöverskottet.

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som realiserade värdeförändringar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring av förvaltningsfastigheter utgörs av mellanskillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde som

baseras på värdering i senaste kvartalsrapport till verkligt värde och redovisas som realiserad värdedeförändring i resultaträkningen. Fastighetsförsäljningar och förvärv redovisas i samband med att kontrollen övergår från säljaren till köparen, vilket normalt sammanfaller med kontraktstidpunkten om det inte finns villkor i avtalet som behöver vara uppfyllda för att köpet ska fullföljas.

Förvaltningsfastigheter

Fastighetstyp	Uthyrbar area, '000 kvm		Verkligt värde, mkr		Verkligt värde, kr/kvm		Hyresintäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kontorsfastigheter	576	589	38 264	36 579	66 426	62 152	1 842	1 772	-443	-433	1 399	1 339	76	76
Handelsfastigheter	232	228	10 673	10 285	45 989	45 027	813	833	-288	-283	525	550	65	66
Bostadsfastigheter	45	45	1 539	1 578	34 034	34 896	102	100	-37	-36	65	64	64	64
Affärsområde Fastighet	853	862	50 476	48 442	59 151	56 186	2 757	2 705	-768	-752	1 989	1 953	72	72
— varav Stockholm	542	554	39 221	37 024	72 304	66 792	1 950	1 963	-493	-507	1 457	1 456	75	74
— varav Uppsala	125	124	5 678	5 626	45 483	45 371	388	317	-124	-96	264	221	68	70
— varav Göteborg	75	74	2 665	2 821	35 701	38 121	168	171	-41	-41	127	130	76	76
— varav Malmö	111	110	2 912	2 971	26 139	27 045	251	254	-110	-108	141	146	56	58
Projektfastigheter	24	77	5 727	7 571	-	-	165	110	-52	-50	113	60	68	55
Mark och byggrätter	-	-	546	800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Förvaltningsfastigheter	877	939	56 749	56 813	-	-	2 922	2 815	-820	-802	2 102	2 013	72	72
Sålda fastigheter	-	-	-	-	-	-	61	6	-14	-3	47	3	77	61
Totalt koncern	877	939	56 749	56 813	-	-	2 983	2 821	-834	-805	2 149	2 016	72	71

Förändring under året

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna, uppgick per 2024-12-31 till 56 749 mkr (56 813). Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 1 945 mkr (1 707). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till –272 mkr (–1 658) under året. Värdeförändringen jämfört med föregående år förklaras av ett ökat avkastningskrav samt justering av inflationen till 1% för 2025. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,7% (4,7).

Under året har 5 (0) fastigheter tillträtts och 2 (1) fastigheter sålts.

Årets investeringar i förvaltningsfastigheter

Atrium Ljungberg har under 2024 investerat totalt 2 356 mkr (1 711) i förvaltningsfastigheter, varav 411 mkr (4) avsåg förvärv och 1 945 mkr (1 707)

Förändring av förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2024.12.31	2023.12.31
mkr		
Verkligt värde vid periodens början	56 813	58 596
Förvärv	411	4
Försäljningar	-2 148	-1 826
Investeringar i egna fastigheter	1 945	1 707
Orealiserade värdeförändringar	-272	-1 658
Omklassificeringar	-	-10
Verkligt värde vid periodens slut	56 749	56 813

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2024	2023
Direktavkastningskrav	-663	-3 320
Kassaflöde mm	379	1 638
Projektvinster	48	24
Bygggrätter	0	0
Förvärv	-36	0
Totalt	-272	-1 658
D:o i %	-0,5%	-2,8%

avsåg investeringar i egna fastigheter, varav 1 405 mkr (1 045) i projektfastigheter.

Väsentliga åtaganden

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 4 360 mkr (4 850). Då ingår även investeringar i bostadsrättsprojekt om 260 mkr (400).

Nyttjanderättstillgångar, tomträtter

Värdet på Nyttjanderättstillgångar, tomträtter uppgår till 1 480 mkr (1 296). Mer information finns i not IK.4.

Värdering

Värderingspolicy

Det finns en av ledningsgruppen beslutad riktlinje för bolagets värderingsprocess.

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheterna värderas varje kvartal. Som ett led i att kvalitetssäkra värderingen används oberoende externa värderingskonsulter, i år Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield och Newsec. Fastigheter motsvarande 41% (35) av marknadsvärdet har under året externvärderats. Resterande del har internvärderats och Forum Fastighetsekonomi har kvalitetssäkrat antaganden om marknadshyror, driftkostnader, vakanser och avkastningskrav. Arvodet för värderingen är inte beroende av fastigheternas marknadsvärde. Den del som är rörlig baseras istället på fastigheternas area, antal hyresavtal och användning.

Underlag fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Indata som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drift- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer. Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner som inhämtas genom inköp av marknadsdata och löpande kontakt med externa värderare. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer. Förändringar i avkastningskrav härledda från faktiska transaktioner kan ha en fördröjning jämfört med förändringar av den riskfria reala räntan. Orsaken är att fastighetstransaktioner tar tid att genomföra och att en köpare också ofta har ett längre innehavsperspektiv.

Värderingsmetod

Värderingen är gjord i enlighet med internationell värderingsstandard IVS (International Valuation Standards). Värderingen har gjorts enligt kassaflödesmetoden, ingen förändring har skett från tidigare år. Varje fastighet värderas individuellt utan hänsyn till eventuell portföljeffekt. Värderingarna baseras på en kassaflödeskalkyl med individuellt bedömt avkastningskrav för respektive fastighet och verksamhet. Det bedömda avkastningskravet används för att fastställa värdet genom en nuvärdesberäkning under kalkylperioden och genom en nuvärdesberäkning av restvärdet vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 5–10 år men kan i vissa fall vara längre beroende på kontraktsituationen.

Vid värderingen bedöms varje fastighets långsiktiga intjäningsförmåga. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till dess att hyresavtal upphör eller ska omförhandlas. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknads-hyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Inflationsantagande om 1% har använts för 2025 och alla efterföljande år har satts till 2%.

Som underlag vid värderingen görs analyser och bedömningar av de underliggande faktorerna som påverkar värdet, bland annat:

- befintliga hyresnivåer och marknadshyror för respektive lokal
- befintliga hyresgäster och kontraktsstruktur
- förekommande och framtida vakanser
- drift- och underhållskostnader på kort och lång sikt, med utgångspunkt i fastighetens och bolagets verkliga kostnader

- fastigheternas tekniska och kommersiella skick
- planerade om-, till- och nybyggnationer samt övriga investeringsbehov
- avkastningskrav vid genomförda och icke genomförda transaktioner på jämförbara fastigheter och marknader

Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för kvarstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag på avkastningskravet.

Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA enligt ortsprismetoden. Endast

fastställda byggrätter enligt lagakraftvunna detaljplaner eller där detaljplan bedöms kunna vinna laga kraft inom närtid är medtagna i värderingen.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering
Fastighetsvärdering innebär en uppskattning av fastighetens marknadsvärde och bygger på beräkningar enligt etablerade principer tillsammans med ett antal antaganden och bedömningar. Ofta anges ett intervall på ca ± 10% för värdet för att påvisa osäkerheten kring

gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd, exklusive exploateringsfastigheter, värderas till 56 749 mkr (56 813). Ett osäkerhetsintervall om ± 5 % applicerat på Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd innebär en osäkerhet om totalt ± 2 837 mkr (2 841) för det verkliga värdet.

Direktavkastningskrav per fastighetskategori i värderingen		2024.12.31	2023.12.31
Lokaltyp, %	Intervall	Genomsnitt	Genomsnitt
Kontor	3,8–6,1	4,5	4,5
Handel	3,9–6,3	5,5	5,5
Bostäder	4,1–5,0	4,7	4,6
TOTALT	3,8–6,8	4,7	4,7

Direktavkastningskrav per region i värderingen		2024.12.31	2023.12.31
Region, %	Intervall	Genomsnitt	Genomsnitt
Stockholm	3,8–6,1	4,5	4,5
Uppsala	4,2–5,9	5,6	5,6
Malmö	4,1–6,3	5,6	5,6
Göteborg	4,9–5,8	4,9	4,9
Totalt	3,8–6,3	4,7	4,7

Värdeparameter		Värdepåverkan, mkr			
		Kontor	Handel	Bostäder	Totalt
Hyresnivå	+/- 10%	+/-3 391	+/-868	+/-50	+/-4 609
Driftkostnad	+/- 10%	- /+ 364	-/+ 196	-/+ 39	-/+ 599
Avkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-2 052/+2 301	-469/+516	-78/+87	-2 599/+2 904
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-/+ 1 040	-/+ 302	-/+ 47	-/+ 1 389

Nedanstående tabell redovisar hur förändringar av olika parametrar påverkar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Känslighetsanalys värdeförändring
Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde påverkar resultatet och berörda nyckeltal.

Förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde med +/-10%		
	Påverkan	Påverkan %
Resultat	+/- 4 506 mkr	+/- 530%
Eget kapital	+/- 4 506 mkr	+/- 16%
Belåningsgrad	-3,7%/+4,5%-enhet	E.t.

T.2 Materiella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Ingående anskaffningsvärden	101	101	28	28
Inköp	23	6	7	3
Försäljningar/utrangeringar	-2	-3	-1	0
Omklassificering	0	-3	0	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122	101	35	28
Ingående avskrivningar	-75	-68	-24	-22
Försäljningar/utrangeringar	2	4	1	0
Årets avskrivningar	-9	-11	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83	-75	-25	-24
Utgående planenligt restvärde	39	26	9	4

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, inventarier och datautrustning. Av årets avskrivningar i koncernen om -9 mkr (-11) redovisas -8 mkr (-8) som en kostnad för förvaltning och produktion och resterande inom kostnader för central administration. Av årets avskrivningar i moderbolaget om -2 mkr (-2) redovisas 0 mkr (0) som en kostnad för förvaltning och produktion och resterande inom kostnader för central administration.

Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datautrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen som kostnader i fastighetsförvaltningen eller på raden för central administration. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

T.3 Goodwill

Redovisningsprinciper

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Den 17 oktober 2006 förvärvade Ljungberg-Gruppen AB samtliga aktier i Atrium Fastigheter AB genom betalning i form av nyemitterade aktier. Stängningskursen den 16 oktober 2006 användes för att beräkna anskaffningsvärde och eget kapital. I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den beräknade kalkylmässiga skatten som tillämpades vid förvärvet. Goodwill är därmed helt kopplad till uppskjuten skatt och förändras därför när en fastighet med goodwill säljs.

Fördelning, kassagenererande enhet	Koncernen	
	2024.12.31	2023.12.31
mkr		
Tranbodarne 12, Stockholm	33	33
Adam och Eva 17, Stockholm	18	18
Fatburen 1, Stockholm	12	12
Fatburssjön 8, Stockholm	9	9
Dragarbrunn 27:2, Uppsala	15	15
Gränby 21:4, Uppsala	32	32
Bohus 8, Malmö	22	22
Summa	140	140

Nedskrivningsprövning

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. De kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheter som ingick i förvärvet av Atrium Fastigheter som koncernen per bokslutsdagen fortfarande äger. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet minskas det redovisade värdet för goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

I samband med den årliga prövningen avseende eventuellt nedskrivningsbehov av goodwill görs en beräkning av återvinningsvärdet. Då de kassagenererande enheterna utgörs av de fastigheter som ingick vid förvärvet av Atrium Fastigheter motsvarar återvinningsvärdet respektive fastighets verkliga värde.

För mer information om värdering av förvaltningsfastigheter, se not T.1.

Koncernen	2024	2023
Ingående balans	140	165
Försäljning av fastighet	-	-24
Utgående balans	140	140

T.4 Immateriella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper
Koncernens immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utvecklingskostnader och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.

Utvecklingskostnader som är direkt hänförliga till utveckling av identifierbara programvaruprodukter som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när det kan visas att programvaran genererar troliga framtida ekonomiska fördelar, adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen finns tillgängliga och att de utgifter som är hänförliga till programvaran under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Kostnader för underhåll av programvara kostnadsförs löpande när de uppstår.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Ingående anskaffningsvärden	3	-	3	-
Inköp	7	-	7	-
Omklassificering	-	3	-	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10	3	10	3
Ingående avskrivningar	-	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-0	-	-0	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0	-	-0	-
Utgående planenligt restvärde	9	3	9	3

Immateriella anläggningstillgångar utgörs av balanserade utvecklingskostnader för programvara. Årets avskrivningar i koncernen om -0 mkr (0) redovisas

Balanserade utvecklingskostnader skrivs av från den tidpunkt då tillgången är färdig att användas

Nyttjandeperioden har bedömts vara fem år för balanserade utvecklingskostnader. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen som kostnader i fastighetsförvaltningen eller på raden för central administration. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod provas varje balansdag och justeras vid behov.

som en kostnad för central administration. Årets avskrivningar i moderbolaget om -0 mkr (0) redovisas som en kostnad för central administration.

T.5 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Reversfordringar	0	114	-	-
Lämnade depositioner	249	314	249	314
Övriga långfristiga fordringar	25	21	24	19
Utgående balans	274	449	273	333

T.6 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprincip
Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet. Det ackumulerade anskaffningsvärdet utgörs av fastighetens anskaffningskostnad ökat med nedlagda kostnader. I de fall en fastighet har omklassificerats från Förvaltningsfastighet till Exploateringsfastighet utgörs anskaffningskostnaden av Förvaltningsfastighetens senast fastställda verkliga värde.

Lägenheter som är återköpta till följd av avtalade garantier om återköp samt osålda/ej tillträdta lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Bedömning av nettoförsäljningsvärdet görs kvartalsvis. Inget nedskrivningsbehov har identifierats per 2024-12-31.

Resultatet från den framtida försäljningen redovisas när fastigheten är färdigställd och allt eftersom

bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter. I de fall Atrium Ljungberg garanterar avgifter för osålda lägenheter inkluderas dessa kostnader vid resultatavräkningen.

Koncernen	2024	2023
Ingående balans	1 692	1 409
Omklassificering	0	10
Försäljning brf	-415	-172
Investeringar i bostadsrättsprojekt	336	444
Utgående balans	1 613	1 692

Årets investeringar i exploateringsfastigheter
Atrium Ljungberg har under 2024 investerat 336 mkr (444) i exploateringsfastigheter, d.v.s. bostadsrättsprojekt.

Bokfört värde per 2024-12-31 avser främst Nobelberget, Kyrkviken, Övriga Sickla och Gränbystaden. Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 2 014 mkr (2 125). Läs mer om våra bostadsrättsprojekt i kapitel 5 om projektinvesteringar.

T.7 Kundfordringar

Redovisningsprinciper

Kundfordringar redovisas till transaktionspriset vid första redovisningstillfället. Därefter redovisas ford-
ringarna till upplupet anskaffningsvärde minskat med
eventuell nedskrivning.

Fordringar tas upp i balansräkningen när Atrium
Ljungberg har fullgjort ett åtagande och där rätten
till ersättning är ovillkorlig men ej har erhållits. Då
den förväntade löptiden är kort redovisas värdet
utan diskontering.

Nedskrivningar baseras på förväntade kreditförluster
och redovisas i resultaträkningen i kostnader för
fastighetsförvaltningen. Koncernen definierar fal-
lissemang som när det bedöms osannolikt att
kunden kommer att betala på grund av indikationer
så som missade betalningar eller finansiella svårig-
heter. När betalning inte har erhållits 90 dagar efter

förfallodagen anses alltid fallissemang föreligga och
då görs en individuell bedömning och reservering.

Atrium Ljungberg tillämpar den förenklade metoden
enligt IFRS 9 som innebär värdering av förlusterese-
ven till ett belopp som motsvarar de förväntade kre-
ditförlusterna för hela den återstående löptiden oav-
sett om krediterna är kreditförsämrade eller inte. För
att beräkna förväntade kreditförluster har kundford-
ringarna grupperats baserat på kreditriskkaraktär och
antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlust-
nivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik
för en period om 36 månader.

Kundfordringar skrivs bort när det inte finns någon
rimlig förväntan om betalning.

Kreditförluster redovisas som kreditförluster – netto
inom rörelseresultatet. Återvinning av belopp som
tidigare skrivits bort redovisas mot samma rad i
resultaträkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Kundfordringar	134	243	0	0
Kreditförlustereserv	-40	-32	0	0
Summa	94	211	0	-0

Kreditförlustereserven baseras på följande:

	Ej förfallna	Förfallet mellan 1-60 dagar	Förfallet mer än 60 dagar	Förfallet mer än 120 dagar	Summa
31 december 2024					
Förväntad förlustnivå i %	0,0%	0,0%	0,0%	78,7%	
Redovisat belopp kundfordringar, brutto	73	11	0	50	134
Kreditförlustereserv	0	-0	-0	-40	-40
31 december 2023					
Förväntad förlustnivå i %	0,0%	19,6%	13,9%	47,6%	
Redovisat belopp kundfordringar, brutto	165	2	14	62	243
Kreditförlustereserv	-0	-0	-2	-29	-32

Förändringen i kreditförlustereserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

Kreditförlustereserv	2024	2023
Ingående balans	-32	-28
Ökning av kreditförlustereserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-14	-11
Under året bortskrivna kundfordringar	16	5
Återföring av ej utnyttjat belopp samt övrigt	-9	2
Utgående balans	-40	-32

T.8 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Mervärdesskattefordran	114	-		
Övriga fordringar	137	56	10	22
Utgående balans	250	56	10	22

T.9 Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal (avtalsstillgång)	10	13		
Övriga förutbetalda kostnader	31	33	11	11
Periodiserade hyresrabatter	165	114		
Upplupen hyra	49	52		
Övriga upplupna intäkter				
Utgående balans	255	212	11	11

OS. Operativa skulder

OS.1 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Personalrelaterade skulder	30	24	-	-
Erhållna depositioner från hyresgäster	142	147	-	-
Tilläggsköpeskilling	120	120	-	-
Garantireserv	12	8	-	-
Övrigt	30	30	-	-
Utgående balans	334	329	-	-

Tilläggsköpeskilling

Skulden är hänförlig till tillgångsförvärv, utvärdering av skuldens storlek görs löpande och eventuella förändringar i skuldens storlek sker genom justering av anskaffningsvärdet på förvärvad fastighet. Beräkning av tilläggsköpeskillingens storlek baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal. Under 2024 har inga tilläggsköpeskillingar hänförligt till förvärv skuldförts, liksom

under 2023. Under år 2024 har 0 MSEK (11) hänförligt till tilläggsköpeskillingar skrivits ned, då villkoren för utbetalning av tilläggsköpeskilling inte uppnåtts.

Garantireserv

Utgående balans för garantireserver avser entreprenadarbeten och sker normalt med 0,5% av entreprenadsumman under garantiperioden.

OS.2 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Personalrelaterade skulder	7	17	10	10
Momsskulder	-	20	7	10
Övriga skulder	20	237	0	-
Utgående balans	26	273	17	21

OS.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	47	45	37	35
Upplupna räntekostnader	131	111	112	85
Förutbetalda hyror	602	516	-	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71	108	7	8
Utgående balans	851	780	156	128

OS.4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	15 615	15 615	-	-
Aktier i koncernbolag	419	383	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser för dotterbolag			5 884	7 871
Garantiåtagande och insatsgarantier	1 325	740	1 325	740
Summa	23 242	24 609	7 208	8 611

Eventalförpliktelser

Ersättningsskyldighet för förorening eller miljöskada
Enligt miljöbalken kan en fastighetsägare bli ersättningsskyldig för åtgärder på grund av förorening eller allvarlig miljöskada. Inför fastighetsförvärv och nya projekt genomförs alltid genomlysningar för att identifiera eventuella miljörisker.

Atrium Ljungberg har per balansdagen inte kännedom om sådan förorening eller miljöskada som väsentligt kan komma påverka koncernens finansiella ställning.

Insatsgarantier
Insatsgarantier utgör motförbindelser avseende garantier som utgör säkerhet för belopp inbetalda till bostadsrättsföreningar bildade av Atrium Ljungberg. Garantin gäller i ett år från det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen har fastställts. Det potentiella åtagandet uppgår till 1 087 MSEK (447).

Förvärv av ej sålda bostadsrätter
Atrium Ljungbeg har avtalade garantier om att återköpa lägenheter som är osålda 6 månader efter godkänd entreprenad.

Tvister
Atrium Ljungberg är från tid till annan part i juridiska processer och administrativa förfaranden relaterade till uthyrning, förvaltningen och utveckling av fastigheter.

Per 2024-12-31 var Atrium Ljungberg inte part i någon pågående process som skulle kunna få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

F. Finansiering och kapitalstruktur¹⁾

F.1 Kapitalstruktur

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Koncernens finansiella riskbegränsningar enligt finanspolicy:
— Belåningsgraden ska vara högst 45%.
— Räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 gånger.

Utdelningspolicyn anger att utdelningen ska motsvara ca en tredjedel av förvaltningsresultatet såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse. Därutöver kan styrelsen föreslå att vinster av engångskaraktär kan föras över till ägarerna.

De ålagda villkor som koncernen har gentemot externa långivare för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om minst 1,6 ggr och en belåningsgrad om maximalt 65%, båda beräknade på koncernnivå. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Villkoren ligger även under koncernens finansiella mål. Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Detta består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Finansverksamheten

beskrivs ytterligare i not F.2 Finansiella instrument och riskhantering.

Atrium Ljungbergs upplåning är till viss del säkerställd med pantbrev i koncernens fastigheter, aktiepant i dotterbolag samt i vissa fall borgensförbindelse utgiven av moderbolaget för dotterbolagens upplåning.

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen Kapitalstruktur. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Värdering av derivat beskrivs i not F.2.

Bolaget har ett MTN-program med en ram på 17 000 mkr. Totalt finns utestående obligationer om 13 516 mkr (12 363) och under året har 3 000 mkr (900) emitterats. Med certifikat avses företagscertifikat som ges ut utan ställande av säkerhet under bolagets certifikatprogram med en ram på 5 000 mkr.

¹⁾ Exklusive långfristig skuld finansiell leasing.

