

Alla vill leva i vår stad.



ATRIUM LJUNGBERG, ÅRS-
& HÅLLBARHETSREDOVISNING

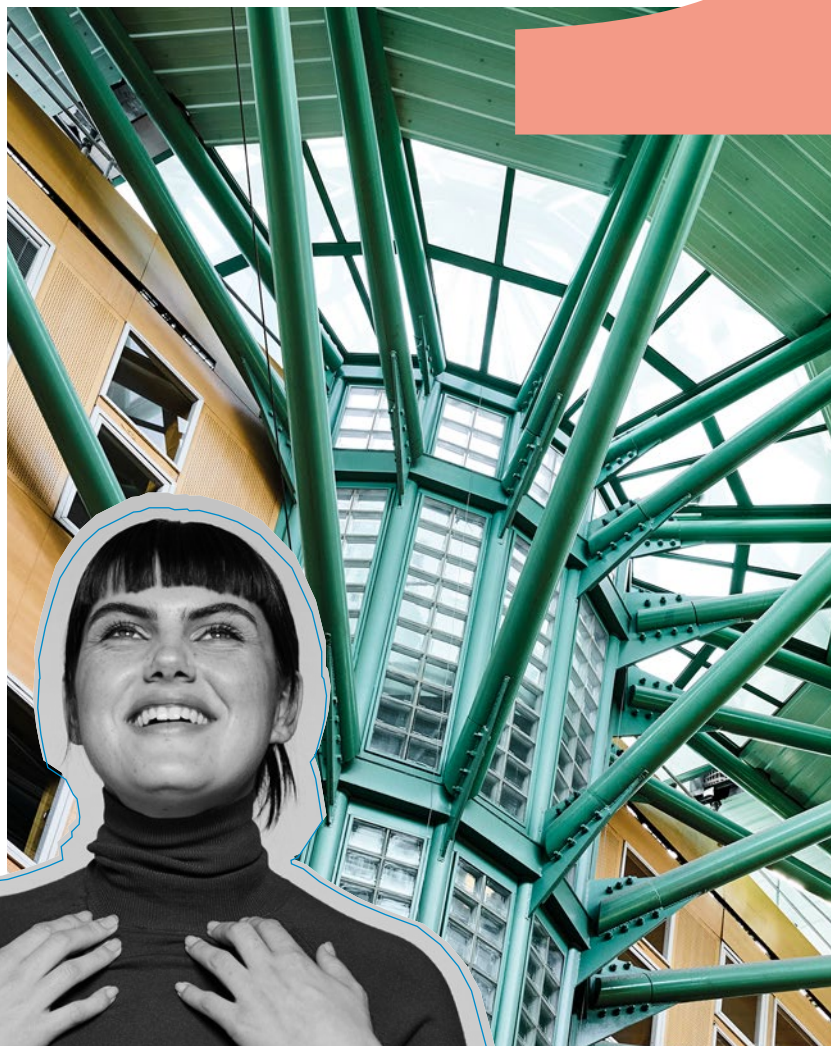
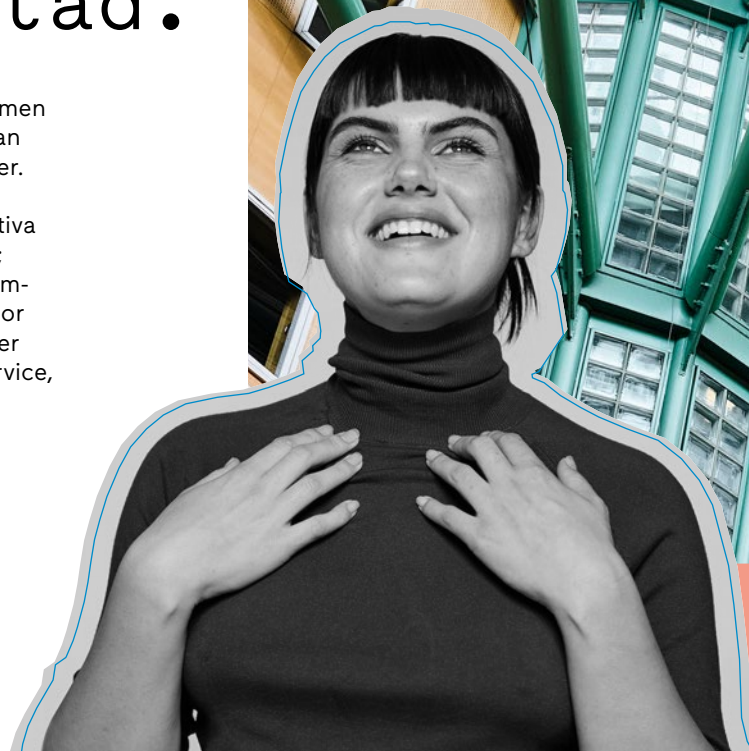
2023