Koncernen	2024.12.31		2023.12.31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	9 546	9 546	10 723	10 723
Obligationer	13 516	13 531	12 363	12 063
Certifikat ¹⁾	1 255	1 255	1 880	1 880
Totalt lån	24 317	24 332	24 966	24 666
Likvida medel	129		119	
Nettoskuld	24 188		24 847	
Eget kapital	27 927		27 519	
Summa	52 115		52 366	

Moderbolaget	2024.12.31		2023.12.31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	3 893	3 893	3 813	3 813
Obligationer	13 516	13 531	12 363	12 063
Certifikat ¹⁾	1 255	1 255	1 880	1 880
Totalt lån	18 663	18 679	18 056	17 756

Emitterade obligationer 2024							
Obligation	Start	Förfall	Löptid, år	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissions-spread över 3M Stibor / SWAP	Anm.
144	2024-02-09	2027-02-09	3,00	Rörlig	600	1,50%	Grön
145	2024-04-03	2028-04-03	4,00	Rörlig	1 000	1,50%	Grön
146	2024-05-24	2029-05-24	5,00	Rörlig	500	1,50%	Grön
147	2024-08-21	2028-08-21	4,00	Rörlig	300	1,30%	Grön
148	2024-08-20	2029-02-20	4,50	Rörlig	300	1,38%	Grön
149	2024-09-13	2029-09-13	5,00	Rörlig	300	1,30%	Grön

F.2 Finansiella instrument och riskhantering

Redovisningsprinciper

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen avser lånefordringar, derivat, hyres- och kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Finansiella skulder avser låneskulder, derivat, övriga kortfristiga skulder samt leverantörsskulder.

Redovisning av finansiella instrument i balansräkningen sker när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. För derivatinstrument tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likvid-dagsredovisning. Finansiella instrument som finns i koncernen klassificeras enligt följande:

Kategorisering av finansiella instrument¹⁾

Koncernen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Derivat	-	-	494	733	-	-
Kundfordringar	94	211	-	-	-	-
Övriga fordringar	250	56	-	-	-	-
Likvida medel	129	119	-	-	-	-
Totalt	474	387	494	733	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	24 317	24 966
Derivat	-	-	304	344	-	-
Övriga skulder	-	-	120	120	192	414
Leverantörsskulder	-	-	-	-	203	169
Totalt	-	-	424	464	24 712	25 549

¹⁾ Verkligt värde överstämmer med bokfört värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder

- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Derivat (ränteswapavtal och valutaswapavtal) är värderade till verkligt värde i balansräkningen och enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. Övriga finansiella instrument berörs inte av verkligt värdehierarkin då de redovisas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen.

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket är det redovisade värdet i tabellen Kapitalstruktur i not F.1. Beräkningen av verkligt värde

av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden. Diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor med ett tillägg för aktuell upplåningsmarginal. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms bokfört värde överensstämma med verkligt värde.

För samtliga finansiella fordringar förutom likvida medel används den förenklade metoden vid reservering för förväntade kreditförluster. Det innebär att reserven värderas till ett belopp som motsvaras av fordringarnas återstående löptid. Löpande utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Fallissemang definieras som när det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden pga. indikationer så som missade betalningar eller finansiella svårigheter. Efter att förfallodagen passerats med 90 dagar anses alltid fallissemang föreligga

och då görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel görs bedömningen baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang.

För moderbolagets redovisningsprinciper, se sid. 111.

Principer för finansiering och finansiell riskhantering
Finansiering och finansiella risker hanteras enligt av Atrium Ljungbergs styrelse fastställda riktlinjer. Koncernens finansfunktion som ansvarar för finansiering, likviditet och finansiella risker är koncentrerad till moderbolaget. Policyefterlevnad rapporteras till cfo och styrelsen kvartalsvis.

Finansieringsrisk och Likviditet
Med finansieringsrisk avses bolagets risk att det saknas likvida medel eller krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser. För att hantera detta ska bolaget hålla en likviditetsbuffert i form av kassa och outnyttjat kreditutrymme som täcker bl. a. låneförfall och beslutade investeringar inom 12 månader. Vidare upprätthålls en aktiv likviditetsplanering för att optimera likviditeten vid varje tillfälle.

Moderbolaget	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Kundfordringar	0	0	-	-	-	-
Fordr. hos koncernbolag	25 902	26 227	-	-	-	-
Övriga fordringar	21	33	-	-	-	-
Likvida medel	14	3	-	-	-	-
Totalt	25 938	26 263	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	18 663	18 056
Derivat	-	-	304	344	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	0	0
Leverantörsskulder	-	-	-	-	8	18
Totalt	-	-	304	344	18 672	18 074

Koncernens likviditet per 2024-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit om 249 mkr (197), till 379 mkr (316). Vid årsskiftet finns även outnyttjat utrymme i revolverande kreditfaciliteter om 8 740 mkr (7 640). Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per 2024-12-31 till 3,6 år (3,5).

Kapitalbindning

Bindningstid	Koncernen			Moderbolaget		
	Lån	Andel, %	Totala kreditavtal	Lån	Andel, %	Totala kreditavtal
2025	4 555	19%	5 155	4 555	24%	5 155
2026	4 364	18%	5 004	3 504	19%	4 144
2027	6 579	27%	10 379	4 944	26%	8 744
2028	4 936	20%	5 636	1 787	10%	2 487
2029	1 100	5%	4 100	1 100	6%	4 100
>2029	2 783	11%	2 783	2 773	15%	2 783
Totalt	24 317	100%	33 057	18 663	100%	27 413

Marknads- och ränterisk

Med marknadsrisk avses risken för resultatpåverkan som följd av förändringar i omvärlden. Marknadsrisken är främst hänförlig till utvecklingen av räntenivåer för kort- och långfristig upplåning samt av aktuella marknadsräntor. För begränsning av ränterisken fördelas ränteförfallen upp till 10 år och maximalt 45% av lånevolymen får vara exponerad mot kort räntebindning, definierad som att räntejustering inträffar inom 12 månader. I tabellen Räntebindningstid specificeras förfallotidpunkterna för koncernens räntebärande skulder. Medellöptiden för räntebindningen uppgick per 2024-12-31 till 3,0 år (3,8). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 24 317 mkr (24 966) med en genomsnittlig utgående ränta om 2,9% (2,3) exklusive och 3,1% (2,4) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

En ökning av räntenivån med en %-enhet skulle innebära en förändring av förvaltningsresultatet med 30 mkr (–35).

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 23 488 mkr (23 039) i ränteswappar och valutaränteswappar. Ränteswapavtalen används som ett medel att förändra räntebindningsstrukturen utan att ändra kapitalbindningen i låneportföljen. Verkligt värde för räntederivat uppgår på balansdagen till 190 mkr (390).

Räntan på skulden förfaller kvartalsvis fram till år 2037. Den påverkar resultaträkningen löpande under de aktuella lånens löptid genom att upplupen ränta redovisas.

Atrium Ljungberg har också eftersträvat en spridning av omförhandlingstidpunkter för befintliga hyreskontrakt som ett led i att minska marknadsrisken avseende tillfälliga konjunktursvängningar. Av not IK.1 framgår hur stor andel av intäkterna som omförhandlas under kommande år. I genomsnitt uppgår den vägda återstående löptiden för hyreskontrakten till 4,6 år (4,6).

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2025	4 443	18%	3,6%
2026	4 204	17%	2,4%
2027	3 850	16%	3,1%
2028	4 560	19%	2,6%
2029	2 560	11%	2,3%
>2029	4 700	19%	3,4%
Totalt	24 317	100%	2,9%

¹⁾) Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2025 utgör per bokslutsdagen ca 4% rörlig ränta och det ingår även 1 500 mkr i av motparten stängningsbara swappar.

Förfallostruktur
derivatinstrument,
exkl. kreditmarginaler

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Marknads- värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	2 950	–14	1,3%
2026	5 465	–43	1,7%
2027	3 929	–11	2,3%
2028	3 885	17	2,1%
2029	2 560	144	1,4%
2030 och senare	4 700	97	2,1%
Totalt	23 488	191	1,9%

Kreditrisk och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Atrium Ljungbergs kreditrisker ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk och avtalen kompletteras i förekommande fall med, från hyresgästerna, ställda säkerheter i form av deposition eller bankgarantier på motsvarande 3–12 månaders hyra. Vid årets utgång uppgick erhållna depositioner och bankgarantier till 142 mkr (147) respektive 89 mkr (81).

Atrium Ljungberg har ISDA-avtal med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts för att begränsa motpartsrisk. I dessa avtal finns möjlighet till kvittning av utestående positiva och negativa marknadsvärden vid händelse av fallissemang. Det redovisade nettovärdet för derivaten om 190 mkr (390) består av ett positivt värde om 494 mkr (733) och ett negativt värde om –304 mkr (–344). Atrium Ljungberg har inte kvittat några belopp i balansräkningen men de positiva och negativa värden mot en och samma motpart skulle kunna kvittas i sin helhet vid händelse av fallissemang.

Bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel uppgick till 129 mkr (119).

Valutarisk

En valutarisk uppstår när betalning sker i annan valuta än svenska kronor. En sådan valutaeffekt redovisas i resultaträkningen. Atrium Ljungberg gör endast undantagsvis inköp i utländsk valuta vilket medför en liten valutarisk. Bolaget har under tidigare år emitterat obligationer i norska kronor. För dessa lån som har tagits upp i utländsk valuta har volymen och kupongbetalningar säkrats med valutaränteswappar vilket eliminerar valutaexponeringen. Totalt finns valutaräntederivat om 2 424 mkr (2 975). Verkligt värde för valutaräntederivat uppgår på balansdagen till –257 mkr (–245).

Känslighetsanalys kassaflöden ¹⁾

	Förändring, %	Resultat- effekt , mkr
Hyresnivå/index	+/-5%	+/-120
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/-5%	-/+33
Uthyrningsgrad	+/-1%-enhet	+/-26
Räntekostnader	+/-1%-enhet	+/-24

¹⁾ Resultateffekt avser effekten under det närmast kommande året med hänsyn till struktur och bindningstider i hyreskontrakt och låneavtal. Resultateffekt avser efter skatt.

Moderbolaget	2024.12.31					2023.12.31				
	2025	2026	2027	2028	2029 och senare	2024	2025	2026	2027	2028 och senare
Skulder										
Räntebärande skulder inkl. räntor	-4 994	-3 995	-5 258	-1 987	-4 397	-3 919	-3 459	-3 881	-4 473	-3 817
Derivat	167	-3	87	4	105	462	126	-29	53	-18
Övriga skulder	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-8	-	-	-	-	-18	-	-	-	-
Totalt	-4 835	-3 998	-5 171	-1 983	-4 293	-3 475	-3 333	-3 909	-4 420	-3 835

F.3 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	13	11	13	11
Övriga ränteintäkter	3	1	0	0
Övriga finansiella intäkter	2	0	112	216
Koncerränteintäkter	-	-	864	844
Totalt	17	12	989	1 071

Ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde uppgick till 17 mkr (12) respektive -590 mkr (-534) för koncernen. Ränteintäkter och -kostnader från finansiella tillgångar och skulder värderade till

upplupet anskaffningsvärde uppgick till 877 mkr (855) respektive -557 mkr (-698) för moderbolaget. Räntekostnader hänförliga till instrument till verkligt värde via resultaträkningen (räntederivat) uppgick till -67 mkr (-99) och värdeförändring på finansiella

Finansiella kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-580	-523	-348	-273
Övriga räntekostnader	-8	-8	-4	-4
Övriga finansiella kostnader	-2	-3	-69	-287
Koncerräntekostnader	-	-	-136	-133
Totalt	-590	-534	-557	-698

skulder till verkligt värde till 51 (-186) i moderbolaget. Under året har 75 mkr (90) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 2,6% (2,3). I moderbolaget

har ränteutgifter avseende investeringar i egna fastigheter kostnadsförts.

F.4 Kassaflöden från finansiella skulder

Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt	Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Koncernen, 1 januari 2024	344	24 966	703	26 013	Koncernen, 1 januari 2023	59	25 389	539	25 987
Upptagna lån	-	8 037	-217	7 820	Upptagna lån	-	5 777	188	5 965
Amortering av skuld	-	-8 617	33	-8 583	Amortering av skuld	-	-5 987	-45	-6 032
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-5	-5	Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	21	21
Kassaflödespåverkande poster	-	-580	-188	-768	Kassaflödespåverkande poster	-	-210	164	-46
Värdeförändring derivat	-40	-	-	-40	Värdeförändring derivat	285	-	-	285
Valuta	-	-53	-	-53	Valuta	-	-208	-	-208
Periodisering av kostnader och övr	-	-16	-	-16	Periodisering av kostnader och övr	-	-5	-	-5
Ej kassaflödespåverkande poster	-40	-69	-	-109	Ej kassaflödespåverkande poster	285	-214	-	71
Koncernen, 31 december 2024	304	24 317	515	25 135	Koncernen, 31 december 2023	344	24 966	703	26 013

Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt	Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2024	344	18 056	18	18 418	Moderbolaget, 1 januari 2023	59	17 796	19	17 873
Upptagna lån	-	6 978	8	6 986	Upptagna lån	-	3 483	19	3 502
Amortering av skuld	-	-6 307	-18	-6 325	Amortering av skuld	-	-3 000	-19	-3 019
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-	0	Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-	0
Kassaflödespåverkande poster	-	671	-10	661	Kassaflödespåverkande poster	-	483	-1	482
Värdeförändring derivat	-40	-	-	-40	Värdeförändring derivat	285	-	-	285
Valuta	-	-53	-	-53	Valuta	-	-216	-	-216
Periodisering av kostnader	-	-10	-	-10	Periodisering av kostnader	-	-7	-	-7
Ej kassaflödespåverkande poster	-40	-63	-	-104	Ej kassaflödespåverkande poster	285	-223	0	62
Moderbolaget, 31 december 2024	304	18 663	8	18 975	Moderbolaget, 31 december 2023	344	18 056	18	18 418

K. Koncernstruktur

K.1 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper

Moderbolagets andelar i koncernföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar ökat eller minskat med förändring av kapitalandelen. Ett dotterbolags redovisade värde provas minst årligen avseende eventuellt nedskrivnings-behov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Vid nedskrivningsprövningen jämförs det beräk-nade återvinningsvärdet med det bokförda värdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av framtida kassaflöden. Eventuell nedskrivning redovisas i de fall då värdenedgången kan antas vara bestående. Nedskrivningar och återföringar av tidigare ned-skrivningar redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget	
	2024.12.31	2023.12.31
Ingående anskaffningsvärden	1 890	1 554
Förvärv	-	-
Kapitaltillskott	935	336
Förändring kapitalandel	-	-
Avyttringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 825	1 890
Ingående nedskrivningar	-72	-72
Årets nedskrivningar	-17	-0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-89	-72
Utgående balans	2 735	1 817

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapital-andel, %	Eget kapital, mkr	Resultat	Bokfört värde, mkr	
			2024.12.31	2024.12.31	2024.12.31	2024	2024.12.31	2023.12.31
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	56	-89	846	846
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	1	-9	18	8
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100	1	-28	187	160
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	500	100	730	726	41	37
Atrium Ljungberg Holding 5 AB	559160-5729	Nacka	500	100	0	-12	18	26
Atrium Ljungberg Holding 6 AB	559196-3490	Nacka	500	100	95	-6	0	0
Atrium Ljungberg Holding 7 AB	559198-3415	Nacka	500	100	0	-81	354	273
Atrium Ljungberg Holding 8 AB	559281-7109	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 9 AB	559281-7091	Nacka	500	100	780	-1	781	0
Atrium Ljungberg Holding 10 AB	559281-7141	Nacka	500	100	1	-26	49	25
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	35	-5	190	190
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB	559183-0244	Nacka	500	100	-0	-1	1	1
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	100	2	-0	3	3
Atrium Ljungberg Impluvium Holding AB	559196-3532	Nacka	500	100	0	0	1	1
Fastighetsaktiebolaget Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	215	6	167	167
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	97	-0	80	80
Utgående balans							2 735	1 817

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2024-12-31 ingår i koncernen.

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat
			2024.12.31	2024.12.31	2024.12.31	2024
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	500	100	62	-3
Atrium Ljungberg Bellmangaraget AB	559299-9717	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Blåstern 15 AB	559376-8145	Nacka	1 000	100	59	18
Atrium Ljungberg Bohus 10 AB	559302-2352	Nacka	500	100	5	2
Atrium Ljungberg Bohus 9 AB	559299-9774	Nacka	500	100	15	1
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	100	-9	-43
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	100	17	-1
Atrium Ljungberg Bostadsrättsförvaltning AB	559198-3365	Nacka	500	100	1	0
Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB	559339-5949	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB	559339-6004	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100	56	3
Atrium Ljungberg Conditor 1 AB	559155-0404	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Conditor 2 AB	559155-0487	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 3 AB	559155-0479	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Dimman AB	556659-3231	Nacka	1 000	100	54	-2
Atrium Ljungberg Evenemangsplatsen AB	559344-5355	Nacka	500	100	19	1
Atrium Ljungberg Fanny Udde AB	559198-3407	Nacka	500	100	1	0
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100	0	-2
Atrium Ljungberg Formalin AB	559312-9934	Nacka	500	100	11	5
Atrium Ljungberg Gillevägen AB	559196-3508	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100	74	7
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100	44	3
Atrium Ljungberg Gränby Park 1 AB	559196-3540	Nacka	500	100	5	1
Atrium Ljungberg Gränby Park Holding AB	559172-9024	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Gränby Port AB	559198-3340	Nacka	500	100	6	0
Atrium Ljungberg Hallvägen AB	559155-0453	Nacka	500	100	6	-2
Atrium Ljungberg Holding 11 AB	559332-9765	Nacka	500	100	814	33
Atrium Ljungberg Holding 12 AB	559332-9757	Nacka	500	100	1	-4
Atrium Ljungberg Holding 13 AB	559332-9740	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100	-28	-36
Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB	556065-3023	Nacka	1 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Impluvium 15 AB	559281-7059	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Impluvium 16 AB	559281-7125	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Impluvium 17 AB	559281-7117	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Impluvium 25 AB	559306-2564	Nacka	500	100	1	0
Atrium Ljungberg Kvarngärdet 33:2 AB	556710-7189	Nacka	100 000	100	78	1
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100	95	6
Atrium Ljungberg Kv 3 AB	559315-8529	Nacka	500	100	-0	-6
Atrium Ljungberg Kv 4 AB	559315-8511	Nacka	500	100	0	-6
Atrium Ljungberg Kv 5 AB	559315-8545	Nacka	500	100	0	-6
Atrium Ljungberg Kv 6 AB	559312-9843	Nacka	500	100	0	-4



Atrium Ljungberg Kv 7 AB	559312-9900	Nacka	500	100	16	-14
Atrium Ljungberg Kv 8 AB	559312-9892	Nacka	500	100	19	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB	559117-6408	Nacka	500	100	4	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100	1	-2
Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB	559117-6424	Nacka	500	100	2	-0
Atrium Ljungberg Life City AB	559065-7713	Nacka	500	100	125	26
Atrium Ljungberg Lindholmsallén AB	559369-7674	Nacka	250	100	1	-15
Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB	559183-6357	Nacka	500	100	-1	-1
Atrium Ljungberg Lindholmspiren KB	969646-1509	Nacka	E/T	100	297	52
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100	93	-1
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	100	17	2
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Mälarterassen AB	559198-3332	Nacka	500	100	0	-1
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 1 AB	559196-3516	Nacka	500	100	231	6
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 2 AB	559315-8503	Nacka	500	100	301	97
Atrium Ljungberg Panncentralen AB	559312-9884	Nacka	500	100	3	-1
Atrium Ljungberg Parkering AB	559198-3449	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Pisa AB	559299-9709	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Planiavägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100	19	2
Atrium Ljungberg Platsmark AB	559402-2377	Nacka	500	100	1	-0
Atrium Ljungberg Projektutveckling AB	559198-3423	Nacka	500	100	0	-6
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100	3	0
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100	23	-0
Atrium Ljungberg Servicenter AB	559165-9916	Nacka	500	100	27	1
Atrium Ljungberg Sickla 1 Holding AB	559315-8495	Nacka	500	100	15	-4
Atrium Ljungberg Sickla Front 1 AB	559198-3399	Nacka	500	100	25	9
Atrium Ljungberg Sickla Front 2 AB	559312-9876	Nacka	500	100	61	30
Atrium Ljungberg Sickla Industrifastigheter Holding AB	559187-7658	Nacka	500	100	148	117
Atrium Ljungberg Sickla Kvarter A AB	559485-8564	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Sickla Kvarter H AB	559485-8531	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Sickla Kvarter J AB	559485-8523	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100	2	-14
Atrium Ljungberg Simba AB	559344-5405	Nacka	500	100	20	4
Atrium Ljungberg Siroccogatan AB	559344-5413	Nacka	500	100	-1	-4
Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB	559184-9616	Nacka	50 000	100	8	5
Atrium Ljungberg Slakthuset 13 AB	559184-9657	Nacka	50 000	100	141	25
Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB	556605-2386	Nacka	1 000	100	37	4
Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB	559184-9665	Nacka	50 000	100	-0	-1
Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB	556833-4535	Nacka	500	100	54	15
Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	559184-9673	Nacka	50 000	100	1	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 23 AB	559311-4985	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB	559184-9798	Nacka	50 000	100	1	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 33 AB	559470-5583	Nacka	250	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 39 AB	559184-9780	Nacka	50 000	100	1	1
Atrium Ljungberg Slakthuset 40 AB	559184-9814	Nacka	50 000	100	5	1

Atrium Ljungberg Slakthuset 41 AB	559184-9806	Nacka	50 000	100	4	1
Atrium Ljungberg Slakthuset 48 AB	559184-9830	Nacka	50 000	100	3	-1
Atrium Ljungberg Slakthuset 49 AB	559184-9822	Nacka	50 000	100	4	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 5 AB	559340-8254	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB	559184-9624	Nacka	50 000	100	2	-5
Atrium Ljungberg Slakthuset 63 AB	559187-7625	Nacka	500	100	1	-1
Atrium Ljungberg Slakthuset 7 AB	559184-9632	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 8 AB	559184-9640	Nacka	50 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 81 AB	559470-5591	Nacka	250	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB	559183-0301	Nacka	500	100	0	-2
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB	559183-0319	Nacka	500	100	0	-1
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB	559183-0285	Nacka	500	100	0	-7
Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB	559340-8411	Nacka	500	100	49	33
Atrium Ljungberg Stanford 1 AB	559299-9766	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stanford 2 AB	559299-9758	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Stiftare AB	559155-0396	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100	38	5
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	100	57	3
Atrium Ljungberg Traversen AB	559344-5397	Nacka	500	100	1	1
Atrium Ljungberg VA AB	559402-2419	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Wave Hagastaden AB	559187-7633	Nacka	500	100	0	-0
Bostadsrättsföreningen Kulturarvet	769642-1044	Nacka	E/T	100	0	0
Bostadsrättsföreningen Kulturtrappan	769640-7894	Nacka	E/T	100	-0	-0
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100	17	-35
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100	924	7
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100	1	0
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100	62	2
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100	163	30
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100	76	20
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	E/T	100	339	36
Kommanditbolaget Wårbyriggen 1	969651-2251	Nacka	E/T	100	80	2
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100	66	-1
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100	25	-8
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100	-28	-31
Prospect & Icons AB	559137-9077	Nacka	1 000	100	6	0
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag	916616-1720	Nacka	E/T	100	1 116	198
Tranbodarne 11 KB	959542-9472	Nacka	E/T	100	455	-24
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100	14	-1

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2024-12-31 ingår i koncernen.