01.	02.	03.	04.	05.	06.	07.	08.	
01.		03.		05.		07.		
Introduktion		Hyses- och fastighetsmarknad		Projekt och förvaltning		Finansiella rapporter		
Om Atrium Ljungberg. 3		Kund. 31		Förvaltning och projektutveckling. 42		Koncernens rapporter. 76		
Fastighetsområden. 4		Kontor. 32		Pågående och färdigställda projekt. 43		Moderbolagets rapporter. 82		
2023 i korthet. 6		Detaljhandel. 33		Planerade projekt. 47		Noter. 85		
Händelser 2023. 7		Bostad. 34				Förslag till vinst-disposition. 112		
Vd-ord. 8		Transaktionsmarknaden. 36				Undertecknande. 113		
Varför investera? 10						Revisionsberättelse. 114		
Vår vision och affärsidé. 11						Hållbarhetsnoter. 117		
Affärsmodell. 13	02.		04.		06.		08.	
Strategi. 14	Hållbart företagande		Finansiering		Styrning och kontroll		Övrigt	
Finansiell modell. 16	Hållbarhetsmål och styrning. 19		Finansiering. 38		Förvaltningsberättelse. 52		Flerårsöversikt. 139	
Värdeskapande för intressenter. 17	Hållbara stadsmiljöer. 21				Risker och riskhantering. 55		Definitioner. 141	
	Hållbara fastigheter och lokaler. 23				Ordförandeord. 62		GRI-index. 143	
	Hållbara leverantörskedjor. 25				Bolagsstyrningsrapport. 63		TCFD- index. 148	
	Hållbara medarbetare. 27				Intern kontroll. 67		Information. 149	
	En långsiktigt hållbar investering. 29				Styrelse. 69			
					Ledning. 71			
					Aktien och ägarna. 73			

Hållbar stadsutveckling med fokus på blandad stad.

Givetvis är fastigheter grunden i vår verksamhet, men i själva verket är vi mer intresserade av livet mellan husen och människorna som vistas på våra platser.

Vårt fokus är att äga, förvalta och utveckla attraktiva stadsmiljöer i Sveriges starkaste tillväxtområden; Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Tillsammans med kommuner, hyresgäster och de som bor i staden bygger vi levande och trygga stadsmiljöer där kontor, bostäder och handel blandas med service, vård och utbildning.



Våra fastighetsområden.

Stockholm

Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa med ett 30-tal större pågående utvecklingsprojekt. Stockholm står för 80% av Atrium Ljungbergs totala fastighetsvärde. Vi finns representerade i Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden, Slussen, Stockholm city, Medborgarplatsen, Sundbyberg, Liljeholmen, Barkarby och i Kista.

Uppsala

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 som inom några år beräknas vara helt integrerad med innerstaden. Vi har de senaste åren stärkt vårt kontorserbjudande bland annat genom förvärvet av fastigheten Mejeriet i centrala Uppsala.

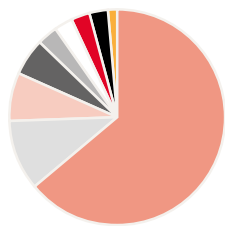
Göteborg

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

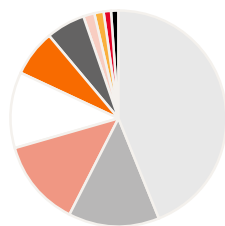
Malmö är en stark tillväxtort med ett strategiskt läge i Öresundsregionen, en av Nordens största arbetsmarknader med hela 3,8 miljoner invånare. I Malmö äger vi Mobilia som utvecklas till attraktiv stadsmiljö med en blandning av handel, kontor, bostäder och vård. Vi är även en del i utvecklingen av Möllevången, en av Malmös mest spännande kulturella mötesplatser.

Lokaliteter



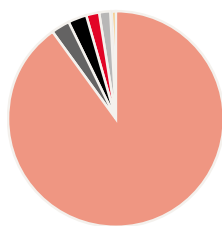
Kontor
Handel
Kultur/utbildning
Hälsa/vård
Restaurang
Dagligvaror
Övrigt
Garage
Lager/förråd

Lokaliteter



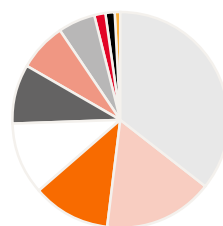
Handel
Restaurang
Kontor
Dagligvaror
Bostad
Hälsa/vård
Kultur/utbildning
Lager/förråd
Övrigt
Garage

Lokaliteter



Kontor
Hälsa/vård
Garage
Övrigt
Restaurang
Handel
Lager/förråd

Lokaliteter



Handel
Kultur/utbildning
Bostad
Dagligvaror
Hälsa/vård
Kontor
Restaurang
Övrigt
Garage
Lager/förråd

Total uthyrbar
yta, tusen kvm

635

Fastighetsvärde,
mdkr

45

Total uthyrbar
yta, tusen kvm

125

Fastighetsvärde,
mdkr

6

Total uthyrbar
yta, tusen kvm

75

Fastighetsvärde,
mdkr

3

Total uthyrbar
yta, tusen kvm

110

Fastighetsvärde,
mdkr

3

Göteborg 5%



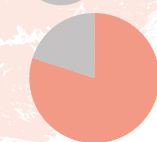
Malmö 5%



Uppsala 10%



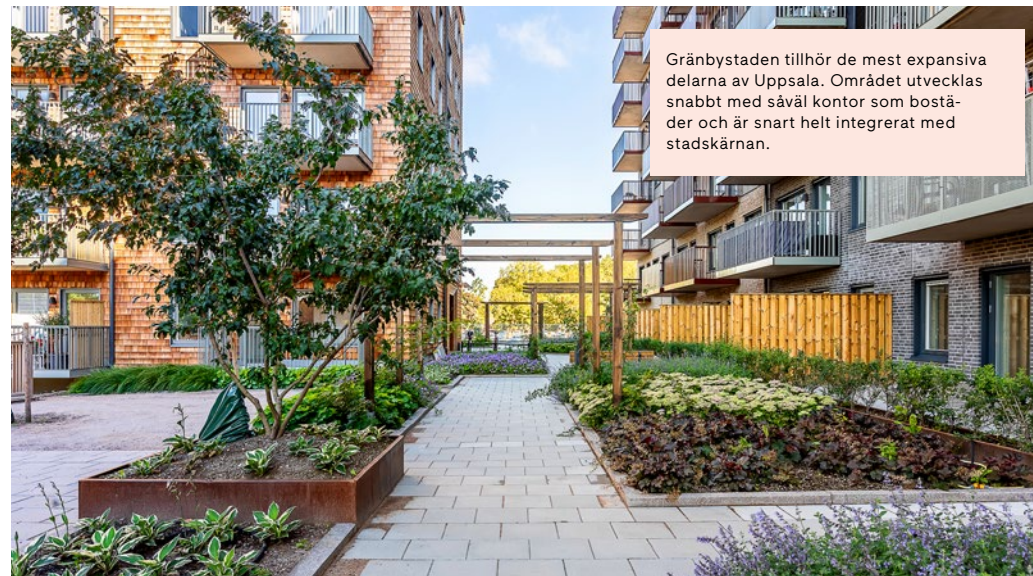
Stockholm 80%



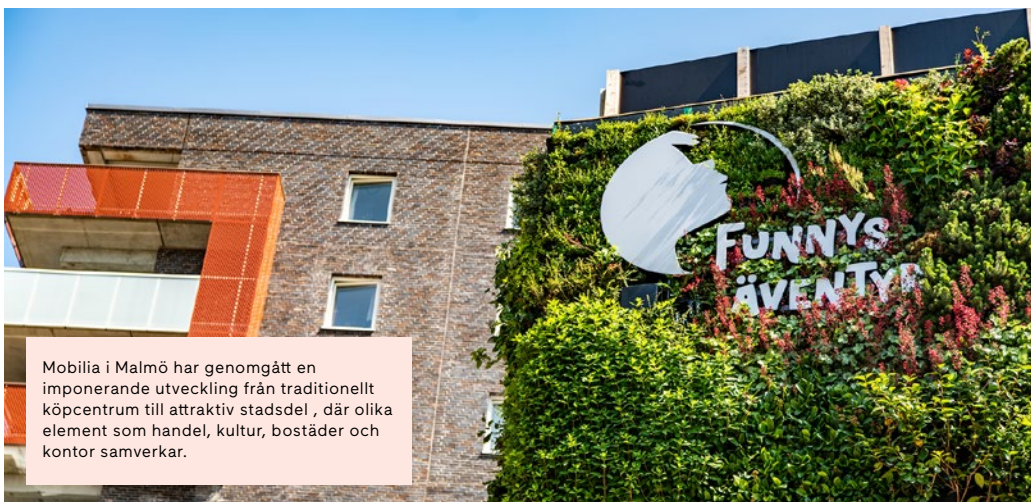
Lindholmen i Göteborg har genomgått en spännande transformation från sitt industriella förflutna till dagens moderna kontorsområde och internationella kunskapskluster.



Gränbystaden tillhör de mest expansiva delarna av Uppsala. Området utvecklas snabbt med såväl kontor som bostäder och är snart helt integrerat med stadskärnan.