K.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20% och högst 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Joint ventures är företag där koncernen har ett gemensamt bestämmande inflytande, normalt genom aktieinnehav om 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intresseföretag eller joint ventures redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets eller joint ventures nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen och joint ventures motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eller joint ventures egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

	Antal aktier	Kapitalandel, %	Bokfört värde tkr	
	2024.12.31	2024.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Barkarby Science AB 559160-1413 Säte i Järfälla	200	14	200	200
A house at Östermalm AB 559026-8149 Säte i Stockholm	520	50	52 007	28 363
Utgående balans			52 207	28 563

MB. Moderbolagets redovisningsprinciper och tillkommande upplysningar

MB.1 Moderbolagets redovisningsprinciper

Allmänt
Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Detta innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och tryckandelagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. IFRS 9 tillämpas ej av moderbolaget med undantag av de punkter som ej är undantagna enligt RFR 2. IFRS 16 Leasing tillämpas inte av moderbolaget vilket innebär att samtliga leasingavtal redovisas som operationella i moderbolaget.

Derivat
Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Per 2024-12-31 fanns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 304 mkr (344) har redovisats i balansräkningen. Värdeförändringar om -16 mkr (-285) har redovisats i resultatet inom finansnettot.

Fordringar
Moderbolagets fordringar redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framtidsblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter.

Avsättningar och finansiella garantiavtal
I moderbolagets balansräkning redovisas avsättningar under egen rubrik. För redovisning av finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag och intresseföretag tillämpar moderbolaget lättnadsregeln i RFR 2 vilket innebär att IFRS 9 inte tillämpas för sådana garantiavtal. I stället redovisar moderbolaget en avsättning avseende finansiella garantiavtal när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

MB.2 Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag

Redovisningsprinciper
Erhållen utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Om det anses säkert att senare beslut om utdelning kommer att beslutas på kommande årsstämma i det givande dotterbolaget redovisar moderbolaget intäkten tidigare, så kallad anteciperad utdelning.

Resultat från andelar i koncernföretag	Moderbolaget	
	2024	2023
Utdelning från dotterbolag	0	0
Nedskrivning av dotterbolag	-17	-0
Totalt	-17	-0

MB.3 Obeskattade reserver/bokslutsdispositioner

Redovisningsprinciper
Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skattekuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget. Däremot görs i koncernen en uppdelning av obeskattade reserver där 79,4% redovisas som eget kapital och 20,6% redovisas som uppskjuten skattekuld.

Obeskattade reserver	2024.12.31	2023.12.31
Accumulerade överavskrivningar	3	2
Utgående balans	3	2
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	-1	1
Erhållna koncernbidrag	67	53
Lämnade koncernbidrag	-	-
Totalt	66	54

MB.4 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande om förslag till vinstdisposition på sid. 112

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:	
Balanserad vinst	9 186 713 065 kr
Årets vinst	402 856 030 kr
Summa	9 589 569 095 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägarna utdelas 3,60 kr/aktie	453 981 100 kr
I ny räkning balanseras	9 135 587 995 kr
Summa	9 589 569 095 kr

¹⁾ Den föreslagna utdelningens totalbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2024-12-31.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4§ och 19 kap. 22§ Aktiebolagslagen (2005:551)

Styrelsen får härmed, i enlighet med 18 kap. 4§ och 19 kap. 22§ aktiebolagslagen (2005:551), avge följande yttrande till styrelsens förslag om vinstutdelning och bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna aktier.

Styrelsens motivering till att förslagen enligt ovan är förenliga med bestämmelserna i 17 kap. 3§ 2 och 3 st. aktiebolagslagen är följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker
Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning
Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2024 framgår av årsredovisningen för 2024. Principerna som tillämpats för värdering av

tillgångar, avsättningar och skulder återfinns i noterna på sid. 87–116 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 3,60 kronor per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,80 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om ca 454 mkr. I Bolaget finns 133 220 736 aktier, varav 7 114 875 för närvarande utgör återköpta egna aktier vilka ej berättigar till utdelning. Summan av ovan föreslagen utdelning kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning. Den föreslagna utdelningen utgör ca 32% av årets förvaltningsresultat och 4,5% av moderbolagets eget kapital och 1,6% av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2024 till 9 590 mkr. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen måndagen den 24 mars 2025 respektive fredagen den 26 september 2025.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens belåningsgrad uppgår till 41,4%. Den föreslagna utdelningen och det föreslagna bemyndigandet om återköp av egna aktier äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan

bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Utdelningsförslagets försvarlighet
Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att förslaget om utdelning och det föreslagna bemyndigandet om återköp av egna aktier är försvarliga enligt 17 kap. 3§ 2 och 3 st. aktiebolagslagen, det vill säga med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Nacka den 13 februari 2025

Atrium Ljungberg AB (publ)
Styrelsen

Till årsstämmans förfogande i moderbolaget står:	
Balanserad vinst	9 186 713 065 kr
Årets vinst	402 856 030 kr
Summa	9 589 569 095 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägarna utdelas 3,60 kr/aktie	453 981 100 kr
I ny räkning balanseras	9 135 587 995 kr
Summa	9 589 569 095 kr

¹⁾ Den föreslagna utdelningens totalbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2024-12-31.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat samt

att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka. Datering enligt elektronisk signatur.

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats.
Datering enligt elektronisk signatur.

Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Atrium Ljungberg AB
organisationsnummer 556175-7047

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Atrium Ljungberg AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-62 och 76-118 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande

till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område
Värdering av förvaltningsfastigheter.

Beskrivning av risk

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 56 749 Mkr per den 31 december 2024. Under året har 41% av fastighetsbeståndet marknadsvärderats externt. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden har kvalitetssäkrats av extern värderare. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Vad gäller värdering av pågående projekt tillkommer att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 57, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 87 och noterna IK.8 och T.1.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat den interna värderingsprocessen och utvärderat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i såväl den interna som den externa värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och utvärderat gjorda antaganden.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Atrium Ljungbergs rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt granskat aktivering av utgifter.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.



Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-18, 31-51, 63, 74-75 samt 151-159. Den av bolaget upprättade ersättningsrapporten utgör också annan information och återfinns på bolagets hemsida. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande

direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyster, 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Atrium Ljungberg AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens

verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

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

01.	02.	03.	04.	05.	06.	07. Finansiella rapporter Revisionsberättelse	08. 
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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.		<i>Grund för uttalandet</i> Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.	<i>Styrelsens och verkställande direktörens ansvar</i> Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.	<i>Revisorns ansvar</i> Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning. RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed 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 Esef-rapporten. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden. Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.	Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen. Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-73 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen. Deloitte AB, utsågs till Atrium Ljungberg ABs revisor av bolagsstämman 21 mars 2024 och har varit bolagets revisor sedan 22 mars 2023. Stockholm. Datering enligt elektronisk signatur.	Deloitte AB Hans Warén Auktoriserad revisor

H. Hållbarhet

H.1 Allmän information

Om vår redovisning

Denna årsredovisning omfattar räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2024. Årsredovisningen publiceras den 26 februari 2025. Årsredovisningen utgör Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning enligt GRI standards 2021 och är även en del av vår rapportering utifrån FN:s Global Compact. Atrium Ljungberg publicerar hållbarhetsredovisningen årligen. Den förra årsredovisningen publicerades den 1 februari 2024.

Vår lagstadgade hållbarhetsrapport, i enlighet med årsredovisningslagen (i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024), utgörs av detta notavsnitt (sida 122–150) tillsammans med kapitlet Framtidens hållbara stad (sida 19–30) och riskavsnittet (sida 62). Samma omfattning gäller för vår frivilliga hållbarhetsredovisning enligt GRI tillsammans med GRI-index (sid 144–148) och TCFD med TCFD-index (sida 149). Hållbarhetsrapporten omfattar hela koncernen, där vi direkt eller indirekt äger 100% av bolagen och dess tillgångar. Vår fullständiga koncernstruktur beskrivs i not K.1 och K.2. Hållbarhetsmålen redovisas endast för fastighetsbolaget Atrium Ljungberg. Eventuella undantag från denna grundregel samt orsaken till undantaget redovisas vid respektive berörd upplysning.

Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av Atrium Ljungbergs externa revisorer. De hållbarhetsupplysningar som publicerats kvartalsvis i de finansiella delårsrapporterna har granskats översiktligt.

Förändringar i redovisningen och avgränsningar

Inga betydande förändringar har skett i organisationen eller vår leverantörskedja. Under året förändrades Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter eller projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men bör beaktas vid jämförelser av energianvändning och utsläpp över tid. Vi rapporterar energianvändning och klimatutsläpp utifrån jämförbart bestånd, där förvärv och avyttringar tagits i beaktning.

Som komplement till vårt mål om att bli klimatneutrala 2030 har vi också antagit ett netto-noll mål till 2040. Under året har vi utvecklat vår klimatrapportering, utifrån rekommendationer från branschstandarder samt fått våra klimatmål godkända enligt Science based target initiativ. Läs mer i not H.4.

Vi har utökat vår rapportering inom klimatutsläpp (GRI 305: Utsläpp 2016). I övrigt har inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen gjorts.

Om retroaktiva ändringar i not genomförs, beskrivs detta under respektive not.

Styrning

Atrium Ljungbergs styrelse fastställer bolagets övergripande hållbarhetspolicy och relaterade policyer som omfattar delområdena affärsetik, antikorrupktion och whistleblowing, leverantörer, jämställdhet och icke-diskriminering samt skatt. Uppförandekoden för leverantörer inkluderar mänskliga rättigheter. Våra

policyer uppdateras och revideras årligen. De finns tillgängliga i sin helhet på vår webbplats. Vår hållbarhetspolicy tydliggör att vi ska föra en kontinuerlig dialog med de intressenter som är del av vår kärnaffär, eller som påverkas av den, för att säkerställa att vi identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Resultatet från vår väsentlighetsanalys använder vi som underlag för utveckling av fokusområden, mål och relevanta policyer. Styrelsen fastställer bolagets hållbarhetsmål. Hållbarhetspolicyn tydliggör att målsättningarna ska vara mätbara. Vd har det yttersta ansvaret för att policyerna följs och delegerar ansvar till chefer och projektledare i organisationen. Hållbarhetsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet och cheferna har ett särskilt ansvar för genomförandet. Ledningsgruppen beslutar om mål och aktiviteter och följer utfallet löpande. Arbetet bereds, utvecklas och leds av hållbarhetschef, som är en del av affärsstöd och rapporterar till cfo. Hållbarhetsmålen följs upp kvartalsvis eller årsvis och en utvärdering och uppdatering av bolagets strategi och mål görs årligen av styrelse och ledning inför vidare årsplanering och budgetarbete inom bolaget. Styrelsen och ledningen granskar och godkänner hållbarhetsredovisningen. Våra hållbarhetsmål utgår även från bolagets värderingar.

Hållbarhetsrisker

Ledning och styrelse utvärderar hållbarhetsrisker tillsammans med andra risker årsvis. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet delegerats till vd och de olika affärsområdena samt hållbarhetschef. Våra väsentliga hållbarhetsrisker rör leverantörskedjet,

klimatförändringar, miljö och energi, mutor/korrupktion samt hälsa och säkerhet. Bygg- och fastighetsverksamhet utgör en riskbransch när det gäller mutor och korrupktion. Våra risker i leverantörskedjan gäller miljö, mänskliga rättigheter och sociala frågor. I byggbranschen som helhet finns risker när det gäller hälsa och olyckor vid exempelvis rivningsarbeten och ställningsbyggande. Läs mer om risker och riskhantering på sid. 56–62. Läs mer om Atrium Ljungbergs affärsmodell, strategier och del i värdekedjan på sid. 12–18.

H.2 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Intressentdialog
Värdeskapande utveckling och attraktivt erbjudande uppnår vi när vi lyssnar och för dialog med våra intressenter. Atrium Ljungberg och vårt dotterbolag TL Bygg för löpande dialoger med våra intressenter med syfte att kartlägga och anpassa viktiga hållbarhetsfrågor som linjerar med krav och förväntningar. För att säkerställa att dialogerna är meningsfulla och att alla intressentgrupper inkluderas, sker våra dialoger olika utifrån intressenternas behov.

Under 2024 har vi antagit våra nya hållbarhetsmål från 2023, där vi fokuserat på de hållbarhetsmål som är av värde för våra intressenter i respektive dialog. Det betyder att vi har kunnat specificera dialogen till vad som är mest relevant och betydande. Vi ser även att det blir värdefullt för organisationen att fokusera på de hållbarhetsmål och indikatorer de själva arbetar mest med. Våra intressenter uttrycker utökat intresse för hållbarhetsfrågorna och ställer krav på en tydlighet i hur vi presterar inom klimat och vatten, med transparens i värdekedjan och i vår påverkan på samhället.

Vi använder vårt verktyg Vår stad-index när vi för dialog med intressenterna Samhälle och Kund. Som en del av arbetet genomför och återkopplar vi på de dialoger vi har. Under 2024 har vi arbetat mer effektivt och värdeskapande med verktyget, som resulterat i goda resultat. Under året har vi även startat upp arbetet med att fånga in ytterligare intressenter i form av allmänheten, där vi årligen genomför en undersökning kring våra besökares åsikter om våra områden och hur vi uppmuntrar dem till hållbart levande.

I tabellen nedan beskrivs de frågor som respektive intressentgrupp har lyft som viktiga samt de kanaler för dialog vi använder.

Intressentdialog och prioriterade frågor

Primära intressenter	Intressentgrupper	Kanaler för dialog	Prioriterade frågor
Samhället	Kommuner Allmänheten Brukare av våra platser	– Handläggningsärenden – Workshops och dialog i samband med stadsutveckling i tidiga skeden – Dialog, återkoppling och samverkan som en del av arbetet med Vår Stad Index, exempelvis med besökare på våra platser (platsundersökningar)	– Positiv inverkan på stads- och samhällsutvecklingen (kommuner) – Klimatanpassning, resiliens och biologisk mångfald (kommuner) – Möjlighet att resa på ett hållbart sätt till våra platser – Trygghet – Tillgänglighet (brett och blandat utbud) – Attraktiva platser med tydlig identitet och historisk anknytning
Kund	Hyresgäster Bostadsrättsföreningar Fastighetsägare till vilka vi avyttrar fastigheter	– Servicenter – Workshops och möten i samband med utveckling i projekt – Samarbetsnätverk och initiativ – Seminarier	– Kundenservice, dialog, samverkan – Effektiv energi- och vattenanvändning – Miljöcertifieringar – Avfallshantering – Hållbara lösningar
Leverantörer	Betydande leverantörer inom: – Projekt – Förvaltning Framtida leverantörer	– Självuppskattningsenkäter – Leverantörsutvecklingsprogram – Revisioner – Löpande dialog i projekt – Upphandling och förfrågningar	– Positiv inverkan på våra samarbeten – Stärka mänskliga rättigheter i värdekedjan – Minskad klimatpåverkan – Ansvarsfulla inköp
Medarbetare	Tjänstepersoner Yrkesarbetande	– Medarbetarundersökning – Årlig Mål- och utvecklingsprocess – Utbildningar – Löpande dialog med chefer och kollegor	– Trivsel och lika möjligheter – Utvecklingsmöjligheter – Hälsa och trygghet
Investerares	Aktieinvesterares Kreditinvesterares	– Finansiella rapporter och presentationer – Investerar möten	– Transperant ESG rapportering (GRESB, CDP, TCFD m.m) – Finansiell påverkan och risker kopplat till ESG – Hållbarhetsmål och konkreta färdplaner – Linjera klimatål med vetenskapen (SBTi) – Öka förenlighet med EUs Taxonomi

Med våra kunder för vi även dialog via personliga möten, initiativ, seminarier och bostadsdagar. Vi har även en välutvecklad plattform "Servicenter" där vi erbjuder våra kunder att kommunicera fritt med oss gällande serviceanmälningar. De kan få svar på frågor, se nyheter, få viktiga meddelanden, samt ta del av sin energiförbrukning. Läs mer om Servicenter på sida 43.

Våra leverantörsdialoger sträcker sig från innan vi tecknar avtal och under avtalsperioden. Vi för dialogen kring resultaten från de självskattningsenkäter som alla betydande leverantörer fyller i. Läs mer på sida 26–27.

Dialogen med medarbetare sker dagligen och vi har även strukturerade forum, som den årliga medarbetarundersökningen Human Financial Wellness. Vi arbetar även i en mål- och utvecklingsprocess där varje medarbetare har återkommande möten med sin chef om den individuella utvecklingen.

Väsentlighetsanalys och väsentliga frågor
Atrium Ljungberg genomför väsentlighetsanalyser baserat på intressenters förväntan för att identifiera, prioritera och fastställa bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Från och med räkenskapsåret 2025 omfattas vi av rapporteringskraven enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Bland annat har en dubbel väsentlighetsanalys, enligt metoden

i CSRD och ESRS, genomförts för att identifiera väsentlig påverkan och finansiell påverkan i organisationen inom områdena klimat, samhällspåverkan samt bolagsstyrning. Den dubbla väsentlighetsanalysen färdigställdes och antogs under 2024. Insikterna från analysen ligger till grund för hållbarhetsmålen och Atrium Ljungbergs fem fokusområden för hållbarhetsarbetet: Stadsmiljöer, fastigheter och lokaler,

leverantörskedjor, medarbetare och investerare. Under 2024 har arbetet varit fokuserat på att fördjupa arbetet med de väsentliga områdena, vidare arbete med mål och måluppfyllelse.

Hållbarhetsstyrning av fokusområdena		Atrium Ljungbergs fokusområden				
	Hållbara stadsmiljöer	Hållbara fastigheter och lokaler	Hållbara leverantörskedjor	Hållbara medarbetare	En långsiktig hållbar investering	
Koppling till GRI Standarder	Redovisad GRI-standard och upplysning	– Socialt hållbara platser (GRI AL-1): mätetal för hur Atrium Ljungberg ska arbeta med social hållbarhet på våra platser. – Klimatrelaterade risker (GRI 201-2): Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar – Lokala Samhällen (GRI 413): Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram.	– Utsläpp (GRI 305): Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2 och 3) och utsläppsintensitet i byggnader. Minskning av växthusgasutsläpp. – Energi (GRI 302): Energianvändning inom organisationen och energiprestanda i byggnader – Vatten (GRI 303): Vattenförbrukning – Avfall (GRI 306): Totalt avfall och farligt avfall samt avfallets användningsområde. – Certifierade byggnader (GRI AL-2): Antal miljöcertifieringar – Gröna hyresavtal (GRI AL-3): Andel Gröna hyresavtal	– Utvärdering av leverantörer avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter (GRI 414): Andel nya leverantörer som utvärderats avseende sociala kriterier – Utvärdering av leverantörer avseende miljö (GRI 308): Andel nya leverantörer som utvärderas avseende miljö – Antikorruption (GRI 205): Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk samt antal fall av korruption	– Anställningsförhållanden och arbetsvillkor (GRI 401):Nyanställning och personalomsättning – Hälsa och säkerhet (GRI 403): Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall i arbetet – Utbildning (GRI 404): Kompetensförsörjning inklusive program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet. Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärsutveckling – Mångfald och lika möjligheter (GRI 405): Mångfald i ledning och bland medarbetare, förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar – Icke-diskriminering (GRI 406): Antal fall av diskriminering	– Styrning och strategi (GRI 2: Generella upplysningar). Styrning av verksamheten, samt strategi, policies och praxis – Ekonomiska resultat (GRI 201): Genererat och distribuerat ekonomiskt värde samt ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar. – EU Taxonomi (GRI AL-4) Redovisning av förenlighet med EU Taxonomi. – Skatt (GRI 207)
	Begränsningar i rapporteringen	Se not H.5 och H.15	Se not H.4, H.5, H.6, H.8, H.9, H.10, H.11 och H.12	Se not H.14 och H.16	Se not H.13	Se not H.5 H.7 och H.17
GRI 3	Varför är området viktigt för oss	Vi utvecklar stadsdelar som skapar värde för kommuner, hyresgäster och alla som bor och verkar i våra områden. Genom att skapa en variation av innehåll kan ett stadsliv där alla människor trivs, känner trygghet och inspireras skapas – platser där man väljer att vara, nu och i framtiden. I rollen som fastighetsägare har vi stor möjlighet att kunna påverka utvecklingen.	Bygg- och fastighetssektorn står för ca en femtedel av Sveriges växthusgasutsläpp och en tredjedel av Sveriges energianvändning. Sektorn genererar ca 40 % av Sveriges avfall och har ett stort jungfruligt materialuttag med låg återvinningsgrad. Att minska vår miljöpåverkan från våra fastigheter och lokaler är viktigt för att fortsätta vara relevanta för kunder och andra samarbetspartners. Det innebär också risker att ha ett högt resursanvändande utifrån kommande lagstiftning.	Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risk för mutor, korruption och brott mot mänskliga rättigheter vilket vi vill motverka.	Kompetenta, engagerade och friska medarbetare, som verkar i en god arbetsmiljö, är en förutsättning för att vi ska nå ett bra resultat. Vi vill vara en utvecklande organisation, där lärande, engagemang, hälsa och säkerhet står i fokus.	Våra ägare bidrar till en hållbar förflyttning av hela verksamheten. Genom investeringar i egna fastigheter och en effektiv förvaltning som fokuserar på långsiktighet skapar vi en god värdetillväxt och kan behålla befintliga och attrahera nya investerare.