Mobilia i Malmö har genomgått en imponerande utveckling från traditionellt köpcentrum till attraktiv stadsdel, där olika element som handel, kultur, bostäder och kontor samverkar.



I Hagastaden möts traditionella industrifastigheter med modern och urban arkitektur. Tillsammans skapar de en unik stadsdel med internationell atmosfär.



2023 i korthet.

- ➔ **Hyresintäkterna ökade** till 2 821 mkr (2 550), varav ökningen i jämförbart bestånd var 9,9% (4,4).
- ➔ **Driftöverskottet** uppgick till 2 016 mkr (1 707), varav jämförbart bestånd ökade med 14,4% (1,7).
- ➔ **Projekt- och entreprenadomsättningen** uppgick till 412 mkr (256) och bruttoresultatet till 2 mkr (-26).
- ➔ **Förvaltningsresultatet** uppgick till 1 365 mkr (1 127), motsvarande 10,82 kr/aktie (8,93 kr).
- ➔ **Orealiserade värdeförändringar fastigheter** uppgick till -1 658 mkr (2 671), varav projektvinster utgjorde 24 mkr (1 416).
- ➔ **Årets resultat** uppgick till -954 mkr (4 288), motsvarande -7,56 kr/aktie (33,97).
- ➔ **Nettouthyrningen** för året uppgick till 53 mkr (115), varav bolaget sagt upp -15 mkr (-69) för avflyttning inför kommande projekt.
- ➔ **Årets investeringar** uppgick till 2 155 mkr (6 072), medan fastighetsförsäljningar uppgick till 1 826 mkr (49). Under året färdigställdes Parkhusen Kv 2 i Gränbystaden i Uppsala och per sista december har 35 mkr vinstavräknats motsvarande 65% tillträdde lägenheter.
- ➔ **I december föreslog** styrelsen en ny utdelningspolicy, vilken innebär att ca en tredjedel av förvaltningsresultatet skall delas ut. Styrelsen föreslår en utdelning om 3,50 kr/aktie (5,30), att delas ut vid två tillfällen, motsvarande en utdelningsandel om 32%.

Nettouthyrning	Pågående projekt
53 mkr	8,2 mdkr

Sammanfattning ¹⁾	2023	2022
Hyresintäkter	2 821	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning	412	256
Nettoomsättning, mkr	3 233	2 806
Bruttoresultat , mkr	2 019	1 681
Förvaltningsresultat, mkr	1 365	1 127
D:o kr/aktie	10,82	8,93
Resultat efter skatt, mkr	-954	4 288
D:o kr/aktie	-7,56	33,97
Fastighetsvärde, mkr	58 505	60 006
Investeringar, mkr	2 155	6 072
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	68	184
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	53	115
Belåningsgrad, % ²⁾	42,5	41,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,8
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,3	2,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	262,11	270,60
Börskurs, kr/aktie	231,20	170,90
Miljöcertifierad yta (kvm)	72	76
Total energiintensitet, kWh/ m² (normalår)	156	157

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 140 och för definitioner se sid. 141-142.
²⁾ Ny definition från Q2 2023, beräknat på netto räntebärande skulder istället för brutto. Nyckeltalen är omräknade.

Viktiga händelser under 2023.

Vår projektportfölj

Atrium Ljungberg har en stor projektportfölj som är koncentrerad till främst fyra områden i Stockholm; Hagastaden, Sickla, Slakthusområdet och Slussen. Under 2023 har tre nya projekt beslutats, motsvarande en investeringsvolym om 990 mkr. Projekten är Sickla Campus, Mälarterrassen vid Slussen och Brf Kulturarvet i Sickla.



Stockholm Wood City blir med sina 250 000 kvm världens största trästad.

Stockholm Wood City

Atrium Ljungberg lanserade under 2023 Stockholm Wood City – världens största stadsbyggnadsprojekt i trä. Brf Kulturarvet på Nobelberget byggstartas 2024 och blir det första bostadskvarteret i trä. Det blir därmed startskottet för Stockholm Wood City. Projektet i Sickla omfattar 250 000 kvm i trästomme och har fått stor internationell uppmärksamhet.

Fastighetsförsäljning

I januari sålde vi fastigheten Skotten 6, även kallad Glashuset, på Drottninggatan i Stockholm till Axfast AB. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 1 900 mkr och omfattade ca 13 500 kvm.

Större uthyrningar under året

Under året gjordes många viktiga uthyrningar. Intresset har varit störst för våra fastigheter i Hagastaden där vi bland annat tecknat hyresavtal med Zmarta, Aarke, Nordr och MTR Nordic som alla flyttar sina huvudkontor till fastigheten Mineralvattenfabriken.

Även Tradera valde Hagastaden för sitt huvudkontor och flyttade i januari 2024 till fastigheten Life City. I december valde också Bris, Barnens rätt i samhället, Hagastadens industrihistoriska hjärta för sitt huvudkontor. Totalt omfattar uthyrningarna i Hagastaden ca 12 400 kvm.

I Sickla har flera stora uthyrningar gjorts. Bland dessa märks särskilt Stockholms Auktionsverk som flyttar sin verksamhet till det gamla EXPO-huset i

hjärtat av Sickla. Avtalet omfattar ca 1 700 kvm. I februari blev det också klart att Nacka kommun förlänger sitt hyresavtal för befintlig gymnasieskola i Sickla, samtidigt som det planeras för en tillbyggnad av skolbyggnaden. Det nya avtalet inklusive tillbyggnaden omfattar totalt ca 10 000 kvm.

I början av året tecknade vi avtal om ca 4 000 kvm med Kemikalieinspektionen i den gamla Chokladfabriken i Sundbyberg. Vi har även gjort fler uthyrningar i Slussen, däribland med Sony Music, som flyttar sitt svenska huvudkontor till det nyrenoverade, ikoniska Katarinahuset. Lokalerna omfattar ca 1 900 kvm.

I maj valde Ericsson i Göteborg att förlänga sitt hyresavtal som totalt omfattar 37 000 kvm. De blir därmed fortsatt en viktig del av Lindholmen de kommande fyra åren.

I slutet av året meddelade vi att hyresavtal tecknats med Stockholms konstnärliga högskola, SKH, i Slakthusområdet där högskolans samtliga verksamheter kommer att samlas. Det nya kvarteret, där SKH:s lokaler ingår, omfattar ca 36 000 kvadratmeter BTA och beräknas stå klart 2030.

Bostadsaffären

I slutet av 2023 fattade vi beslut om byggstart av nästa bostadskvarter på Nobelberget i Sickla. Det blir det fjärde kvarteret av totalt åtta och det första som kommer att uppföras helt i trä. Intresset för bostäderna på Nobelberget är stort. De två första kvarteren är klara och inflyttade och inför sommaren färdigställs även det tredje kvarteret.

Under 2024 byggstartar vi det fjärde kvarteret, Brf Kulturarvet som kommer att bestå av 80 bostadsrättslägenheter fördelade på tre byggnader. Den totala ytan blir drygt 8 800 kvm BTA med en bedömd investering om ca 465 mkr.

A house

Under 2023 förvärvade Atrium Ljungberg 50% av aktierna i A house, som erbjuder community, coworking och kreativ utveckling och som sedan starten 2016 har blivit ett nav för många innovativa verksamheter. Tillsammans satsar nu Atrium Ljungberg och A house på att expandera till en rad nya platser i Stockholm och planerar att under de närmaste åren öppna i Atrium Ljungbergs fastigheter bland annat vid nya Slussen och i Slakthusområdet.

Utdelningspolicy

Atrium Ljungberg ska bedriva verksamheten med lågt finansiellt risktagande i syfte att möjliggöra genomförandet av lönsamma och värdeskapande stadsutvecklingsprojekt. Mot bakgrund av ökad investeringstakt i stadsutvecklingsprojekten bedömde styrelsen att en lägre utdelningsandel är lämplig och beslutade under 2023 om ny utdelningspolicy.



”Vi har goda förutsättningar att leverera ett bra 2024.”

Annica Anäs, vd

Ett händelserikt år.

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur och det råder fortsatt osäkerhet kring framtiden. Det görs få affärer på transaktionsmarknaden och räntemarknaden är fortsatt volatil, även om många bedömer att den första räntesänkningen från Riksbanken kommer ske redan under våren. Vi var tidigt ute och har under närmare 1,5 år arbetat aktivt med att ställa om utifrån rådande marknadsförutsättningar. Det är glädjande att detta arbete fortsätter att ge resultat.

Hyresmarknaden är avvaktande och affärerna tar lång tid. Finansmarknaden, som varit nervös under större delen av 2023 bland annat till följd av de rekord-snabba räntehöjningarna, bytte dock fot under slutet av året när inflationen började klinga av och marknadsräntorna därmed föll snabbt. Vi har högst troligt lagt räntetoppen bakom oss, även om långräntorna vänt upp något under inledningen av 2024.

Resultatet 2023 speglar ett år med god leverans från alla delar i verksamheten. Vi levererar ett förvaltningsresultat om 1 365 mkr vilket motsvarar en tillväxt om 21% jämfört med föregående år. Samtidigt har vi skrivit ner fastigheternas värde med 1 658 mkr under året, motsvarande 2,8%. Sedan vi startade yield-ökningarna under 2022 har vi ökat avkastningskravet med 70 punkter vilket motsvarar en nedskrivning om 12%. Samtidigt har kassaflödet i fastigheterna ökat vilket gör att den totala nedskrivningen är 5% under perioden. Högre marknadsräntor påverkar självklart vår finansieringskostnad, men vald ränteriskstrategi, med en räntebindning om 3,8 år och 9% andel rörlig ränta innebär att det tar ett tag innan fullt genomslag fås i vårt räntenetto.