Forts. rapportering och styrning av väsentliga fokusområden

GRI 3	Atrium Ljungbergs fokusområden					
	Hållbarhetsstyrning av fokusområdena	Hållbara stadsmiljöer	Hållbara fastigheter och lokaler	Hållbara leverantörskedjor	Hållbara medarbetare	En långsiktigt hållbar investering
	Hur vi arbetar	Se kapitel Hållbarhetsmål och styrning sid. 20–21 och Hållbara stadsmiljöer på sid. 22 samt not H5 och H.15	Se kapitel Hållbarhetsmål och styrning sid.20–21 och Hållbara fastigheter och lokaler på sid. 24–25 samt not H6, H.8, H9, H10, H11 och H.12	Se kapitel Hållbarhetsmål och styrning sid. 20–21 och Hållbara leverantörskedjor på sid. 26–27 samt not H14 och H.16	Se kapitel Hållbarhetsmål och styrning sid. 20–21 och Hållbara medarbetare på sid. 28–29 samt not H13 och H.17	Se hela kapitel Framtidens hållbara stad som börjar på sid.20 och specifikt En långsiktigt hållbar investering på sid.30 samt not H4, H.5, och H.7.
	Vad vi vill uppnå	Vi vill utveckla socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara platser i staden där alla vill leva.	Vi vill skapa hållbara fastigheter och lokaler som våra kunder vill nyttja under en lång tid framöver.	Vi vill ta affärsetiskt ansvar och utveckla våra leverantörer, leverantörskedjor och människorna i den.	Vi vill skapa trygghet, trivsel och lika möjligheter för de människor som arbetar med oss.	Vi vill utgöra en långsiktigt hållbar investering för våra ägare.
	Mål	– Uppnå 50% i Vår stad index 2025 och 90% 2030 – Alla våra fastigheter är klimatanpassade senast 2030 – 80% reser fossilfritt till och från våra platser 2030 – Positiv miljöpåverkan från vår markanvändning 2030 (utifrån biologisk mångfald, föroreningar och vatten)	– Halverat CO₂e-avtryck från planerade projekt till 2025 och 75% minskning till 2030 – 22% lägre CO₂e-avtryck i förvaltningen 2025 (energi, avfall, HGA & transporter) – 40% lägre energianvändning 2030 (kWh/ Atemp, köpt fastighetsenergi) – 20% cirkulär materialanvändning vid byggprojekt (HGA, ROT & NYP) – 20% lägre avfallsmängd 2030 (projekt, förvaltnings- och hyresgästavfall) – 20% lägre vattenanvändning/kvm 2030 – Hög NKI (Nöjd Kund Index)	– 100% av betydande inköp ska vara utvärderade 2025 – 100% av nya leverantörer undertecknar vår uppförandekod 2030 – 60% av inköpsvolymen är reviderad utifrån vår uppförandekod 2030	– Över 5.5 / 7 i Medarbetarindexet HFW (Human Financial Wellness) – Jämn könsfördelning (60/40) bland ledningsgrupp, chefer och bland medarbetare 2030 – Ingen löneklyfta mellan könen – Mångfald som speglar samhället 2030 – 100% av medarbetarna har aktuell utbildning i affärsetik och ALs policys & uppförandekod	– Över 50% Taxonomiförenlig omsättning 2025 – Klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040, enligt Science Based Targets (SBTi)
	Policyer	Hållbarhetspolicy, Hållbarhetsdirektiv Tidiga skeden	Hållbarhetspolicy, Hållbarhetsdirektiv Förvaltning & Projekt, Energi-, Avfalls- & Vattenstrategi, LCA-direktiv	Hållbarhetspolicy, Uppförandekod Leverantörer, riktlinjer för inköp	Hållbarhetspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Jämställdhets- och diskrimineringspolicy, Uppförandekod Medarbetare, Visselblåsarpolicy	Hållbarhetspolicy, Finanspolicy, Insiderpolicy, Närståendepolicy, Skattepolicy, Visselblåsarpolicy
	Särskilda processer, projekt, program och initiativ	Genomförande av klimatriskanalyser, investering i klimatanpassning, arbete med Vår stad index	Gröna hyresavtal, miljöcertifieringar, cirkularitetsinitiativ, avfallsstrategi	Leverantörsutveckling, utvärdering och revision. Åtgärder för att stärka mänskliga rättigheter i leverantörskedjorna. Medlemmar i Rättvist Byggnade och FIHL	Hälsöinitiativ, utbildning, kollektivavtal, mångfaldsarbete, uppmuntra att både kvinnor och män tar ut föräldraledighet	Klimatfärdplan och styrning, hållbarhetslänkat ramverk, energistrategi
	Åtaganden utöver svenska lagar och riktlinjer	FN:s Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål, certifiering av byggnader och stadsdelar (Breeam, Miljöbyggnad)	FN:s Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål, Fossilfritt Sverige, certifiering av byggnader (Breeam, Breeam, In-Use, Bespoke, Miljöbyggnad)	FN:s Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål, Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, Institutet mot mutors näringslivskod samt Sveriges Byggindustriers uppförandekod för lagligt och lämpligt uppträdande.	FN:s Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål, ILO:s kärnkonvention och Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna.	Externa rapporteringsramverk (CDP,GRESB, Global Compact progress report)

Forts. tabell nästa sida

Forts. rapportering och styrning av väsentliga fokusområden

Atrium Ljungbergs fokusområden						
Hållbarhetsstyrning av fokusområdena	Hållbara stadsmiljöer	Hållbara fastigheter och lokaler	Hållbara leverantörskedjor	Hållbara Medarbetare	En långsiktigt hållbar investering	
GRI 3	Utvärdering av styrning	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Detta resulterade i att det under året tillkommit en ny energistrategi.	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Den resulterade i att uppförandekoden idag innehåller tydligare krav på leverantörerna.	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Den resulterade i att inga förändringar av styrningen av detta fokusområde genomfördes i år.	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Den resulterade i att inga förändringar av styrningen av detta fokusområde genomfördes i år.	
		Den resulterade i att inga förändringar av styrningen av detta fokusområde genomfördes i år.”				
	Faktiska/potentiella och positiv/negativ påverkan ur ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt och mänskliga rättigheters perspektiv	– Faktisk negativ påverkan på CO₂e-utsläpp. – Faktisk negativ påverkan från luft och markföroreningar. – Potentiell positiv påverkan utifrån ett klimatanpassningsperspektiv i staden. – Potentiell negativ och positiv påverkan på biologisk mångfald vid exploatering.	– Faktisk negativ påverkan på CO₂e-utsläpp. – Faktisk negativ påverkan på uttag av jungfruliga material, potentiell positiv påverkan att öka cirkulära flöden. – Faktisk negativ påverkan på vattenuttag. – Faktisk positiv påverkan på människors liv genom hållbara stadsmiljöer.	– Påverkan på arbetsvillkor och rättigheter för människor i leverantörsled. – Påverkan på de människor som jobbar för oss.	– Potentiell positiv påverkan på CO₂e-utsläpp om vi når netto-noll 2040.	
	Ansvar och påverkan i värdekedjan	Vi har stor påverkan hur våra platser utvecklas i vår roll som beställare och projektutvecklare.	Vår påverkan sker inom vår verksamhet, när vi projektutvecklar och förvaltar samt i användandeskedet – där kunder nyttjar våra fastigheter och lokaler.	Vår påverkan sker i leverantörsled utifrån ett miljöperspektiv och de människor som arbetar i den.	Vi tar ansvar för våra egna medarbetare och de människor som arbetar med oss.	Vi har full påverkan på vår verksamhet och hur vi för våra ägare levererar på våra mål.

H.3 Externa initiativ och medlemskap

Atrium Ljungberg och vårt dotterbolag TL Bygg stödjer ett antal internationella konventioner och initiativ och är även medlemmar i ett antal föreningar och organisationer som redovisas här.

- Engagemang i internationella konventioner och initiativ:**
Atrium Ljungberg
- FN:s Global Compact
 - FN:s globala mål för hållbar utveckling
 - Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna
 - ILO:s kärnkonvention

- TL Bygg
- FN:s Global Compact
 - FN:s globala mål för hållbar utveckling
 - Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna
 - ILO:s kärnkonvention
 - Institutet mot mutors näringslivskod
 - Sveriges byggindustriers uppförandekod för lagligt och lämpligt uppträdande

- Medlemskap i föreningar och organisationer:**
Atrium Ljungberg
- Fastighetsägarna
 - Sweden Green Building Council
 - Stockholms Handelskammare
 - Almega
 - Alna

- Svenskt Näringsliv
 - Byggarubedömningen
 - Sveriges HR-förening
 - Centrum för AMP
 - Cradlenet
 - Fossilfritt Sverige
- TL Bygg
- Sweden Green Building Council
 - Byggarubedömningen
 - Fossilfritt Sverige- Färdplan 2045
 - Byggföretagen
 - Rentalföretagen

H.4 Koldioxidutsläpp

Beräkningsmetod och avgränsningar

Atrium Ljungberg rapporterar koldioxidutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol som är den internationellt vanligaste metoden för ett företags växthusgasutsläpp. Sedan 2007 rapporteras utsläpp för Scope 1, 2 och 3 publikt genom CDP och har erhållit betyg B. Alla utsläpp i Scope 1, 2 och 3 är beräknade för hela Atrium Ljungberg-koncernen, vilket även inkluderar vårt dotterbolag TL Bygg och vår investering i A house. Utsläppen för energi beräknas enligt både marknadsbaserad och platsbaserad metod.

Under året har rapporteringen av Scope 3 ökat i omfattning. Jämfört med tidigare år rapporteras nu på fler kategorier, enligt fastighetsägarnas rekommendation för Scope 3-rapportering och kraven från SBTi (Science Based Targets Initiative). För att öka jämförbarheten har vi räknat om 2023 års utsläppssiffror för att täcka fler kategorier än vad som tidigare rapporterats. För biogena utsläpp i form av köldmedier har underlag använts för

2023, eftersom köldmedierapporterna samlas in efter att vår årsredovisning publiceras.

Utsläppen redovisas på två sätt. För energirelaterade koldioxidutsläpp sker redovisningen för fastighetsverksamheten utifrån jämförbart bestånd och intensitetsmått per kvadratmeter Atemp. I tillägg visas en fullständig inventering av koldioxidutsläpp där dotterbolaget TL Bygg och investeringen A house ingår som integrerade delar.

Vid marknadsbaserade utsläpp kopplade till elförbrukning använder Atrium Ljungberg 100% ursprungsmärkt grön el. För platsbaserad metod används Nordisk elmix med emissionsfaktor 90 gram CO₂/kWh. För fjärrvärmens värden utifrån fjärrvärmens miljövärden och för fjärrkylan en generell emissionsfaktor på 0 gram CO₂/kWh. För hyresgästernas elförbrukning används faktisk förbrukning och schabloner i de fall förbrukningsdata saknas. Här inkluderar även el från laddstolpar. För byggrelaterade utsläpp används specifika livscykelanalyser, LCA. Övriga emissionsfaktorer som använts i beräkningarna står angiven vid respektive kategori.

Utveckling under 2024

Atrium Ljungbergs utsläpp av koldioxid kommer framför allt från vår egen och våra hyresgästers energianvändning, ett avyttrat bostadsrättsprojekt och inköp. Energirelaterade aktiviteter motsvarar 44% av totala utsläppen och inkluderar uppvärmning, kylning och elförbrukning, både från fastighetsdriften och hyresgästerna. Hyresgästernas förbrukning står för majoriteten av dessa utsläpp, där vi idag har höga emissionsfaktorer i de fall hyresgästerna har egna elabonnemang, eftersom vi idag inte har underlag på vilken typ av el de köper. Inköp av varor och tjänster motsvarar 24% och inkluderar merparten av våra betydelsefulla inköp över 100 tkr, där material i projekt är exkluderade då dessa inkluderas i projektens LCAer.

Utsläpp från avyttrade projekt motsvarar 32% och under 2024 var det bara ett bostadsrättsprojekt, med höga B1-B5-resultat på grund av fjärrvärmens emissionsfaktorer vid genomförd LCA.

Under 2024 minskade våra sammanställda Scope 1 och 2-utsläpp med 9% (marknadsbaserad) respektive 15% (platsbaserad), vilket beror på flertal faktorer så som minskade köldmediepåfyllningar samt förbättringar inom fastighetselsförbrukning. De minskade energirelaterade utsläppen visar sig också i utsläppsprotokollet med energirelaterade aktiviteter över jämförbart bestånd. I Scope 3 ökar våra utsläpp på grund av flera anledningar, där avyttrat projekt med högt kalkylerat B-skede är en av dem. Dessutom har vi ändrat emissionsfaktorn för de hyresgäster vi inte har information kring vilken el de använder, vilket gör att kategori 13 ökar, även om förbättringar inom hyresgästel med egna abonnemang har skett. Vi har även utökat rapporteringen över inköpta material, vilket gör att kategori 1 ökar med 19%, där vi förra året tog med färre kategorier av inköp. Samtidigt så ser vi en förbättring inom avfallshantering, där vi nu får representativa data kring fraktioner och hantering som kan bearbetas i GHG-protokollet på ett bättre sätt, och bland tjänsteresor som minskat utsläppen med 61%. Läs mer om vårt arbete på sid. 23–24.

Energirelaterade koldioxidutsläpp

Scope 1, 2 och 3, ton CO₂e

	Kontor			Handel			Bostäder			Totalt		
Fastighetsbolaget Atrium Ljungberg	2024	2023	Förändring %	2024	2023	Förändring %	2024	2023	Förändring %	2024	2023	Förändring %
Scope 1: Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL)	107	32	234%	66	172	-61%	0	0	0%	173	204	-5%
Scope 2: Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL)	1 010	908	1%	360	359	0%	11	11	0%	1 381	1 277	8%
Scope 2: Indirekta utsläpp (platsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL)	2 052	2 086	-2%	983	1 076	-9%	110	110	0%	3 145	3 272	-4%
Total: Scope 1 + Scope 2 (marknadsbaserad metod) (GHG-Int)	1 117	940	19%	426	531	-20%	11	11	0%	1 554	1 481	5%
Total: Scope 1 + Scope 2 (platsbaserad metod) (GHG-Int)	2 159	2 118	2%	1 049	1 248	-16%	110	110	0%	3 318	3 476	-5%
Total: Scope 3 (Hyresgästel + Bränsle- och energirelaterade aktiviteter)	6 103	5 583	9%	2 461	2 471	0%	883	884	0%	9 447	8 939	6%
Intensitet Scope 1+2 för fastighetsverksamheten (marknadsbaserad metod) (GHG-Int)	1,7	1,5	15%	1,3	1,6	-22%	0,2	0,2	-12%	1,5	1,4	1%
Intensitet Scope 1+2 för fastighetsverksamheten (platsbaserad metod) (GHG-Int)	3,2	3,3	-1%	3,1	3,8	-19%	1,7	2,0	-12%	3,1	3,4	-8%
Intensitet Scope 1+2+3 för fastighetsverksamheten (marknadsbaserad metod) (GHG-Int)	10,8	10,1	7%	8,6	9,3	-7%	14,2	16,1	-12%	10,3	10,2	2%
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	46	46	-	22	22	-	5	5	-	73	73	-

Fullständig inventering av koldioxidutsläpp
Ton CO₂e

Fullständig inventering av koldioxidutsläpp för koncernen Atrium Ljungberg	2024	2023	2022	Beskrivning och omfattning	Datakälla	Emissionsfaktor
Scope 1 Direkta utsläpp	123	141	180	Direkta utsläpp från företagsägda bilar	Körda km från Autoplan	I enlighet med nuvarande emissionsfaktorer för transportmedel (DEFRA 2023, 2024)
Köldmedier	173	204	205	Utsläpp från påfyllnad av köldmedier i 5 av 34 fastigheter. Rapporteras 1 år släpande på grund av kommunernas insamlingstillfälle	Köldmedierrapporter från 2023	R134A 1300 ton CO ₂ e/ton R410A 1924 ton CO ₂ /ton R407C 1624 ton CO ₂ e/ton (DEFRA 2023)"
Total: Scope 1	297	345	385			
Scope 2						
Total: Scope 2 Marknadsbaserad metod	1 632	1 776	2 949	Omfattar fastighetsenergi för 87 fastigheter och koncernens verksamhetsenergi	Använda kWh från Greenview (energisystem)	0 gram CO ₂ e/kWh för grön fastighetsel, samt fjärrvärmens miljövärden för respektive nät
Total: Scope 2 Platsbaserad metod	3 677	4 350	-	Omfattar fastighetsenergi för 87 fastigheter och koncernens verksamhetsenergi	Använda kWh från Greenview (energisystem)	Nordisk elmix: 69,6 g CO ₂ e/kWh för fastighetsel (SMED & IVL 2021), samt fjärrvärmens miljövärden för respektive nät
Total: Scope 1+2 (marknad)	1 929	2 121	3 334			
Total: Scope 1+2 (plats)	3 974	4 695	-			
Scope 3						
1. Inköpta varor och tjänster	5 707	4 816	-	Inköp av tjänster och betydande materialinköp, IT-tjänster och hårdvara	Inköpskostnad per kategori, rapporte- ras i Position Green	Per kategori, Exiobase 3.9 (2019)
2. Kapitalvaror	0	2 441	8 083	Skede A1-A5 i färdigställda projekt under året, inga under 2024. För TL Byggs kapital- varor är datan ofullständig, men skulle inte markant påverka GHG-protokollet, där externa projekt även rapporteras i byggherrens LCA	Genomförd LCA-analys för färdigställt projekt.	Emissionsfaktorer per ingående komponent, enligt Boverkets principer och ALs LCA-instruktioner
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	962	1 131	-	Produktion och distribution från inköpt energi samt bränslerelaterade utsläpp som ej inkluderas i Scope 1, Scope 2 eller kategori 3.4	Använda kWh från Greenview (energi- system), samt bränsleframtagning av biodiesel förbrukat i 3.4	Nordisk elmix: 20,8 g CO ₂ e/kWh Biodiesel bränsleframtagning: 0,4316 kg CO ₂ e/liter (SMED 2021)
4. Uppströms transporter och distribution	9	36	-	Dieselförbrukning i godstransporter, samt utsläpp av CH ₄ och N ₂ O från biodieselförbrukning	Rapport över godstransporter utförda i TL Byggs samtliga projekt.	Diesel: 2,45 kg CO ₂ e/liter (Byggföretagen v.2 2023) CH ₄ : 25 ton CO ₂ e/ton CH ₄ (Naturvårdsverket 2024) N ₂ O: 298 ton CO ₂ e/ton N ₂ O (Naturvårdsverket 2024)
5. Avfallshantering	93	300	471	Avfall genererat i verksamheten för 62 förvaltningsfastigheter och 4 projekt	Insamlad avfallsstatistik från avfallsentreprenörer	I enlighet med nuvarande emissionsfaktorer för avfallsfraktioner (DEFRA 2023)
6. Tjänsteresor	62	161	88	Resor bokade via reseportal, samt privatbil i tjänst	Reseportalt Egencia	I enlighet med nuvarande emissionsfaktorer för transportmedel (Energimyndigheten 2021)
7. Anställdas pendling	196	67	-	Koncerngenomsnitt från egen undersökning kring anställdas pendlingsrutiner, extrapole- rat för anställda som inte svarat på enkäten	Bolagsöverskridande enkät	I enlighet med nuvarande emissionsfaktorer för transportmedel (NTM 2023, DEFRA 2024, AIB 2024)
11. Användning av sålda produkter	8 579	0	-	Skede B1-B5 i projekt som avyttrats under året (1)	Genomförd LCA-analys för färdigställt projekt	Emissionsfaktorer per ingående komponent, enligt Boverkets principer och ALs LCA-instruktioner
12. Slutbehandling av sålda produkter	48	0	-	Skede C1-C4 i projekt som avyttrats under året (1)	Genomförd LCA-analys för färdigställt projekt	Emissionsfaktorer per ingående komponent, enligt Boverkets principer och ALs LCA-instruktioner
13. Uthyrdta tillgångar (marknadsbaserad)	9 090	8 268	8 542	Hyresgästernas faktiska elförbrukning och schablon vid uppskattad förbrukning för hyresgäster med eget elabonnemang	kWh från Greenview (energisystem)	Faktisk förbrukning: 7,26 g CO ₂ e/kWh (Vattenfall, EPD, 2021) Uppskattad och faktisk förbrukning för hyresgäster med eget elabonnemang: 524,1 g CO ₂ e/kWh (Energimarknadsinspektionen, 2024) År 2023 och 2022 är reviderade med 2023 års emissionsfaktorer
13. Uthyrdta tillgångar (platsbaserad)	5 234	5 789	5 269	Hyresgästernas elförbrukning och schablon vid uppskattad förbrukning för hyresgäster med eget elabonnemang	kWh från Greenview (energisystem)	Nordisk elmix: 69,6 g CO ₂ e/kWh (SMED & IVL 2021)
15. Investeringar	153	15	-	Ägarandel (50%) av A houses Scope 1 och Scope 2 emissioner i de fall de inte hyr lokal hos AL och givet levererad förbrukningsdata. Extrapoleras på all yta som inte är ALs.	Hämtad energiförbrukning från A house	El: 7,26 g CO ₂ e/kWh (Vattenfall, EPD, 2021) Samt fjärrvärmens miljövärden för respektive elnät
Total: Scope 3 (plats)	21 044	14 741	13 911			
Total: Scope 1+2+3 (marknad)	26 829	19 356	20 903			
Total: Scope 1+2+3 (plats)	25 018	19 451	-			

H.5 Finansiell påverkan av klimatrisker

Atrium Ljungberg analyserar omställningsrisker och fysiska risker utifrån TCFD:s rekommendationer. Omställningsrisker för oss som fastighetsägare och fastighetsutvecklare innebär att vi som en del av branschen är beroende av nationella och internationella policyåtgärder och således sårbara för förändringar i omvärlden. Fysiska risker relaterar till vår utsatthet för akuta eller kroniska klimatförändringar. Identifierade omställningsrisker och fysiska risker visas i tabellerna på sidan 129 och 130. Vi har långlivade anläggnings-tillgångar som är beroende av tillgång till vatten.