Vi har en stark balansräkning, vilket är viktigt – inte minst i tider av fallande priser och lågkonjunktur. Belåningsgraden var vid utgången av året 42,5%. Med en god likviditetsbuffert om ca 8 mdkr står vi väl rustade för framtiden. Samtidigt har vi en attraktiv projektportfölj om 40 mdkr som över tid ska finansieras. Därför beslutade styrelsen i december att förändra utdelningspolicyn till att dela ut en tredjedel av förvaltningsresultatet. Inför årsstämman 2024

föreslås en utdelning om 3,50 kr per aktie, att delas ut vid två tillfällen om vardera 1,75 kr per aktie.

I december bekräftade Moody's Atrium Ljungbergs rating, Baa2 med negative outlook. Ratingen återspeglar den höga kvalitén i vår fastighets- och projektportfölj och vår goda finansiella position. Att marknaden har tilltro till oss, förstår vår verksamhet och uppskattar vår långsiktighet är väldigt viktigt.

Hyresmarknaden

Vi upplever fortfarande önskemål om ökad flexibilitet och service från våra kunder och förhandlingar och beslut tar lång tid. Dels är index förstås en fråga för hyresgästerna men framför allt handlar det om en osäkerhet kring behov av yta de närmaste åren. Atrium Ljungberg har en väldiversifierad kundportfölj där endast fem kunder har mer än 10 000 kvm hos oss. Det gör oss mindre sårbara när bolag med stora lokaler tenderar att minska yta.

Vartannat år gör branschtidningen Fastighetsvärlden en kartläggning över de bästa framtidslägena för kontor i Stockholm. 2023 hamnade Slakthusområdet i topp och på tredje plats Slussen. 92 experter ombads blicka tio år in i framtiden och konstaterade att lägen med störst hyrespotential har koppling till den planerade tunnelbaneutbyggnaden. Det är glädjande att stora delar av vår portfölj placerar sig på topp 10 listan.

På handelssidan kan vi konstatera att det finns intresse från nya aktörer – på alla våra platser. Vi har under många år arbetat aktivt med mixen på våra

handelsplatser så att de ska fungera i såväl goda som sämre tider. Denna långsiktiga strategi har vi stor nytta av nu. Vi ser en ökning i omsättningen på våra handelsplatser trots att hushållens konsumtionsutrymme minskat.

A house

Trenden mot ökad flexibilitet och service var en anledning till att vi under 2023 valde att investera i coworking- och eventbolaget A house. Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A house för ca 20 mkr. A house har blivit ett nav för många innovativa verksamheter och nu planerar vi för expansion till en rad platser i Stockholm, inom Atrium Ljungbergs bestånd. Genom partnerskapet breddar vi vårt erbjudande till befintliga kunder och vi riktar oss även mot nya branscher. A house öppnade sin första enhet i Slakthusområdet i början av februari 2024.

Affärer under året

Lägen innanför tullarna i Stockholm är mest attraktiva och för vår del fortsätter Hagastaden att vara mest i fokus. Där märks uthyrningar till Bris som tecknade avtal under sista kvartalet. Utöver detta har Tradera tecknat avtal i Life City och Aarke i Mineralvattenfabriken. Även MTR Nordic, Nordr, Granit, KitchenTime, Zmarta Group och NIO valde att lokalisera sina huvudkontor hos oss. Totalt omfattar årets uthyrningar i Hagastaden ca 12 400 kvm.

Även i Sickla har det gjorts affärer. En av dem är uthyrningen till Stockholms Auktionsverk som flyttar till Expohuset invid Marcusplatsen. En annan glädjande uthyrning var till Blåsarsymfonikerna som flyttar från nuvarande lokaler vid Nybrokajen till Dieselverkstaden. Under året har vi också tecknat avtal med Nacka kommun om att förlänga hyresavtalet för befintlig gymnasieskola, samt genomföra en tillbyggnad av skolan. Det nya avtalet omfattar totalt drygt 10 000 kvm, varav 2 100 kvm nybyggnation, och ska inrymma YBC (Young Business Creatives).

Slussen kommer att bli en fantastisk plats. Visst är det långt kvar men redan nu ser man hur bitarna börjar falla på plats. Intresset för våra fastigheter har varit stort, framför allt för Katarinahuset som står klart under 2024. Huset fylls med en mix av kreativa hyresgäster, däribland Sony Music och A house.

Jag är också glad att Ericsson under 2023 valde att förlänga sitt hyreskontrakt på Lindholmen i Göteborg. Avtalet omfattar ca 37 000 kvm.

Sammantaget levererade vi en nettouthyrning om 53 mkr för året, men då har vi inte inkluderat uthyrningen till Stockholms konstnärliga högskola om 20 000 kvm med inflyttning 2030. Avtalet är villkorat och vi kommer rapportera denna i nettouthyrningen när villkoren är uppfyllda.

Bostadsrättsmarknaden

2023 har präglats av inflation, lågkonjunktur och stigande bolåneräntor vilket påverkat de privata hushållen och lett till en historiskt trögörig bostadsmarknad. Det är en tydlig skillnad i köpbeteendet jämfört med tidigare år, där bostadsköparna nu väljer, eller tvingas, att sälja först.

Nyproduktionsmarknaden har praktiskt taget stannat upp. De projekt som under året trots allt haft en fortsatt försäljningstakt är de med bra läge och kort tid till inflyttning. För att möta köparnas förändrade förutsättningar har det blivit allt viktigare att erbjuda möjlighet att köpa och sälja i samma marknad, samt ett flexibelt tillträde.

I ljust av detta känns det riktigt bra att vi nu beslutat att byggstarta nästa etapp på Nobelberget i Sickla, Brf Kulturarvet med 80 lägenheter och en investeringsvolym om 465 mkr. De två första kvarteren på Nobelberget är klara och under första halvåret 2024 färdigställs även den tredje etappen. För att möta kundernas behov av att köpa och sälja på samma marknad väljer vi nu att påbörja produktionen av Brf Kulturarvet men kommer att starta försäljningen vid ett senare tillfälle. Vi är långsiktiga i vår stadsutvecklingsstrategi och detta visar vi nu genom att, trots rådande marknads-läge, ta nästa steg i utvecklingen av Nobelberget.

Projektportföljen

I december 2023 godkände Kommunfullmäktige avtalet för Mälarterrassen som sista beslutsinstans. Det innebär att vi nu kan gå vidare i arbetet med att utveckla den nya mötesplatsen i Slussen. Vi tillträder i oktober men redan sommaren 2025 ska platsen börja aktiveras. Jag är glad över förtroendet att få utveckla Mälarterrassen. Det blir en helt unik plats

med panoramavy över Gamla stan och en mångfald av mat- och kulturupplevelser. Den totala investeringen uppgår till ca 430 mkr och i samband med godkännandet av avtalet förlängdes även markanvisningsavtalet för intilliggande kontorskvarter och Handelsplatsen.

En annan stor nyhet är som tidigare nämnts avtalet med Stockholms konstnärliga högskola, SKH. Det nya kvarteret, där SKH:s lokaler ingår, omfattar 36 000 kvm och beräknas stå klart 2030, efter tre års byggtid. Investeringen bedöms uppgå till drygt 2 mkr och hyresavtalet, med en avtalstid om 20 år, är godkänt av regeringen men förutsätter bland annat att detaljplanen vinner laga kraft.

Stockholm Wood City

”I en banbrytande satsning har Atrium Ljungberg tagit initiativ till Stockholm Wood City – världens största urbana stadsbyggnadsprojekt i trä. Det nya området kommer att erbjuda en urban miljö med en mix av arbetsplatser, bostäder, restauranger och butiker, allt uppfört i trästomme. Stockholm Wood City markerar en ny era för hållbar stadsutveckling och blir ett internationellt skyltfönster för hållbart byggande.”

Ja, så löd de första raderna i lanseringen av Stockholm Wood City – världens största stadsutvecklingsprojekt i trä. Jag är väldigt stolt över detta initiativ, det är inte bara ett viktigt steg för oss som företag, utan en historisk milstolpe för svensk innovationsförmåga. Stockholm Wood City omfattar hela 250 000 kvadratmeter med 7 000 kontorsplatser och 2 000 bostäder i Sickla. Vi hoppas att initiativet ska inspirera andra bolag, inte bara i Sverige utan även internationellt. Uppmärksamheten kring projektet har varit massiv med bevakning i såväl nationella som internationella medier.

Hållbarhet

Under 2023 antog Atrium Ljungbergs styrelse nya hållbarhetsmål, som ett komplement till de befintliga. Anledningen är att vi vill möta ökade förväntningar från intressenter samt kommande lagkrav. I praktiken innebär det ökad ambitionsnivå inom ett antal områden så som cirkularitet, klimatanpassning, affärsetik och mångfald.

Som komplement till målet om att bli klimatneutrala 2030 har vi också antagit ett netto-noll mål till 2040. Vi har med detta åtagit oss att sätta mål i linje med SBTi Net-Zero Standard för att få ett kvitto på att våra ambitiösa mål är robusta och linjerade med vetenskapen.