Analysen visar att 37% av fastighetsvärdet för förvaltningsfastigheter är utsatt för hög risk i RCP 4,5 och 52% i RCP 8,5, isolerat för förvaltningsfastigheter. Risken blir högre när projektfastigheter inkluderas. Då utveckling kommer att ske antas dessa risker omhändertas i projekteringsprocessen. Byggnader som bedömts ha hög risk, har fått högt riskutfall på minst en av de genomlysta klimatriskerna: skyfall, jordskred, värmestress eller översvämning från hav eller sjöar/vattendrag. Analysen är således konservativ i bedömningen. I tabellen kring omfattade klimatrisker beskrivs vilka gränsvärden som tillämpats för hög risk. De dominerande riskerna för beståndet är översvämning vid kraftigt skyfall, havsöversvämning och värmestress.

Under 2023 startades arbetet med sårbarhetsanalyser och platsbesök på riskutsatta fastigheter med syfte att verifiera och prioritera åtgärder för de identifierade

Risk	Fastighetsvärde utsatt för fysisk risk (RCP 4,5)	Varav isolerat för förvaltningsfastigheter (RCP 4,5)	Fastighetsvärde utsatt för fysisk risk (RCP 8,5)	Varav isolerat för förvaltningsfastigheter (RCP 8,5)
Låg	35%	31%	19%	18%
Medel	22%	21%	22%	19%
Hög	43%	37%	59%	52%

riskerna, något som fortlöpt även under 2024. För kommande år kommer adaptionsplaner arbetas fram och implementeras i syfte att nå vårt mål att alla fastigheter är klimatanpassade senast år 2030. I samband med detta kommer även investeringar i klimadaptionsåtgärder att mätas.

Nedan listas de klimatrisker som har bedömts i scenarioanalysen. I tabellen visas resultatet från genomförd klimatriskanalys.

— **Havsöversvämning:** Fastigheter som riskerar att översvämmas innan år 2100. Havsnivå + 2,5m i RCP 4,5 samt +3m i RCP 8,5
Låg: Riskerar ej havsöversvämning innan år 2100
Medel: Inom 50 meter från område som riskerar översvämning
Hög risk: Befinner sig i område som riskerar översvämning

— **Översvämning från vattendrag:** Fastigheter som riskerar att översvämmas vid höga flöden. Klimatanpassat 100-årsflöde i RCP 4,5 samt beräknat högsta flöde i RCP 8,5
Låg: Riskerar ej översvämning innan år 2100
Medel: Inom 50 meter från område som riskerar översvämning
Hög risk: Befinner sig i område som riskerar översvämning

— **Översvämning vid kraftigt skyfall:** Risk i fastigheten vid 100-årsregn år 2100
Låg risk: Bedömd låg risk vid marköversvämning
Medel risk: Viss risk för marköversvämning
Hög risk: Bedömd Hög risk för marköversvämning

— **Värmestress vid framtida värmeböljor:** Endast bedömt för bostäder. Högsta uppmätta yttemperatur vid byggnad i RCP 4,5 och tillkommande att byggnad befinner sig i region med hög risk för framtida värmebölja i RCP 8,5
Låg: <30 grader C
Medel: 30–35 grader C
Hög: >35 grader C

— **Jordskred, ras och erosion:** Fastighetens belägenhet inom aktsamhetsområden
Låg: Utanför aktsamhetsområde för jordskred
Medel: Inom aktsamhetsområde för jordskred
Hög: Inom aktsamhetsområde för jordskred samt inom nationellt riskområde för jordskred

— **Vind:** Översiktligt bedömd, ej en stor risk i Sverige i nuläget.

Identifierade omställningsrisker

Omställningsrisk	Potentiell påverkan	Möjligheter
Införande av koldioxidskatt eller avgifter för markanvändning etc.	Ökade operativa kostnader	Minskade operativa kostnader till följd av proaktivt hållbarhetsarbete.
Striktare byggregler och ökade krav på minskade utsläpp från fastigheter.	Ökade projektkostnader och högre investeringsbehov	Internationella regleringar och policys som stödjer investeringar i klimatanpassningsarbetet.
Användning av oprövad och icke-funktionell teknik i samband med snabb påbörjad omställning.	Olönsamma investeringar.	Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik
Ökad vakansgrad till följd av osäker marknad som saknar betalningsvilja för de ökade kostnader som klimatanpassningen medför.	Volatila eller minskade hyresintäkter.	Ändrade kund- och investerarpreferenser på ökade hållbarhetskrav.
Stranded assets vid obsoleta fastigheter som inte möter energikrav.	Intäktsbortfall.	Marknadsfördelar för fastigheter med högre energiprestanda.
Ökad elektrifiering och ökat energibehov i samhället.	Ökad el- och energibrist	Ökad egen produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
	Volatila eller ökade energikostnader.	Minskat energibehov på grund av effektivare resursanvändning.
		Via ett proaktivt energiarbete minskar energikostnader på lång sikt.

Potentiell påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella resultat
Det finns en korrelation mellan bedömda omställningsrisker och fysiska risker och potentiell påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella resultat. Klimatriskerna innebär en ökad risk för ökade kostnader och ett ökat investeringsbehov, liksom intäktsbortfall och minskad attraktivitet på hyresmarknaden och transaktionsmarknaden, till följd av ökade krav på bland annat energiprestanda från både hyresgäster och nya lagkrav och regleringar. En förväntan finns på marknaden om en ökad differens i fastighetsvärde mellan hållbara och klimatanpassade fastigheter och fastigheter som är i behov av klimatanpassnings- och hållbarhetsåtgärder och som ligger i riskområden. Som ett resultat av detta förväntas också hållbara och klimatanpassade fastigheter och områden gynnas av marknadsfördelar och möjligheter.

Identifierade fysiska risker

Fysisk risk	Potentiell påverkan	Möjligheter
Fastigheter belägna i klimatriskområden.	Högre krav på klimatanpassning av områden och stadsdelar – inte enbart byggnaderna. Kraftigt ökade investeringar vid hantering av klimatförändringar	Klimatanpassning av våra områden sker via aktiv uppföljning och utvärdering i både förvaltning och projekt, bland annat i det årliga arbetet med Vår Stad Index. Ökat värde på klimatanpassade och hållbara fastigheter.
Inträffande av naturkatastrof, så som översvämning, kraftigt skyfall, värmeböljor, storm eller brand.	Höjda försäkringskostnader. Skador uppstår på byggnader samt kostsamma omkostnader i samband med reparationer och dylikt.	Via ett proaktivt agerande kring klimatanpassning minskar drifts- och underhållskostnader på lång sikt samt ökar fastigheters och områdets resiliens i samband med naturkatastrofer.
Okända risker i samband med fastighetsförvärv.	Förvärv av fastighet med höga klimatrisker.	Hänsynstagande av klimatperspektivet i due diligence-processen vid nya investeringar.
Volatila temperaturförändringar.	Högre krav på inomhusmiljö.	Energieffektiviseringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra. Systemstöd i byggnader som klarar kraftiga förändringar vid utomhustemperatur.

H.6 Klimatmål

Beräkningsmetoder och avgränsningar

Atrium Ljungberg har antagit ett mål om att bli klimatneutrala till 2030 och nettonoll till 2040. Avseende klimatneutrala kan klimatkompensation förekomma för att nå neutralitet. Målet mäts i två intensitetsmål, ett för nyproduktion och ett för förvaltning.

Målet för nyproduktion är 0 kgCO₂e/BTA till 2030 och ha halverat utgångsvärdet till 2025. Detta mäts genom beräkningar av livscykelanalyser för våra projekt. Emissionsvärden i LCA:analyserna är i första hand produktspecifika EPD:er, i andra hand från Boverkets schabloner. Vi har en baseline som utgår ifrån forskning när det gäller utsläpp från olika byggnadstyper. Detta då vi vid antagandet av målen inte hade några egna referensprojekt. Projekten som ingår i redovisningen är de projekt som är kommunicerade till marknaden. Målvärdet beräknas genom ett snitt av projekten vi redovisar. Den procentuella minskningen eller ökningen räknas ut genom att varje projekts faktiska beräkande LCA värdet jämförs med ett startvärde för projekttypen. Därefter läggs samtliga projekt ihop för att få ett snitt.

Målet för förvaltningen är 0 kgCO₂e/kvm till 2030. Detta mäts inom fyra områden, energi, transporter, material och avfall då dessa har den största klimatpåverkan inom förvaltningen. Fastigheterna som ingår är förvaltningsfastigheter exkl. de som klassificeras som projektfastigheter. Utsläppen från värmeförbrukningen är baserad på faktisk förbrukning. Emissionstal för fjärrvärme hämtas från Svensk Fjärrvärme, där föregående årsvärden används. För att beräkna utsläpp för el enligt geografisk metod och från hyresgäster med egna elabonnemang utgår vi från Nordisk elmix. För transporter i förvaltningen räknar vi med utsläpp som genereras från

våra besökares resor till och från våra handelsplatser, som är en betydlig utsläppskategori nedströms i värdekedjan. Beräkningarna bygger på en grov uppskattning av vanor, resmönster och antal körda mil. Emissionsfaktorn för kundernas bilresor till och från våra handelsplatser motsvarar en genomsnittlig personbils utsläpp 2018 enligt Trafikverket. Idag saknar vi utsläppsinformation från fokusområdet material, dvs. hyresgäst Anpassningar och har därför inte med det i årets redovisning. Vi har för avsikt att kunna redovisa detta 2025.

Utveckling under 2024

Atrium Ljungbergs resultat för nyproduktion är 322 kg CO₂e/BTA. Det är en minskning med 30% jämfört med startvärdet. Detta beror främst på projekt som har valt koldioxidsnålare material samt resultat från projekt där materialanvändningen kan optimeras.

Resultatet för förvaltningen är 5,5 kg CO₂e/BTA. I år har avtrycket per kvadratmeter (kgCO₂e/Atemp) i förvaltningen minskat med 22% sedan startvärdet. För detta mätetal saknas utsläpp för material, vilket påverkar resultatet.

H.7 EU:s Taxonomi

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs rapportering på EU taxonomin är frivillig då vi inte omfattas av lagkraven förrän 2025. Bolaget rapporterar endast på miljömål 1: begränsningar av klimatförändringar.

Tillämplighet

Taxonomin är tillämpbar på hela Atrium Ljungbergs omsättning, dvs. Hyresintäkter och Projekt- och entreprenadsättning i koncernens resultaträkning, då den har kunnat hänföras till någon av de ekonomiska aktiviteter som EU-taxonomin har tagit fram för bygg- och fastighetsbranschen. Dessa aktiviteter är 7.1 ”Konstruktion av nya byggnader”, 7.2 ”Renovering av befintliga fastigheter” och 7.7 ”Förvärv och ägande av byggnader”. Investeringar och förvärv samt driftutgifter har bedömts omfattas till 100% av taxonomin då de går att härleda till någon av de ekonomiska aktiviteterna 7.1, 7.2 eller 7.7, med undantag för investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar som inte omfattas. I totala investeringar och förvärv inkluderas förvärv och investeringar i egna fastigheter, se tabellen förändring av förvaltningsfastigheter, not T.1, samt investering i övriga materiella anläggningstillgångar, not T.3. I totala driftutgifter omfattas kostnader som är direkt hänförliga till det dagliga underhållet av fastigheterna och kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas funktion och syfte. Därmed inkluderas kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll vilka finns redovisade inom fastighetskostnader i koncernens resultaträkning.

Allokering

— Omsättning: Hyresintäkter allokeras till 7.7, Brf-intäkter allokeras till 7.1 och TL Byggs omsättning fördelas mellan 7.1 och 7.2 beroende på om den avser nybyggnation eller ombyggnation.

- Driftutgifter: Driftutgifterna är endast hänförliga till vår fastighetsförvaltning vilket innebär att dessa allokeras till 7.7.
- Investeringar och förvärv: Våra förvaltningsfastigheter i balansräkningen inkluderar så kallade projektfastigheter, när investeringar i dessa avser nyproduktion allokeras de till 7.1 och när de avser ombyggnation allokeras de till 7.2. Investeringar i övriga förvaltningsfastigheter samt förvärv allokeras till 7.7.

Förenlighet

För att en byggnad ska anses vara förenlig med taxonomin behöver byggnaden uppfylla kriterierna för att väsentligt bidra till något av miljömålen, inte orsaka betydande skada för något av de övriga miljömålen samt klara de sociala minimumkraven.

Kriterier för väsentligt bidrag

För rapporteringen 2024 redovisar vi endast för miljömål 1; begränsning av klimatförändringar. De fastigheter som har bedömts förenliga med taxonomins krav enligt aktivitet 7.1 har ett primärenergital som är 10% bättre än rådande BBR, detta bekräftas med en energiberäkning eller en energideklARATION om byggnaden är färdigställd. Byggnader över vissa storlekar ska genomföra tester för att garantera såväl lufttätet som termisk integritet. Under året har Atrium Ljungbergs LCA-instruktion reviderats för att förtydliga kravställningen.

De fastigheter som har bedömts förenliga med taxonomins krav enligt 7.2 uppnår antingen en energiprestanda enligt BBR-krav alternativt har en energibesparing på minst 30% enligt energiberäkning eller energideklARATION om byggnaden är färdigställd.

De fastigheter som har bedömts förenliga med taxonomins krav enligt 7.7 har en energideklARATION som klarar kravet om EPC A eller topp 15%

gällande primärenergianvändning i Sverige (enligt Fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader).

Kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH)
För att uppfylla kraven att inte orsaka någon betydande skada har vi gjort vissa antaganden för att bedöma dem som förenliga eller ej. För 7.1 och 7.2 har vi antagit att följande aktiviteter innebär att vi uppfyller kraven:

- En fastighetsspecifik klimatrisk- och sårbarhetsanalys har genomförts. Denna har gjorts enligt taxonomins krav med två olika klimatscenarier och utifrån definierade klimatrisker, se not H5 för full definition. Där risker har framkommit pågår det ett arbete med att ta fram en plan, där vi ska beskriva vilka anpassningslösningar som ska implementeras inom fem år.
- Byggnaden uppförs och byggs om enligt krav i miljöcertifieringar som linjeras med EU Taxonomi och uppfyller kravställning på vattenförbrukande komponenter.
- Miljöprogram finns för att hantera vattenrelaterade frågor på byggarbetsplatsen.
- För avfall säkerställs att minst 70% förbereds för återvinning eller återanvändning och arbetet sker enligt miljöprogram för att undvika att avfall uppstår. Design tar hänsyn till flexibilitet enligt krav i miljöprogram.
- Hantering av kemikalier sker enligt Byggsvarubedömningen, där det pågår ett arbete med att utveckla uppföljningen. Markutredningar genomförs och miljöprogrammet hanterar frågor kopplat till förorening under byggtiden.

För 7.1 gäller även att en miljökonsekvensbeskrivning ska finnas och att åtgärder genomförs om det finns känslig biologisk mångfald i området.

Avseende 7.7 så har en tredjepartsinventering genomförts för klimatrisker. Denna har gjorts enligt taxonomins krav med två olika klimatscenarier. Där risker har framkommit pågår det ett arbete med att ta fram anpassningslösningar som ska implementeras inom fem år.

Utvärdering sociala minimiskyddsåtgärder

Vi arbetar för att säkerställa de sociala minimikraven genom Atrium Ljungbergs arbete med affärsetik och leverantörsuppföljning. Verksamheten bedrivs i enlighet med internationella konventioner som FN Global Compacts 10 principer, ILO:s kärnkonvention samt arbetar för att bidra till FN:s globala mål till 2030. Vi har en årlig riskgenomgång för att identifiera och hantera risker. Styrelsen beslutar även om en hållbarhetspolicy och en uppförandekod för våra leverantörer och medarbetare som omfattar sociala krav. Dessa ses över årligen. Vi följer även upp antikorrupktion och visseblåsning som redovisas årligen.

Utveckling 2024

För 2024 hade vi 18% (21) förenlig omsättning, 22% (23) förenliga kapitalutgifter och 14% (15) förenliga driftutgifter. Under året minskade andelen förenlig omsättning något sett till bland annat försäljning av fastigheter.

Analys av förenlighet framåt visar en potential på 42%, vilket är på väg mot vårt mål att nå över 50% taxonomiförenlig omsättning till 2025. Under 2025 planeras en översyn av linjering utifrån mål 2: anpassning till klimatförändringar, samt utveckling av capexplan.

2024 – Omsättning	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)											
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)		
		mkr	%	J; N; N/EL;						J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																					
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	0%				
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	0%		T		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	737	18%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	21%				
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		737	18%	21%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	21%				
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E			
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
				EL; N/EL																	
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	2 251	56%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											12%	
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	915	23%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											2%	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	134	3%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											62%	
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		3 922	82%	79%	-	-	-	-	-											77%	
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 +A.2)		4 038	100%	100%	-	-	-	-	-											100%	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																		
Totalt		3 440	100%																		

Andel av omsättningen/total omsättning		
Taxonomiförenlighet per mål		Mål som omfattas av taxonomin
CCM	18%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

2024 – Kapitalutgifter				2024			Kriterier för väsentligt bidrag					Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)										
Ekonomiska verksamheter (1)				Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
					mkr	%	J; N; N/EL;					J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																						
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																						
Konstruktion av nya byggnader				CCM 7.1	278	12%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	6%		
Renovering av befintliga byggnader				CCM 7.2	140	6%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	4%		T
Förvärv och ägande av byggnader				CCM 7.7	99	4%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	12%		
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)					516	22%	22%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	23%		
Varav möjliggörande verksamheter					0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter					140	6%	6%						J	J	J	J	J	J	J	4%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																						
								EL; N/EL														
Konstruktion av nya byggnader				CCM 7.1	128	5%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										0%
Renovering av befintliga byggnader				CCM 7.2	732	31%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										14%
Förvärv och ägande av byggnader				CCM 7.7	972	41%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										78%
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)					1 832	77%	77%	-	-	-	-	-										92%
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 +A.2)					2 348	99%	100%	-	-	-	-	-										100%
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																						
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin					24	1%																
Totalt					2 373	100%																

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter		
Taxonomiförenlighet per mål		Mål som omfattas av taxonomin
CCM	22%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

2024 – Driftutgifter	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)												
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftutgifter (3)	Andel av driftutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenlig med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)			
		mkr	%	J; N; N/EL;						J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																						
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																						
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	0%					
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0%	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	0%		T			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	21	14%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	16%					
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		21	14%	15%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	16%					
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E				
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																						
				EL; N/EL																		
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	0	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											0%		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											0%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	128	86%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											84%		
Driftutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		128	86%	86%	-	-	-	-	-											84%		
A. Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 +A.2)		149	100%	100%	-	-	-	-	-											100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																						
Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																			
Totalt		149	100%																			

Andel driftutgifter/totala driftutgifter		
Taxonomiförenlighet per mål		Mål som omfattas av taxonomin
CCM	14%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergirelaterade verksamheter		
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntechniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgaderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntechniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgaderingar av dessa.	NEJ
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ



H.8 Energianvändning

Beräkningsmetod och avgränsningar

Atrium Ljungberg rapporterar energianvändning uppdelat efter fastighetsel, hyresgästel, fjärrvärme och fjärrkyla. Vi rapporterar både faktisk förbrukning och förbrukningen i jämförbart bestånd för att visa prestandan utan påverkan från förändringar i fastighetsportföljen. Vi utgår från Boverkets Byggregler i definitionerna och använder Atemp för att definiera den area som en byggnads energianvändning beräknas efter. I fastighetselen ingår även el från kylmaskiner.

Hyresgästelen är estimerad för hyresgäster med egna elabonnemang, där vi inte har faktisk förbrukning tillgänglig. Schablonberäkningen har gjorts genom att använda medelvärdet för respektive verksamhetskategori där vi har vidaredebitering av el. För bostäder används Energimyndighetens nyckeltal. Det nyckeltalet har sedan multiplicerats med den uthyrbara ytan där vi saknar förbrukning. Fördelning mellan uppmätt och schablonberäknad el framgår av tabellen nedan.

Värme och kyla inkluderar hyresgästernas användning i fastigheten, även processkyla. Vi gör en

normalkorrigering av fjärrvärme för respektive ort. Fjärrkylan har inte normalkorrigerats. I måttet energintensitet ingår värme, kyla och el inklusive hyresgästernas energianvändning beräknad per kvadratmeter Atemp. Vi använder Atemp då det är linjerat med EU taxonomi och Boverkets definitioner. I energistatistiken ingår ej dotterbolaget TL Bygg samt projektfastigheter, eftersom vi redovisar enligt principen där enbart fastighetsbeståndet ingår, men de ingår senare i beräkningen av koldioxidutsläpp, i not H.4

Utveckling under 2024

Den ej normalårskorrigerade energitintensiteten minskade med -8% (-1%) jämfört med 2023 i jämförbart bestånd. Vad vi ser dock är att fastighetselförbrukningen i både jämförbart och absolut bestånd minskar mer drastiskt med -11% (-18%), vilket visar på ett aktivt arbete som pågått under längre tid i våra byggnader. Exempelvis har det varit fokus på solcellsutbyggnad, nya tekniklösningar och driftoptimering. Läs mer om vårt energiarbete på sida 25.

Energi				Faktisk förbrukning (ABS)			Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp											
				Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
Code	Enhet	Indikator	Beskrivning	2024	2023	2022	2024	2023	Förändring	2024	2023	Förändring	2024	2023	Förändring	2024	2023	Förändring
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	FastighetsEl, uppmätt	28 145	34 344	37 788	14 976	16 927	-12%	8 950	10 297	-13%	1 424	1 429	0%	23 350	28 653	-12%
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn				87	87	87	47	46		22	22		5	5		73	73	
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	HyresgästEl, uppmätt	58 372	58 631	57 555	33 926	33 888	0%	17 919	20 097	-11%	0	0	0%	51 845	53 985	-4%
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn				61	57	60	34	30		18	16		0	0		52	46	
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	HyresgästEl, schblonberäknad	15 165	15 569	16 232	10 334	9 265	12%	3 216	3 813	-16%	1 536	1 536	0%	15 086	14 614	4%
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn				15	15	17	10	9		1	2		3	3		14	14	
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	Energi	Total värme och kyla	71 198	74 265	72 906	47 432	47 249	0%	14 850	15 554	-5%	3 947	4 200	-6%	66 229	67 002	-1%
			Fjärrvärme och fjärrkyla	56 787	59 352	58 950	33 128	32 337	2%	14 850	15 554	-5%	3 947	4 200	-6%	51 925	52 091	0%
			Processkyla	14 412	01 913	13 956	14 303	14 911	-4%	-	-	-	-	-	14 303	14 911	-4%	
	Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn				72	70	76	42	40	-	17	16		5	5		64	61
	MWh	Energi	Totala energianvändningen	172 880	182 809	184 481	106 667	107 329	-1%	47 661	49 760	-4%	6 907	7 165	-4%	161 236	164 254	-2%
	MWh	Energi	Totala energianvändningen (Normalårskorrigerad)	173 953	187 791	191 597	106 568	102 738	4%	47 703	51 334	-7%	7 076	7 304	-3%	161 347	161 456	0%
Energy-Int	kWh/m²	Energi-intensitet	Fastigheternas energiintensitet	147	157	150	160	165	-3%	142	156	-14%	110	130	-14%	151	164	-8%
	kWh/m²	Energi-intensitet	Fastigheternas energiintensitet (Normalårskorrigerad)	147	156*	156*	159	156*	-	140	155	-	112	132*	-	150	158*	-

H.9 Vatten

Beräkningsmetod och avgränsningar

Atrium Ljungberg rapporterar vattenanvändning och intensitet, både efter faktisk förbrukning och enligt schabloner, i jämförbart bestånd. Schablonerna tas fram med hjälp av underlag från tidigare vattenstatistik, både i de fall det saknas mätning för en period och

där fastigheten i fråga inte är digitalt uppkopplad. Det totala antalet fastigheter med vattenleverans uppgick till 76 (73) stycken. Vi redovisar inte vattenförbrukning för koncernens byggarbetsplatser eller pågående projekt, eftersom vi redovisar enligt principen där enbart fastighetsbeståndet ingår. Med vatten avses köpt vatten från leverantörer, som uteslutande är kommunalt ägda vattenverk. Dessa ansvarar för kvaliteten

enligt reglerade föreskrifter och kommunerna för dricksvattenförsörjning. På Atrium Ljungberg följer vi utfärdade föreskrifter och råd.

Utveckling under 2024

Vattenanvändning per kvadratmeter minskade med 2% (–6) jämfört med 2023 i jämförbart bestånd. Den faktiska vattenförbrukningen minskade under året

och uppgick till 445 756 (514 351) kubikmeter. Anledningar till minskningen är förbättrad datakvalitet och minskad vattenförbrukning. Vi har inte identifierat några fastigheter i områden med vattenstress.

Vatten			Faktisk förbrukning (ABS)			Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp											
			Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
Code	Enhet	Indikator	2024	2023	2022	2024	2023	Förändring	2024	2023	Förändring	2024	2023	Förändring	2024	2023	Förändring
Water-Abs																	
Water-LfL	m3	Vatten	445 756	514 351	481 492	253 873	259 025	–2%	117 383	136 635	–14%	56 807	49 026	16%	451 703	448 704	1%
Water-Intensitet	m3/m²	Vattenintensitet	0,38	0,44	0,44	0,36	0,37	–3%	0,35	0,44	–20%	0,90	1,08	–17%	0,41	0,42	–2%
of applicable properties		Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	76	73	76	48	43		18	15		4	3		70	62	

H.10 Certifierade byggnader

Beräkningsmetod och avgränsningar

Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsorgan. Atrium Ljungberg miljöcertifierar nybyggda kommersiella lokaler enligt miljöklassnings-systemet Breeam, befintliga byggnader enligt Breeam In-Use och bostäder enligt Miljöbyggnad. Certifierad

byggnad inkluderar även preliminärt certifierade byggnader i projektfas. Detta styrks med ett certifikat från tredje part.

Som ett nyckeltal mäter vi andel certifierad area av totala beståndet. Det beräknas genom andelen uthyrbar area Åtemp's som är certifierad delat med den totala uthyrbara arean, exklusive icke-certifierade projektfastigheter. Som areamål används Åtemp.

Utveckling under 2024

Under året minskade andelen certifierad yta från 72% till 71%. Minskningen beror på ett antal förvaltningsfastigheter där certifikatet har löpt ut och arbete pågår med att förnya certifikaten. Vi ser idag certifieringar som en naturlig del i vårt arbete och som ett verktyg för kvalitetsuppföljning samt en viktig del i dialog och behov från kunder.

			Atrium Ljungberg totalt			Per certifiering								
Certifierade byggnader			Totalt antal certifierade objekt			Miljöbyggnad			Breeam In-Use			Breeam		
Code	Indikator		2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Cert-tot	Antalet certifierade objekt		48	39	47	9	7	5	21	26	25	18	6	17
	m², Åtemp	Certifierad area	732 877	672 206	683 141	43 394	28 385	28 385	474 913	489 168	490 396	214 570	154 653	164 360
	(%)	Certifierad area, andel av beståndet	71	72	76	4	3	4	46	52	72	21	16	24

H.11 Avfall

Beräkningsmetod och avgränsningar

Avfall genereras både i vår förvaltning, genom egen verksamhet och hyresgästers, och i våra projekt vid ny- och ombyggnation. Vi erbjuder källsortering i majoriteten av de lokaler vi förvaltar, och arbetar aktivt med att kunna erbjuda det i alla våra fastigheter. Vi redovisar totalt avfall samt avfallets användningsområde uppdelat efter farligt avfall och Naturvårdsverkets koder. Avfallsmängderna är uppdelat mellan förvaltning och projekt, för att kunna jämföra mängderna vi producerar i våra olika organisationer. Inom förvaltningen redovisas här absoluta avfallsmängder för 62 (21) fastigheter och inom projekt redovisas avfallsmängder för 4 (0). Avfallsintensiteten redovisar avfallsmängden per kvm Atemp för förvaltningsfastigheter som har statistik för

hela 2024. Alla projektfastigheter, även de som inte levererat underlag för denna tabell, redovisar sitt avfall i enlighet med Breeam-SE.

Utveckling under 2024

Under året har vi arbetat aktivt med att utöka statistikföring och insamling av avfallsmängder, vilket förklarar varför siffrorna skiljer sig jämfört med 2023. Ambitionen är att kunna ha avfallsstatistik från samtliga av våra fastigheter och projekt. Vår ambition är att minska mängden avfall som går till deponi och förbränning, samt öka återvinning och återanvändning, enligt avfallstrappan. Även om de redovisade mängderna har ökat, så innebär inte detta att avfallsmängderna blivit större, utan snarare att vi som bolag har förbättrat uppföljningen och redovisningen av faktiska data och att vi numer arbetar i enlighet med vår avfallsstrategi.

	2024 ²⁾		2023
	Förvaltning	Projekt	Förvaltning
Totalt avfall	3 475	685	485
Avfall (ton)	3 433	684	466
Farligt avfall (ton)	42	1	19
Inkluderade fastigheter	62	4	21
Avfallsintensitet ¹⁾ (kg/kvm)	3,3	-	

Avfallets användningsområde, ton

Avfall	Förvaltning	Projekt	Kod enligt Naturvårdsverket
Deponi	-	16	- D1
Återanvändning	-	-	12 R11
Avfall till energi	1 441	241	57 R1
Återvinning	1 875	384	153 R2-R9
Övrigt	117	43	36 R12-R13
Inkluderade fastigheter	62	4	9
Farligt avfall			
Deponi	2	-	- D1
Återanvändning	-	-	- R11
Avfall till energi	17	1	- R1
Återvinning	23	-	4 R2-R9
Övrigt	-	-	- R12-R13
Inkluderade fastighet	59	4	9

¹⁾ Avfallsintensitet visar på total mängd avfall per kvm atemp för 62 förvaltningsfastigheter

²⁾ Rapporteras en månad släpandes på grund av underlag

H.12 Gröna hyresavtal

Beräkningsmetod och avgränsningar

Med gröna hyresavtal avses avtal som har Fastighetsägarnas gröna standardbilaga, som bifogas hyresavtalet. I uppföljningen av nyckeltalet ingår hyresvärdet för de avtal som har en grön bilaga per sista december, delat med det totala hyresvärdet. Alla typer av lokaler, förutom bostäder och garage, omfattas av den gröna bilagan.

H.13 Medarbetare

Beräkningsmetod och avgränsningar

Antal anställda
Atrium Ljungberg är inte uppdelat i regioner utan redovisar koncernens medarbetare samlat. Vi redovisar bara våra egna anställda. Vi tillämpar visstidsanställning i mycket begränsad utsträckning och de ingår inte i redovisningen av anställda. Under 2024 hade vi endast en visstidsanställd (2). Vi räknar inte heller med inhyrda konsulter eller leverantörer som helt eller delvis verkar under vår arbetsledning. Orsaken är att de omfattas av leverantörens arbetsgivaransvar och att vi därmed inte har tillgång till data gällande hälsa och säkerhet. Redovisningen i efterföljande tabeller i not H.13 avser antal personer vid årets slut med undantag av den första tabellen som visar medelantalet anställda. Vi redovisar data för personalomsättning respektive anställda uppdelade på ålder och kön.

Utveckling under 2024

I slutet av 2024 var 79% (75) av vår kontrakterade årshyra tecknad med ett grönt hyresavtal. Den fortsatta förbättringen i antal gröna hyresavtal beror på högt intresse hos kunder, samt ett målmedvetet fokus från förvaltningen i både nya och omförhandlade avtal. Ambitionen kvarstår att 100% av våra avtal ska vara gröna.

Utveckling under 2024

I slutet av 2024 hade koncernen 292 (275) medarbetare, av vilka 100 (100) % har kollektivavtal. Vi använder nästan uteslutande tillsvidare- och heltidsanställningar. Medelantalet anställda uppgick till 273 (285). Medarbetarstyrkan är relativt jämnt fördelad under året förutom på sommaren då vi anställer sommarvikarier framförallt i förvaltningsorganisationen. Läs mer på sid. 28–29. Utfallet för 2024 visar att ingen löneklyfta finns, då kvinnors lön är 49–55% av männens i motsvarande roll. Numerärt finns dock utvecklingspotential då 31% av de anställda är kvinnor.

Medelantal anställda, fördelat per kön

	Koncernen			Moderbolaget		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Män	184	189	213	103	105	117
Kvinnor	89	96	103	81	88	93
	273	285	316	184	193	210

Personalomsättning

	2024			2023			2022		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Årets förändring i antal anställda									
Antal anställda vid årets början	185	90	257	210	106	316	227	104	331
Nyanställningar	31	14	45	17	5	22	14	16	30
Anställda som slutat	15	13	28	42	21	63	31	14	45
Antal anställda vid årets slut	201	91	292	185	90	275	210	106	316
Ny personal									
under 30	1	-	1	1	-	1	1	1	2
30–49	20	12	32	9	4	13	10	13	23
50 och över	10	2	12	7	1	8	3	2	5
Totalt	31	14	45	17	5	22	14	16	30
Avslutade anställningar									
under 30	2	-	2	6	4	10	2	-	2
30–49	7	7	14	25	14	39	10	10	30
50 och över	6	6	12	11	3	14	9	4	13
Totalt	15	13	18	42	21	63	31	14	45

Anställda uppdelat på anställningsform och anställningstyp

	2024			2023			2022		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Anställningsform									
Yrkesarbetande	75	2	77	76	2	78	89	5	94
Tjänstemän	126	89	215	109	88	197	121	101	222
Antal anställda vid årets slut	201	91	292	185	90	275	210	106	316
Anställningstyp									
Heltid	200	91	291	183	90	273	208	106	314
Deltid	1	0	1	2	0	2	2	0	2
Totalt	201	91	292	185	90	275	210	106	316

Medarbetarsamtal

%	2024		
	Kvinnor	Män	Total
Genomförda medarbetarsamtal (Emp-Dev)	100	84	89

Löneskillnader mellan könen, medel

	2024			
	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Koncernledning exklusive vd (Diversity-Pay)	211 333	192 833	211 333	192 833
Chefer (Diversity-Pay)	103 908	94 521	103 908	94 521
Anställda (Diversity-Pay)	53 934	48 393	53 934	48 393

Löneskillnader mellan könen, median

	2024			
	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Koncernledning exklusive vd (Diversity-Pay)	200 000	193 500	200 000	193 500
Chefer (Diversity-Pay)	84 500	86 000	84 500	86 000
Anställda (Diversity-Pay)	51 300	41 600	51 300	41 600

Löneskillnader högst betalda relativt median

	2024
Total ersättning till vd (högst betalda), mkr	7,26
Median årlig total ersättning för alla anställda (exkl. högsta årliga ersättn.), mkr	0,58
Förhållande mellan högst betald och median (exkl. högsta årliga ersättn.)	8%
Median löneökning alla anställda (exkl. högsta årliga ersättning), %	3,12%
Löneökning vd 2023–2024, %	5,22%

Anställda uppdelat på ålder och kön

	2024			2023			2022		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Aldersfördelning samtliga anställda									
under 30	3	3	6	6	4	10	12	9	21
30–49	104	62	166	93	58	151	111	69	180
50 och över	94	26	120	86	28	114	87	28	115
Totalt	201	91	292	185	90	275	210	106	316
Aldersfördelning bolagsledning									
under 30	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–49	1	2	3	–	1	1	1	1	2
50 och över	2	2	4	2	3	5	2	3	5
Totalt	3	4	7	2	4	6	3	4	7
Aldersfördelning övriga chefer och anställda									
under 30	3	3	6	6	4	10	12	9	21
30–49	103	60	163	93	57	150	110	68	178
50 och över	92	24	116	84	25	109	85	25	110
Totalt	198	87	285	183	86	269	207	102	309
Aldersfördelning styrelse									
under 30	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–49	–	–	–	–	–	–	–	–	–
50 och över	4	2	6	4	2	6	4	2	6
Totalt	4	2	6	4	2	6	4	2	6
Könsfördelning									
Styrelse	4	2	6	4	2	6	4	2	6
Bolagsledning	3	4	7	2	4	6	3	4	7
Mellanchefer	31	13	44	25	12	37	27	12	39
Övriga	167	74	241	158	74	232	180	90	270
Totalt	205	93	298	189	92	281	214	108	322

Sjukfrånvaro och olycksfall

I statistiken över sjukfrånvaro och olycksfall ingår enbart egna anställda. Vi baserar våra uträkningar på en sammanlagd arbetstid om 359 639 (381 499) timmar för Atrium Ljungberg och 196 684 (201 783) timmar för TL Bygg, vilket totalt blir 556 323 (583 282) timmar under 2024. Med dagar menar vi avtalade arbetsdagar, ej kalenderdagar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

Utveckling under 2024

Koncernens sjukfrånvaro var 3,8% under 2024 (3,6). Antalet arbetsrelaterade olyckor ökade något. Ingen allvarlig olycka inträffade. Inga (0) dödsolyckor

Sjukfrånvaro, % fördelat på ålder och kön

	2024			2023			2022		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
under 30	0,7	0,4	0,5	6,2	1,8	4,3	5,2	3,6	4,5
30–49	2,8	2,8	2,8	2,9	3,2	3,0	3,1	2,3	2,8
50 och över	5,8	3,9	5,4	2,7	7,2	4,2	4,8	2,9	4,4
Totalt	4,2	3,0	3,8	3,0	4,3	3,6	3,9	2,6	3,5

Olycksfall och relaterad frånvaro	2024			2023			2022		
	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal
Olycka med sjukfrånvaro	2	-	12	6	-	169	2	-	9
Sjukdom eller annan ohälsa	2	-	60	-	-	-	2	1	39
Nollolycka, olycka utan sjukfrånvaro	10	-	-	4	-	-	7	-	-
Tillbud	10	-	-	4	-	-	3	-	-
Färdolycksfall ¹⁾	4	1	3	4	-	13	7	1	2
Totalt	28	1	75	18	-	182	21	2	50

¹⁾ En färdolycka är en olycka som sker utom arbetstid, på väg till och från arbetet.

inträffade. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete följer och grundar sig i följande lagar; arbetsmiljölagen, arbetstidslagen, arbetsmiljöförordningen, arbetsmiljöverkets föreskrifter, Lag om allmän försäkring, diskrimineringslagen, kollektivavtalen m.fl. Vi har 100% kollektivavtalsteckning. Läs mer om våra medarbetare på sid. 28.

Sjukfrånvaro fördelat på kön, % av totalt avtalad arbetstid

	2024	2023	2022
Män	4,2%	4,8%	3,9%
Kvinnor	3,0%	4,7%	2,6%
Total frånvaro	3,8%	4,8%	3,5%

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens (LTIR)*

	2024		2023		2022	
	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens
Atrium Ljungberg	–	–	1	2,6	3	7,3
TL Bygg	11	55,9	4	19,8	3	13,0
Summa	11	19,8	5	1,7	6	9,3
Män	11	29,2	5	2,5	6	13,6
Kvinnor	–	0,0	–	–	–	–
Summa	11	19,8	5	1,7	6	9,3

*Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (Lost Day Rate)

	2024		2023		2022	
	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens
Atrium Ljungberg	3	0,0	56	0,0	8	0,0
TL Bygg	75	0,0	126	0,0	42	0,0
Summa	78	0,0	182	0,0	50	0,0
Män	77	0,0	56	0,0	50	0,0
Kvinnor	1	0,0	–	–	–	–
Summa	78	0,0	56	0,0	50	0,0

H.14Leverantörer

Beräkningsmetod och avgränsningar

Uppllysningarna i denna not är uppdelade mellan fastighetsbolaget Atrium Ljungberg och dotterbolaget TL Bygg. Om inget annat anges gäller omfattningen Atrium Ljungberg som fastighetsbolag. Definitionen av betydande inköp avser leverantörer som fakturerat 100 000 kronor eller mer under året, har ramavtal eller utgör en högriskkategori. Kommuner/myndigheter, medlemskap/intresseorganisationer samt brf/samfällighetsföreningar är undantagna statistiken. Med ny leverantör avses de leverantörer som det under året gjorts betydande inköp ifrån, men som föregående år inte fakturerat Atrium Ljungberg. Eventuella volymer fakturerade till TL Bygg omfattas inte. Leverantörsutvärdering sker genom en självskattningsenkät.

Leverantörskontroller	2024	2023	2022
Andel nya leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs leverantörspolicy ¹⁾	4%	1%	24%
Andel leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs leverantörspolicy ¹⁾	12%	29%	40%
Andel nya leverantörer som utvärderats ^{1) 2)}	10%	3%	-
Andel leverantörer som utvärderats totalt ^{1) 2)}	32%	20%	10%
Andel inköpsvolym från hållbarhetsutvärderade leverantörer ^{1) 2)}	78%	54%	-
Antal revisioner på plats hos leverantör ¹⁾	3	2	-
Andel uppföljningskontroller TL Bygg ³⁾	18%	46%	24%

¹⁾ Nyckeltalet omfattar inköp från betydande leverantörer under året = överstiger tröskelvärde 100.000 kronor, har ramavtal eller tillhör en högriskkategori. Dotterbolagen omfattas inte.

²⁾ Nyckeltalet anger antalet leverantörer som har bedömts via digital leverantörsbedömning baserad på Atrium Ljungbergs uppförandekod för leverantörer.

³⁾ Uppföljning sker med självuppskattningsenkäter.

Utveckling under 2024

Atrium Ljungberg hade 1 220 (1 027) betydande leverantörer, av vilka 118 (109) hade ramavtal, under 2024. 33% av betydande leverantörer, 393 st (204) utvärderades. Av dessa fick 76% (84), motsvarande 299 st (172) ingen anmärkning.

Vid betydande inköp, ska uppförandekoden för leverantörer skrivas under av leverantören. Under 2024 har 455 (418) nya leverantörer nyttjats, varav 1 (1) med ramavtal. Under 2024 har tyngdpunkten av utvärderingarna lagts på befintliga leverantörer, något som syns i att andelen hållbarhetsutvärderade leverantörer sett till inköpsvolym är 78%. Under 2024 har en större uppdatering med uppförandekoden genomförts, vilket innebär att alla leverantörer behöver skriva på den nya versionen och därav lägre utfall. Läs mer om leverantörsarbetet på sida 26–27.

H.15Socialt hållbara platser

Beräkningsmetod och avgränsningar

Vår Stad-index används för att följa upp arbetet med att skapa hållbara platser. Indexet består av fem aspekter: Trygghet, Tillgänglighet, Urbana ekosystem, Platsutveckling och Delaktighet, samt 21 underliggande indikatorer. Läs mer om Vår Stad-index på sida 22. För att uppnå hållbara platser ser vi att fokus på människan är av största vikt. Således krävs det ett starkt engagemang på den lokala platsen för att förstå människornas specifika förväntningar och behov. I arbetet med Vår Stad-index genomförs först en nulägeskartläggning, för att förstå platsens förutsättningar. I nästa steg genomförs en utvecklings- och handlingsplan utefter de identifierade förutsättningarna och behoven. Nulägeskartläggningen genomförs vid behov, medan utvecklingsarbetet genomförs årligen. I handlingsplanen skiljer vi på långsiktigt och kortsiktigt fokus. Genom Vår Stad-index kan vi arbeta med social hållbarhet via tydliga mätetal för att se hur våra aktiviteter skapar effekt och således mervärden, samt vilka dessa är.

Vår stad index		
Vår Stad index, 0–100%		
Plats	2024	2023
Sickla, Stockholm	64%	40%
Slakthusområdet, Stockholm	46%	32%
Slussen, Stockholm	60%	41%
Hagastaden, Stockholm	67%	46%
Gränbystaden, Uppsala	68%	64%
Lindholmen, Göteborg	52%	22%
Mobililia, Malmö	67%	56%
Totalt	61%	43%
Fastigheter som är inkluderade i uppllysningen	62/75	

Den årliga bedömningen sker av ansvariga för respektive plats, ofta ett samarbete mellan fastighetschef och affärsutvecklingsansvarig. Det innebär att arbetet med social hållbarhet i stadsutvecklingen är integrerat i hela organisationen. Uppföljning av vårt mål om att nå 90% sker genom att för varje plats bedöma respektive indikator i indexet årligen. Varje indikator i indexet ger en poäng om 0–3 och den totala poängen redovisas sedan som en andel. Resultatet för målet redovisas som ett snitt för bolaget, där alla platser poäng vägs samman. Följande platser ingår i bedömningen; Sickla, Slakthusområdet, Slussen, Hagastaden, Gränbystaden i Uppsala, Lindholmen i Göteborg och Mobililia i Malmö. Dessa platser motsvarar 75% av antalet fastigheter, och 72% av förvalttad yta. Platserna är alla en del av ett större område där vi äger flertal sammanhängande fastigheter och därmed har rådighet över platsen. Även vårt förvaltningsområde ”Övriga Stockholm” som består av utspridda singulära fastigheter gör analyser enligt Vår Stad-index, men är ej medräknat i nyckeltalet.

Utveckling under 2024

Under 2024 har vi arbetat aktivt med att både utveckla och integrera verktyget ytterligare, exempelvis genom årliga undersökningar med allmänheten i våra områden som underlag till vissa av indikatorerna i indexet. Eftersom Vår Stad-index varit del av verksamheten sedan 2022, så börjar vi se resultaten av de långsiktiga satsningarna inom våra områden. Det betyder att vi gjort en ökning där resultatet uppgår till 61% (43), vilket överträffar vårt mål om 50% till 2025. Läs mer om tre konkreta exempel som beskrivs på sida 21. År 2030 är målet att uppnå 90% i Vår Stad index. Fortsättningsvis fortskrider arbetet med indexet i våra områden, samt utvecklingsarbetet kring verktyget i sig.

H.16

Antikorruption

Beräkningsmetod och avgränsningar

Med korruption menas missbruk av makt- eller förtroendeställning för egen eller annans vinning. Vi rapporterar fall av korruption som rör medarbetare och tillfälligt anställda medarbetare. 100% av verksamheten har setts över avseende korruption och de främsta risker som uppkom i granskningen avser leverantörer, uthyrning och transaktioner.

Under året har Atrium Ljungberg och TL Bygg 0 incidenter avseende bekräftade fall av korruption, antal anställda som fått sluta på grund av fall av korruption och antal samarbetsavtal som avslutats på grund av korruption.

Fall av korruption	2024	2023	2022
Antal bekräftade fall av korruption	-	-	-
Antal anställda som fått sluta på grund av fall av korruption	-	-	-
Antal samarbetsavtal som avslutats på grund av fall av korruption	-	-	-
Rättsliga ärenden rörande korruption som väckts mot organisationen eller våra anställda	-	-	-

H.17

Direkt ekonomiskt värde och skatt

Ekonomiskt värdeskapande

Atrium Ljungberg skapar värden genom förvaltning, utveckling och förvärv av fastigheter i Sverige. Det skapade ekonomiska värdet utgörs främst av hyresintäkter.

Det skapade ekonomiska värdet fördelas sedan på leverantörer, medarbetare, långivare, samhället och ägare. Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde. Den största andelen av vårt fördelade ekonomiska värde avser betalningar till leverantörer för produkter och tjänster vi köper. För definitioner, se sid. 154–155.

	2024	2023	2022
Direkt skapat ekonomiskt värde			
Intäkter	4 038	3 440	3 135
Fördelat ekonomiskt värde			
Operativa kostnader	1353	947	940
Löner och ersättningar till anställda	272	265	288
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	38	36	35
Betalningar till finansärer, netto	648	612	500
Skatt till samhället	349	437	477
Samhällsinvesteringar	4	1	3
Utdelning till aktieägarna	441	668	657
Totalt fördelat ekonomiskt värde	3 105	2 966	2 901
Ekonomiskt värde – kvar i företaget	933	474	234

¹⁾ Fördelat ekonomiskt värde motsvarar skapat ekonomiskt värde.

Skatter

Atrium Ljungbergs fördelade ekonomiska värde till samhället utgörs av skatter och tomträttsavgälder. Skatterna består i huvudsak av aktuell skatt, fastighetsskatt, ej avdragsgill moms och stämpelskatt. Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då det är en väsentlig del av det kommersiella erbjudandet med krav på hög förutsägbarhet och minimering av administrativa kostnader. Inom ramen för detta åtar sig Atrium Ljungberg i sin skattepolicy att inte bedriva aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses upplägg som enbart syftar till att minska skatten utan koppling till den egna affärsverksamheten. Skattepolicyn finns tillgänglig i sin helhet på vår webbplats.

Skatt	2024	2023	2022
Aktuell skatt	44	59	3
Fastighetsskatt	205	213	214
Ej avdragsgill moms	53	93	121
Stämpelskatt	0	29	100
Totala skatter	302	394	437
Tomträttsavgäld	47	43	39
Totalt till samhället	349	437	477

H.18 GRI-index

Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning har upprättats enligt GRI Standards 2021.

Förkortningar
GRI: Global Reporting Initiatives

Redovisning av användning. Atrium Ljungberg har redovisat i enlighet med GRI-riktlinjerna för perioden (rapporteringsperiod från och med 1/1 2022 till och med 31/12 2022).
GRI 1 som använts. GRI 1: Foundation 2021
Tillämpbara sektorstandarder i GRI

GRI-RIKTLINJE/ ANNAN KÄLLA	Uppllysning	Avsnitt	Utelämnande		
			Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Allmänna upplysningar					
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1 Detaljer om organisationen	4, 5, 12-14, 64-67, 70-73, 158.	En grå cell indikerar att orsaker till utelämnande inte tillåts för upplysningen eller att ett referensnummer för sektorstandarden i GRI inte är tillgängligt.		
	2-2 Områden som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	2, 55, 122			
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	122, 156			
	2-4 Omarbete av information	122			
	2-5 Extern revision	122, 150			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	4-5, 12-15, 26-27, 122			
	2-7 Anställda	28-29, 138-141	a,ii och v. temporära anställda	Information ej tillgänglig/ofullständig	Vi redovisar bara vår egna anställda, tillfälligt anställda ingår ej i redovisningen.
	2-8 Arbetare som inte är anställda	28-29, 138-141	Utelämnande av hela indikatorn	Information ej tillgänglig/ofullständig	Vi redovisar bara våra egna anställda. Orsaken är att de omfattas av leverantörens arbetsgivaransvar och att vi därmed inte har tillgång till data gällande hälsa och säkerhet.
	2-9 Ledningsstruktur- och sammansättning	64-67, 70-73	vi. Underrepresenterade sociala grupper	Lagkrav	När det gäller behandling av känsliga personuppgifter gäller särskilda begränsningar, 13 § personuppgiftslagen.
	2-10 Nominering och val av högsta ledningsorgan	64-67, 70-73			
	2-11 Ordförande för högsta ledningsorgan	70			

GRI-RIKTLINJE/ ANNAN KÄLLA	Uppllysning	Avsnitt	Utelämnande		
			Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
	2–12 Det högsta ledningsorganets roll i tillsynen av påverkanshantering	65–69, 122.	b, Beskriva styrelsens roll i att övervaka organisationens due diligence arbete och andra processer för att identifiera och hantera organisationens inverkan på hållbarhet c, Beskriva styrelsens roll i att granska effektiviteten av organisationens processer som beskrivs i 2–12-b, och rapportera frekvensen av arbetet	Information ej tillgänglig/ofullständig	Arbete pågår inom organisationen att förtydliga och beskriva dessa processer för hållbarhetsarbetet.
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2–13 Delegering av ansvar vid påverkanshantering	65–69, 122			
	2–14 Det högsta ledningsorganets roll i hållbarhetsrapporteringen	65–69, 122			
	2–15 Intressekonflikter	64–73			
	2–16 Kommunikation av kritiska frågor	56, 68–69, 122, 124–126			
	2–17 Högsta ledningsorganets samlade kunskap	64–67, 70–71, 122			
	2–18 Utvärdering av det högsta ledningsorganets arbete	64–67, 122, 126			
	2–19 Lönepolicyer	28, 66–69			
	2–20 Process för att fastställa lön	66–69			
	2–21 Total årlig ersättningskvot	67, 139			
	2–22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	8–10, 12–17, 20–21, 122–126			
	2–23 Policyåtaganden	20–29, 67, 122, 124–126			
	2–24 Integrering av policyåtaganden	20–29, 122, 124–126			
	2–25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	20–29, 122–126	d. Beskriv hur intressenter som är de avsedda användarna av processer för klagomål deltar i utformning, granskning, användning och förbättring av dessa processer e. Beskriv hur organisationen spårar effektiviteten av processer för klagomål och andra åtgärdsprocesser, samt rapporterar exempel på deras effektivitet, inklusive feedback från intressenter	Information ej tillgänglig/ofullständig	Arbete pågår inom organisationen att förtydliga och beskriva dessa processer för hållbarhetsarbetet.
	2–26 Mekanismer för rådgivning och anmälan	28–29, 143			
	2–27 Överensstämmelse med lagar och förordningar	27, 60, 64–69			
	2–28 Medlemsorganisationer	126			
	2–29 Tillvägagångssätt för involvering av intressenter	123–126			
	2–30 Kollektivavtal	21, 28, 67, 125, 138			

			Utelämnande		
Uppllysning	Avsnitt		Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Väsentliga frågor					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–1 Process för att fastställa väsentliga frågor	22–23, 126–129			En grå cell indikerar att orsaker till utelämnande inte tillåts för upplysningen eller att ett referensnummer för sektorstandarden i GRI inte är tillgängligt.
	3–2 Lista över väsentliga frågor	22–23, 126–129			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	22–23, 126–129, 146			
GRI 201: Ekonomiska resultat 2016	201–1 Direkt ekonomiskt värde som har genererats eller distribuerats	146			
	201–2 Ekonomiska följder och andra risker och möjligheter som beror på klimatförändringar	146			
Korruptionsbekämpande					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	22–23, 126–129, 146			
GRI 205: Korruptions-bekämpande 2016	205–1 Verksamheter som bedöms utsatta för korruptionsrisk	146			
	205–3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	146			
Energi					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 27, 139			
GRI 302: Energi 2016	302–1 Energianvändning inom organisationen	27, 139			
	302–3 Energiintensitet	27, 139			
Avfall					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 24, 122, 124			
GRI 302: Avfall 2020	306–3 Genererat avfall	138			
	306–4 Återanvänt avfall	138			
	306–5 Bortskaffat avfall	138			
Utsläpp					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	23, 26, 130–131			
GRI 305: Utsläpp 2016	305–1 Direkta växthusgasutsläpp (tillämpningsområde 1)	130–131			
	305–2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (tillämpningsområde 2)	130–131			
	305–3 Andra indirekta växthusgasutsläpp (tillämpningsområde 3)	130–131			
	305–4 Utsläppsintensitet	130–131			

			Utelämnande		
Upplysning	Avsnitt		Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Miljöutvärdering av leverantör					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 28–29, 145			
GRI 308: Miljö-utvärdering av leverantör 2016	308–1 Nya leverantörer som granskats med miljökriterier	28–29,145			
Anställning					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 30–31, 142			
GRI 401: Anställning 2016	401–1 Nya anställningar och personalomsättning	141–142			
Arbetssäkerhet					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 30–31, 143–144			
GRI 403: Arbetssäkerhet 2018	403–1 Hanteringssystem för arbetssäkerhet	30–31, 143–144			
	403–2 Faroidentifiering, riskbedömning och utredning vid olycka	30–31, 143–144			
	403–3 Tjänster för arbetssäkerhet	30–31, 143–144			
	403–4 Anställdas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetssäkerhet	30–31, 143–144	Atrium Ljungberg redovisar endast bolagets egna anställda	Information ej tillgänglig/ofullständig	Vi räknar inte med inhyrda konsulter eller leverantörer som helt eller delvis arbetar under vårt tak. Orsaken är att de omfattas av leverantörens arbetsgivaransvar och att vi därmed inte har tillgång till data gällande hälsa och säkerhet.
	403–5 Arbetssäkerhetsutbildning av anställd	30–31, 143–144			
	403–6 Hälsofrämjande för anställda	30–31, 143–144			
	403–7 Förebyggande och begränsande åtgärder rörande påverkan från arbetssäkerhet med direkt koppling till affärsrelationer	30–31, 143–144			
	403–9 Arbetsrelaterade skador	30–31, 143–144			
Mångfald och lika möjligheter					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 143			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405–1 Mångfald hos ledningsorgan och anställda	30, 143			
Icke-diskriminering					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 30			
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406–1 Fall av diskriminering och korrigerande åtgärder som har vidtagits	30, 143			

			Utelämnande		
Upplysning	Avsnitt		Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Lokala samhällen					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 24–25, 145			
GRI 413: Lokala samhällen 2016	413–1 Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	142			
Social analys av leverantör					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 28–29, 145			
GRI 414: Social analys av leverantör 2016	414–1 Nya leverantörer som har granskats med sociala kriterier	28–29, 145			
Företagsspecifika upplysningar					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	21, 23, 27, 134–137, 140–141			
AL-1	Vattenförbrukning	27, 140			
AL-2	Antal certifierade byggnader	27, 141			
AL-3	Andel gröna hyresavtal	27, 141			
AL-4	Redovisning av Taxonomi	134–137			

H.19

TFCD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 56, 62, 64–69, 122, 126	A. Beskrivning av de klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Se sid. 20–21, 23, 25, 30, 56, 62, 122–124, 129–130	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sid. 56, 62, 125, 129	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 20–25, 124–129
B. Beskrivning av ledningens roll till avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 20, 64–69, 122, 126	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid. 23–25, 30, 56, 62, 124–126, 131	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Se sid. 21, 23, 25, 56, 62, 65, 129	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid. 127–128
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid. 23–25, 124–126, 131	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Se sid. 56–62	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid. 20–21, 127–129

H.20 Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och den frivilliga hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med GRI standards.

Nacka. Datering enligt elektronisk signatur.

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Annica Ånäs
Verkställande direktör

H.21 Revisorns rapport över översiktlig granskning av Atrium Ljungberg ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Atrium Ljungberg, org.nr 556175-7047

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Atrium Ljungberg AB att översiktligt granska Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 122 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 122.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 144 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Atrium Ljungberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm. Datering enligt elektronisk signatur.

Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor



Övrigt.

Flerårsöversikt	152
Fastighetsförteckning	154
Definitioner	157
Information	159

Ö.1 Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNINGAR					
Hyresintäkter	2 988	2 821	2 550	2 292	2 344
Projekt- och entreprenadomsättning	528	412	256	413	495
Nettoomsättning	3 516	3 233	2 806	2 705	2 839
Kostnader fastighetsförvaltning	-838	-805	-843	-732	-779
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-527	-410	-282	-396	-508
Bruttoresultat	2 151	2 019	1 681	1 576	1 552
— fastighetsförvaltning	2 150	2 016	1 707	1 560	1 565
— projekt- och entreprenadverksamheten	1	2	-26	17	-13
Central administration					
— fastighetsförvaltning	-94	-88	-91	-97	-91
— projekt- och entreprenadverksamheten	-86	-80	-76	-82	-75
— projekt- och entreprenadverksamheten	-8	-8	-15	-15	-17
Resultat från intresseföretag					
Finansiella intäkter	-12	-1	-	-	-
Finansiella intäkter	17	12	2	1	3
Finansiella kostnader	-590	-534	-425	-292	-309
Tomträttsavgälder	-47	-43	-39	-28	-31
Förvaltningsresultat	1 425	1 365	1 127	1 159	1 124
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-272	-1 658	2 671	3 040	-119
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-32	-9	18	-22	-81
Nedskrivning av goodwill	-	-24	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	522	207	329	379	-
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-421	-172	-278	-289	-
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-194	-907	1 526	388	-252
Finansiella instrument, realiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	1 027	-1 199	5 393	4 656	672
Aktuell skatt					
Uppskjuten skatt	-44	-59	-3	-0	-41
Uppskjuten skatt	-134	304	-1 102	-899	236
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	850	-954	4 288	3 757	867

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	56 749	56 813	58 596	50 335	46 026
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 480	1 296	1 277	1 025	1 179
Goodwill	140	140	165	165	165
Övriga anläggningstillgångar	375	506	106	90	218
Långfristiga derivat	494	733	1 572	138	7
Exploateringsfastigheter	1 613	1 692	1 409	1 254	1 308
Omsättningstillgångar	600	480	391	501	434
Likvida medel	129	119	380	719	279
Summa tillgångar	61 581	61 779	63 898	54 227	49 615
Eget kapital					
Uppskjuten skatteskuld	27 927	27 519	29 141	25 541	22 668
Långfristiga räntebärande skulder	6 106	6 064	6 661	5 563	4 686
Långfristig skuld finansiell leasing	19 756	21 188	22 988	17 151	18 905
Långfristiga derivat	1 480	1 296	1 277	1 025	1 179
Övriga långfristiga skulder	304	344	59	238	662
Kortfristiga räntebärande skulder	334	329	295	267	229
Övriga kortfristiga skulder	4 561	3 778	2 401	3 410	0
Summa eget kapital och skulder	1 113	1 261	1 074	1 032	1 285
Summa eget kapital och skulder	61 581	61 779	63 898	54 227	49 615
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 279	1 086	1 289	1 249	1 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-243	-494	-5 705	-1 423	725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 026	-853	4 076	614	-2 149
Årets kassaflöde	10	-261	-339	440	-178

Forts. Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
NYCKELTAL¹⁾					
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Hyresvärde, kr/kvm	3 803	3 636	3 445	3 093	2 972
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	93	91	91
Överskottsgrad, %	70	71	66	68	67
Fastighetsvärde, kr/kvm	59 151	56 186	58 931	54 167	48 969
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,4	4,2	4,4
Uthyrbar yta årets utgång(exkl. garage, inkl. expl. fast), tkvm	882	945	956	893	887
Investeringar i fastigheter inkl. förvärv, mkr	2 692	2 151	6 072	2 304	2 923
Antal fastigheter årets slut	86	75	76	67	67
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Belåningsgrad, %	41,4	42,5	41,7	38,5	39,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,7	3,8	5,3	4,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,5	12,9	15,6	12,9	13,0
Avkastning på eget kapital, %	3,1	-3,4	15,7	15,6	3,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	0,4	7,3	8,8	2,4
Genomsnittlig utgående ränta %	2,9	2,3	2,2	1,7	1,6
Räntebindning, år	3,0	3,5	4,0	4,7	5,0
Kapitalbindning, år	3,6	3,8	4,3	4,8	4,7
<i>Data per aktie</i>					
Förvaltningsresultat, kr	11,30	10,82	8,93	9,15	8,68
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	10,84	10,49	8,59	9,08	8,19
Resultat per aktie, kr	6,74	-7,56	33,97	29,65	6,69
Utdelning (2024 föreslagen), kr	3,60	3,50	5,30	5,20	5,05
Utdelningsandel, %	32,0	32,0	59,0	57,0	58,0
Aktiens direktavkastning, %	1,8	1,5	3,1	2,6	2,9
Eget kapital, kr	221,46	218,22	231,09	202,20	177,46
Långsiktigt substansvärde, kr	267,25	262,11	270,60	245,73	217,95
Aktuellt substansvärde, kr	251,16	245,62	251,81	236,02	210,56
Avyttringsvärde, kr	220,22	219,49	237,77	198,73	170,86
Börskurs 31 december, kr	198,20	231,20	170,90	199,70	172,80
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	126 106	126 106	126 215	126 688	129 554
Antal utestående aktier årets slut, tusental	126 106	126 106	126 106	126 313	127 739
<i>Medarbetare</i>					
Medelantal anställda	271	285	316	321	333

¹⁾ Härledning av alternativa nyckeltal återfinns i ett särskilt avsnitt i delårsrapporterna.

Ö.2 Fastighetsförteckning 2024-12-31

Atrium Ljungbergs ägarandel av nedan angivna fastigheter är 100 procent för samtliga.

								Uthyrbar area, kvm								
Kommun-/ Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Projekt- fastighet ¹⁾	Certifiering ²⁾	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾	Summa	Taxerings- värde, mkr	Hyresvärde	Uthyr- ningsgrad
STOCKHOLM																
1	Adam & Eva 17		B		1929/2006	1 777	Innan 2007	3 304	4 519			110	7 933	698	71 703	97%
2	Blåstern 11	P	B		1930/2006	11 584	Innan 2007	946	29 355		6 464	4 125	40 890	1 314	155 942	87%
3	Blåstern 15				1930	5 266	2022/06/01	2 108	16 303		2 703	2 771	23 885	691	93 350	89%
4	Borgarfjord 3		B		1984/2010	5 204	2016/04/20	561	11 130			102	11 793	228	34 751	53%
5	Borgarnäs 1		B	T	2014	7 945	2012/02/06	948	12 299		6 700	12 108	32 055		82 011	88%
6	Borgmästaren 1		B	T	1974/2006	4 487	Innan 2007	95	22 357		2 886	475	25 813	1 142	170 092	91%
7	Bringan 1	P		T		4 275	2019/06/11							77		
8	Fatburen 1	P			1991	4 643	Innan 2007							18		
9	Fatburssjön 8		B		1930/2006	1 396	Innan 2007		6 553			1 296	7 849	802	42 123	96%
10	Härden 14		B		1932/1957	1 134	2012/12/19	807	6 247		1 800	273	9 127	312	35 153	94%
11	Kolskjulet 1	P				3 150	2019/06/11							1 182		
12	Kylfacket 3	P			1936	3 384	2018/06/01	1 763	1 553			162	3 478	245	16 155	0%
13	Kylhuset 15															
				T	1965	12 865	2019/06/11	626	12 989			242	13 857	57	43 337	97%
14	Kylhuset 16	P		T	1912	1 939	2019/06/11		2 090			1	2 091	19	3 145	0%
15	Kylhuset 23			T	1912	1 865	2019/06/11	223	2 475			147	2 845	24	8 293	100%
16	Kylhuset 24			T	1912	140	2019/06/11	20	265				285	38	863	100%
17	Kylhuset 25			T		1 719	2019/06/11	290	1 790				2 080	3	6 506	94%
18	Kylhuset 26															
		P		T		16 999	2019/06/11	1 650	55			5 855	7 560	13	18 808	100%
19	Kylhuset 28			T	1988	8 586	2022/04/29		25 733			4 932	30 665	471	116 050	95%
20	Kylhuset 4	P		T		2 190	2019/06/11		1 160			572	1 732	9	1 585	85%
21	Livdjuret 1	P		T		1 451	2024/04/01		6 203				6 203			
22	Molekylen 1		B		2021	5 592	2018/09/07	1 003	26 455		3 313	396	31 167	1 438	155 842	90%
23	Proppen 6		B		1937/2008	2 607	Innan 2007	490	11 294		2 600	604	14 988	376	51 354	79%
24	Sandhagen 12			T	1912	1 328	2019/06/11	870					870	11	2 335	100%
25	Sandhagen 13	P		T		1 258	2019/06/11					1 013	1 013	5	412	100%
26	Sandhagen 14			T		916	2019/06/11					1 115	1 115	6	1 710	100%
27	Stora Katrineberg 16		B	T	1750/1945/1988	24 383	2015/02/02	3 592	35 676		12 349	3 223	54 840	27	159 146	96%
28	Storboskapen 1			T	1914	1 676	2019/06/11		1 691			35	1 726	210	4 631	87%
29	Styckmästaren 3	P		T		1 900	2019/06/11		360			1 344	1 704	11	3 382	100%
30	Södre Torn 1	P		T		3 281	2024/10/28									
31	Tranbodarne 11		B		1912/1965	3 587	2018/11/01	2 884	17 645			4 344	24 873	673	182 593	95%
32	Tranbodarne 13				1929/1998	502	2017/03/30	116	2 688	435			3 239	131	17 966	89%
Summa Stockholm						149 029		22 296	258 885	435	38 815	45 245	365 676	10 231	1 479 239	90%

Ö.2 Fastighetsförteckning 2024-12-31															Atrium Ljungbergs ägarandel av nedan angivna fastigheter är 100 procent för samtliga.				
Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Projekt-fastighet ¹⁾	Certifiering ²⁾	Tomträtt	Byggår/ Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Uthyrbar area, kvm						Taxerings-värde, mkr		Hyresvärde	Uthyrnings-grad		
								Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾	Summa						
NACKA																			
33	Sicklaön 115:1	Planiavägen 1, Kyrkviken	P		1929	2 249	Innan 2007		370					370	3	324	100%		
34	Sicklaön 115:4	Sjötorpsvägen 3–14, Kyrkviken	P		1909	9 375	2011/06/15		178	743				921	38	1 088	37%		
35	Sicklaön 117:1	Planiavägen 3, Kyrkviken	P		1967	2 823	2010/11/26	2 124	100			435	2 659	15	3 837	99%			
36	Sicklaön 117:17	Planiavägen 5–7	P		1978	10 175	Innan 2007					1 629	1 629		3 408	9%			
37	Sicklaön 117:2	Sjötorpsvägen 6	P		1909	1 368	2010/11/26												
38	Sicklaön 265:5	Atlasvägen 2	P			2 029	Innan 2007								26	100%			
39	Sicklaön 346:1	Uddvägen 7, Sickla Front II		B	2018	10 524	Innan 2007	1 281	24 235		11 900	266	37 682	722	98 573	90%			
40	Sicklaön 83:22	Sickla industriområde		B	1898/2012	59 941	Innan 2007	9 508	46 455		8 300	23 223	87 486	1 399	307 445	96%			
41	Sicklaön 83:32	Uddvägen 1, Sickla Front I		B	2014	12 268	Innan 2007	678	9 240			477	10 395	267	39 522	96%			
42	Sicklaön 83:33	Nobelberget	P			12 270	2014/02/27												
43	Sicklaön 83:36	Marcusplatsen			2006	11 530	Innan 2007	1 062					1 062	37	3 332	0%			
44	Sicklaön 83:37	Simbagatan 15–23, Sirocco			1961	6 977	Innan 2007	4 988	334			631	5 953	102	7 254	6%			
45	Sicklaön 83:38	Siroccogatan 8–12, Simba			1958	13 697	Innan 2007	3 932	206				4 138	72	14 054	99%			
46	Sicklaön 83:39	Nobelberget, Formalinfabriken		B	1943	1 268	2014/02/27	295	1 680			211	2 186	51	7 032	96%			
47	Sicklaön 83:42	Sickla industriväg 1, Sickla Central	P	B		1 771	Innan 2007							159					
48	Sicklaön 83:44	Nobelberget, Gula villan			1980	1 258	Innan 2007	305					305	3	769	0%			
49	Sicklaön 83:45	Nobelberget, Nobelbergsgaraget			2020		2014/02/27	297	173		3 213	85	3 768	34	3 389	100%			
50	Sicklaön 83:46	Nobelberget, Mark				5 141	Innan 2007							7					
51	Sicklaön 83:47	Nobelberget Kv 5	P			1 987	2014/02/27							22					
52	Sicklaön 83:48	Nobelberget Kv 6	P			1 711	2014/02/27							31					
53	Sicklaön 83:49	Nobelberget Kv 7	P			3 802	2014/02/27							70					
54	Sicklaön 83:50	Nobelberget Kv 8	P	M		3 573	2014/02/27							125					
55	Sicklaön 83:51	Nobelberget Kv 4	P			1 924	2014/02/27							53					
56	Sicklaön 83:52	Nobelberget Kv 3	P			1 784	2014/02/27							41					
57	Sicklaön 83:53	Nobelbergsgatan 8, Panncentralen	P	M		2 787	2014/02/27					976	976		3 476	100%			
58	Sicklaön 83:54	Siroccogatan, Magasinet		B	2007	22 579	Innan 2007	16 973			10 800	107	27 880	449	59 792	97%			
59	Sicklaön 83:55	Simbagatan, Plania			1977	10 650	Innan 2007	11 405			2 370	2 280	16 055	323	53 322	99%			
60	Sicklaön 83:56	Simbagatan, Traversen		B		746	Innan 2007	806				270	1 076		4 186	50%			
61	Sicklaön 83:57	Simbagatan 8–20, Gallerian		B	1940	32 890	Innan 2007	24 164			35 870	1 910	61 944	998	126 484	97%			
62	Sicklaön 83:58	Smedjegatan 32–36, Curanten		B		4 705	Innan 2007	1 726	5 201			10 659	17 586	136	73 615	97%			
63	Sicklaön 83:59	Marcusplatsen 9, Tapetfabriken		B	2021	2 994	Innan 2007					10 451	10 451	258	33 883	100%			
Summa Nacka						256 796		79 544	88 172	743	72 453	53 610	294 522	5 416	844 809	94%			

Ö.2 Fastighetsförteckning 2024-12-31		Atrium Ljungbergs ägarandel av nedan angivna fastigheter är 100 procent för samtliga.															
									Uthyrbar area, kvm								
	Kommun-/Fastighetsbeteckning	Adress/Beskrivning	Projekt-fastighet ¹⁾	Certifiering ²⁾	Tomträtt	Byggår/Ombyggnad	Landareal, kvm	Tillträde	Handel	Kontor	Bostäder	Garage	Övrigt ³⁾	Summa	Taxeringsvärde, mkr	Hyresvärde	Uthyrningsgrad
JÄRFÄLLA																	
64	Barkarby 2:64	BAS Barkarby		B		2021	6 325	2019-04-01	1 458	4 168		2 541	17 250	25 417		69 281	84%
Summa Järfälla							6 325		1 458	4 168	0	2 541	17 250	25 417	0	69 281	84%
GÖTEBORG																	
65	Lindholmen 30:1	Lindholmspiren 11		B		2002	13 647	2017/03/29		37 175				37 175	826	93 871	100%
66	Lindholmen 43:4	Lindholmsallén 22–24				2024		2024/10/16	327				87	414	3	1 085	47%
67	Lindholmen 43:5	Götaverksgatan 5–13				2024		2024/10/16	183					183	29	403	0%
68	Lindholmen 44:2	Götaverksgatan 21–39				2020		2021/01/15	747	78				825	5	2 682	79%
69	Lundbyvassen 4:13	Götaverksgatan 2–8, Lindholmsallén 12–20	B			1957/2007	12 205	2016/09/30	750	15 851		10 145	3 492	30 238	398	61 069	80%
70	Lundbyvassen 4:7	Regnbågsgatan 4–6, Lindholmsallén 10	B			1989	6 414	2016/09/30		14 843			1 115	15 958	274	35 473	44%
Summa Göteborg							32 266		2 007	67 947	0	10 145	4 694	84 793	1 535	194 583	83%
MALMÖ																	
71	Bohus 10 — Torghusen	Torghusen		M		2020	15 831	Innan 2007			3 814			3 814	1 392	8 581	100%
72	Bohus 11	Mobilia Biograf		B		1968/2013		Innan 2007					2 388	2 388	335	5 278	100%
73	Bohus 7	Mobilia		B		1966/2010	12 023	2008/02/01	5 998	180	11 252	6 680	35	24 145	123	36 538	98%
74	Bohus 8	Mobilia		B		1968/2013	76 745	Innan 2007	45 544	1 806	3	37 800	12 773	97 926		172 183	88%
75	Bohus 9	Mobilia				2014		Innan 2007			4 103			4 103	106	8 010	100%
76	Dimman 11	Barkgatan 2–8, Bergsgatan 20, Friisgatan 17–19, Typografgatan 3–5	B			1940/2014	4 278	2014/04/29		10 101			5 898	15 999		35 957	100%
77	Malmen 12	Barkgatan 9–13	B			1971	2 464	2016/05/02		3 490		1 900	4 021	9 411		12 553	100%
Summa Malmö							111 341		51 542	15 577	19 171	46 380	25 115	157 785	1 956	279 099	93%
UPPSALA																	
78	Brillinge 8:1	Norra Gränbystaden		B		2013–2017	71 556	2011/04/05	22 481	135			4 571	27 187	327	49 454	98%
79	Brillinge 9:1	Norra Gränbystaden		B/M		2013–2021	25 965	2011/04/05	6 396				50	6 446	116	22 461	95%
80	Dragarbrunn 27:2	Forumkvarteret				1902/2005	6 714	Innan 2007	5 398	8 080	1 420	1 191	1 116	17 205	598	63 916	84%
81	Gränby 21:4	Gränbystaden galleria				1971/2011	96 392	Innan 2007	43 365	1 019		11 500	8 099	63 983	1 190	230 047	94%
82	Gränby 21:5	Marknadsgatan 7A–Q, Entréhusen		M		2017/2018	1 813	Innan 2007	1 683	3 369	9 839		2 117	17 008	416	47 866	90%
83	Gränby 25:1	Gränbystaden Parkhus 1		M		2021	1 845	Innan 2007		137	2 694			2 831	86	6 605	100%
84	Gränby 26:1	Gränbystaden Parkhus 4	P				3 224	Innan 2007							18		
85	Gränby 26:2	Gränbystaden Parkhus 3	P				2 741	Innan 2007							24		
86	Kvarngärdet 33:2	Storgatan 19				1912/2000	1 240	2020/12/22		2 504				2 504	75	11 438	65%
Summa Uppsala							211 490		79 323	15 244	13 953	12 691	15 953	137 163	2 849	431 788	92%
Totalt Sverige							767 247		236 170	449 993	34 302	183 025	161 866	1 065 356	21 987	3 298 799	91%

Ö.3 Definitioner

Finansiella definitioner

Aktiens direktavkastning, %
Föreslagen eller verkställd aktieutdelning i % av börskursen vid räkenskapsårets slut.

Aktiens direktavkastning används för att belysa vilken löpande avkastning aktieägare förväntas erhålla.

Aktiens totalavkastning, %
Årets förändring av aktiekursen med tillägg för under året verkställd utdelning i % av aktiekursen vid räkenskapsårets slut. Aktiens totalavkastning används för att belysa aktieägarnas totala avkastning på sitt ägande i Atrium Ljungberg.

Aktuellt substansvärde per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Aktuellt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Antal utestående aktier
Antal registrerade aktier vid periodens slut med avdrag för återköpta aktier, vilka inte berättigar till utdelning eller rösträtt.

Avkastning på eget kapital, %
Periodens resultat i % av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på totalt kapital, %
Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i % av genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändring, %
Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader, i % av genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital exklusive värdeförändringar används för att belysa Atrium Ljungbergs förmåga att generera löpande kassaflöden på koncernens tillgångar opåverkat av koncernens finansiering.

Avyttringsvärde per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder. Avyttringsvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs värde per aktie vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i % av summan av fastigheternas verkliga värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Bruttoresultat fastighetsförvaltningen
Hysesintäkter minus Kostnader för fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten
Projekt och entreprenadomsättning minus projekt- och entreprenadkostnader.

Eget kapital per aktie, kr
Redovisat eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

Fastighetskostnader
Summa av Kostnader för fastighetsförvaltning, vilket exkluderar central administration.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie, kr
Förvaltningsresultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr
Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt exklusive underskottsavdrag dividerat med medelantal utestående aktier. Avdragen skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.

Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs förvaltningsresultat per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Genomsnittlig kapitalbindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen. Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig ränta räntebärande skulder, %
Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Genomsnittlig ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år
Genomsnittlig kvarstående löptid till ränte regleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen. Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Kassaflöde per aktie, kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med medelantalet utestående aktier. Kassaflöde per aktie, kr, används för att belysa Atrium Ljungbergs kassaflöde, och särskilt dess utdelningsförmåga.

Långsiktig substansvärde per aktie, kr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Långsiktigt substansvärde per aktie används för att ge intressenter information om Atrium Ljungbergs långsiktiga substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Medelantal utestående aktier
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Nettoskuld/EBITDA (skuldkvot)
Räntebärande skulder minskat med likvida medel divideras med bruttoresultat justerat för central administration, tomträttsavgälder och resultat från försäljning exploateringsfastigheter. Nettoskuld/EBITDA används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning

Resultat per aktie, kr
Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr
Förvaltningsresultat med tillägg för räntenetto samt resultat från försäljning exploateringsfastighet dividerat med räntenetto (exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Utdelningsandel, %
Utdelning per aktie i % av förvaltningsresultat. Utdelningsandel används för att belysa hur stor del av resultatet som skiftas ut till koncernens ägare respektive återinvesteras i verksamheten.

Fastighetsrelaterade definitioner

BOA, kvm
Bostadsarea avser byggnadens uthyrbara area för bostäder.

BTA, kvm
Bruttototalarea avser byggnadens totala area inklusive ytterväggar.

Driftöverskott
Avser hyresintäkter minus kostnader för fastighetsförvaltning.

Exploateringsfastigheter
Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling i tillämpliga fall förvaltas och genererar hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av ackumulerat anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fastighetstyp
Den lokaltyp som utgör den övervägande delen av hyresvärdet för en registerfastighet eller resultatställe avgör fastighetstypen. Marknadsvärde och utveckling av hyresintäkter i jämförbart bestånd redovisas per fastighetstyp.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd
Avser hyresintäkter för jämförbart bestånd vilket är hyresintäkter för de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exkl. engångseffekter för förtida avflyttningar opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

Hyresvärde
Kontrakterade årshyror inklusive hyrestillägg (t. ex. för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

Jämförbart bestånd
Jämförbart bestånd avser de fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden. Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exkl. engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

LOA, kvm
Lokalarea avser byggnadens uthyrbara area för lokaler.

Nettouthyrning
Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt. Nettouthyrningen används för att belysa uthyrningssituationen.

Projektfastighet
Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där omställning planeras eller pågår i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs i samband med färdigställande.

Projektvinst, %
Marknadsvärdet efter genomfört projekt minus total investering i % av total investering. Projektvinst används för att belysa värdeskapande i projektverksamheten.

Tomträtter
Nyttjanderätt för tomtmark. Enligt IFRS 16 redovisas tomträtter som nyttjanderättstillgång i balansräkningen.

Tomträttsavgäld
Den avgift som betalas för nyttjande av tomträtt. Beträktas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

Uthyrbar area, kvm
Totalyta som är tillgänglig för uthyrning. Garage ingår i uthyrbar area, men exkluderas vid beräkning av hyresvärde per kvm och verkligt värde per kvm.

Uthyrningsgrad, %
Kontrakterade årshyror i % av hyresvärdet vid full uthyrning. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal. Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

Vakansgrad, %
Hyresvärdet för outhyrda lokaler dividerat med hyresvärde för hela fastighetsbeståndet. Projektfastigheter är exkluderade.

Överskottsgrad, %
Bruttoresultat fastighetsförvaltning i % av redovisade hyresintäkter. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Breeam
Är ett miljöcertifieringssystem utvecklat i Europa för byggda miljöer. Breeam tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda. Det finns två typer av Breeam-certifieringar; Breeam som avser nyproduktion och Breeam In-Use som avser befintliga fastigheter. Områden som Breeam hanterar delas in i: energi- och vattenanvändning, hälsa, transport, material, avfall, markanvändning, utsläpp, ekologi och ledning (management).

Direkt genererat och fördelat ekonomiskt värde
— Genererat värde: Atrium Ljungbergs nettoomsättning och värdeförändringar.

— Fördelat värde: Atrium Ljungbergs betalningar till leverantörer, löner och ersättningar till anställda, arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare, nettobetalningar till finansiarer, skatt och avgifter till samhället, samt utdelning till aktieägarna.

— Betalningar till leverantörer: Operativa kostnader för inköp av material, produkter, lokaler och tjänster från leverantörer.

— Löner och ersättningar till medarbetarna: Periodens totala löne- och pensionskostnader inklusive förmåner. Till medarbetare räknas inte konsulter eller annan inhyrd personal.

— Arvoden och ersättningar till styrelse, vd och ledande befattningshavare: Utgörs av arvoden till styrelseledamöter samt fast lön, övriga ersättningar och pensionskostnader för vd och övriga ledande befattningshavare.

— Nettobetalningar till finansiarer: Periodens redovisade räntekostnader med tillägg för koncernmässigt aktiverad ränta och beskriver Atrium Ljungbergs totala ersättning till långivare.

— Skatt och avgifter till samhället: Total ersättning till staten under perioden i form av tomträttsavgälder samt sammanlagda skatter och avgifter till svenska staten. Uppskjuten skatt ingår ej.

— Utdelning till aktieägarna: Periodens utbetalda utdelning.

— Ekonomiskt värde – kvar i företaget: Genererat värde minus fördelat värde.

Energiintensitet, kWh per kvm
Total energianvändning från värme, kyla, hyresgästel och fastighetsel dividerat med genomsnittligt beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exklusive garage.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (lost day rate)
Antal förlorade arbetsdagar på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom, per totalt antal avtalade arbetsdagar under året.

Gröna hyresavtal, %
Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i % av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exklusive garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärden tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Grön- och blåstruktur
Sammanhängande stråk och/eller miljöer med växtlighet och vatten. Dessa bidrar med värden som exempelvis ekosystemtjänster, livsmiljöer, rekreation och kulturmiljöer.

Intensitetsmått, utsläpp kgCO₂e
Totala utsläpp, fördelat på yta. Antingen BTA eller kvm.

Lika-för-lika
Med lika-för-lika bestånd för energistatistik avses att fastigheten ska vara ägd i minst två fulla rapporteringsår innan de inkluderas i rapporteringen för att erhålla en så jämförbar statistik som möjligt mellan åren.

Miljöbyggnad
Miljöbyggnad är ett certifieringssystem för byggnader som baseras på svensk byggnadspraxis och omfattar energi, inomhusmiljö och material.

Olycksfallsfrekvens (LTIR)
Antal arbetsrelaterade olyckor per miljon arbetade timmar, som leder till frånvaro minst en avtalad arbetsdag.

Scope 1,2 och 3
En metod för att definiera olika områden när man beräknar utsläpp av växthusgaser. Denna metod kommer ifrån den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol.

— Scope 1: Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.

— Scope 2: Verksamhetens indirekta utsläpp från inköpt energi som el, ånga, värme och kyla som sker hos producenten.

— Scope 3: Indirekta utsläpp som verksamheten har som inte omfattats av scope 1 eller 2. Exempelvis inköpta varor och tjänster.

Total omsättning
Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

Total investering/förvärv
Förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga fastigheter. I tabellen Förändring av fastighetsbeståndet ingår därmed raderna Förvärv och Investeringar i egna fastigheter.

Totala driftutgifter
Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.

Ö.4 Information

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt, och syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som börsnoterat bolag lyder Atrium Ljungberg under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelanden och finns tillgängliga på vår webbplats; www.al.se.

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns tillgängliga på vår webbplats. Delårsrapporter och bokslutskommuniké översätts till engelska och båda språkversionerna finns tillgängliga på webbplatsen vid en och samma tidpunkt. Årsredovisningen översätts till engelska en kort tid efter att den svenska versionen publicerats.

På www.al.se finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där ger vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter och projekt, finansiella nyckeltal, aktien och mycket annat. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars 2025	2025-04-11
Delårsrapport januari–juni 2025	2025-07-08
Delårsrapport januari–september 2025	2025-10-10
Bokslutskommuniké 2025	februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 2026

Årsstämma

Årsstämma genomförs genom fysisk närvaro eller via ombud men också möjlighet till poströstning, onsdag 20 mars 2025. Utövande av rösträtt kommer att ske genom poströstning eller i anslutning till årsstämman. Mer information finns på vår webbplats www.al.se.

al.se

info