Transaktioner

I januari sålde vi fastigheten Skotten 6, även kallat Glashuset, på Drottninggatan i Stockholm, omfattande ca 13 500 kvm. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 1 900 mkr. Frånträde skedde den 31 januari. Försäljningen var ett naturligt steg i att renodla vårt fastighetsbestånd till platser där vi har möjlighet att förverkliga vår vision och stadsutvecklingsstrategi och ett led i att stärka vår balansräkning.

2024

Vi står väl rustade, men samtidigt ödmjuka, inför 2024. Hyresmarknadens utveckling utifrån lågkonjunktur och ändrade behov påverkar alla fastighetsbolag, så även Atrium Ljungberg. I dessa tider visar dock vår strategi, att bygga hållbar attraktiv stad, sin riktiga styrka. Indexutfallet för 2024 medför att vi har 135 mkr med oss in i högre hyresintäkter samtidigt som vi ska bibehålla vår goda kostnadskontroll. Därtill färdigställs vårt stora projekt Katarinahuset vid Slussen i början av året, vilket medför god driftnettotillväxt. Även om vi ser fortsatt sjunkande marknadsräntor är nivåerna högre än de vi har i vår ränteportfölj, vilket medför att vår snittränta kommer stiga successivt.

Sammantaget har vi förutsättningar för att leverera ett bra 2024, men det kräver fokus och hårt arbete. Jag känner mig dock väldigt trygg i detta. Atrium Ljungberg har fantastiska medarbetare med stort engagemang. Jag vill rikta ett varmt tack till er, våra kunder och våra samarbetspartners för ett riktigt bra 2023.

Annica Änäs, vd



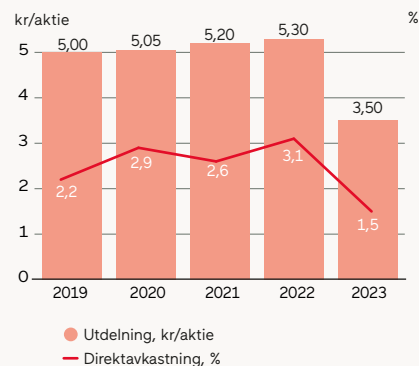
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg.

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.

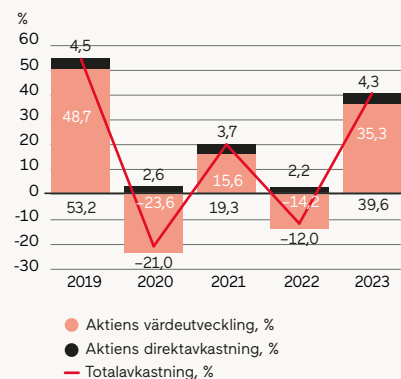


2. Möjlighet till god värdetillväxt.

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 12% de senaste fem åren.

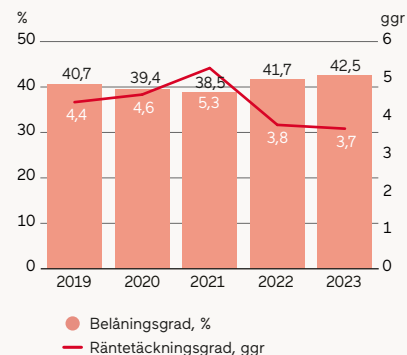


3. Låg finansiell risk.

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

Stabil 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, och fått målen godkända enligt Science Based Targets (SBTi)
- Alla platser och fastigheter ska vara klimatanpassade 2030 och arbetet bedrivs enligt TCFD
- En föregångare inom hållbar stadsutveckling. Våra platser ska nå över 90% i indexet Vår stad, år 2030
- 40% lägre energianvändning och ökad egenproduktion av fossilfri energi 2030
- Atrium Ljungberg ska ha över 50% Taxonomiförenlig omsättning 2025
- 100% av nya leverantörer undertecknar Atrium Ljungbergs leverantörskod 2030
- 100% av medarbetarna är utbildade i affärsetik



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.

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.

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 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



Tio goda skäl att vara på en plats

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



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

Vi har länge sagt att vi är ett fastighetsbolag som är mer intresserade av livet mellan husen. 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.

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 påbörjas 2024. Det blir det första bostadskvarteret att byggas i trä och blir därmed 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.

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 begränsning av 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.



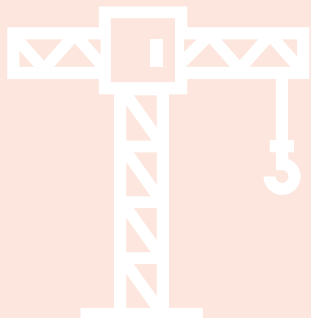
Mineralvattenfabriken i Hagastaden.



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 skall 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.

Hållbarhet.

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

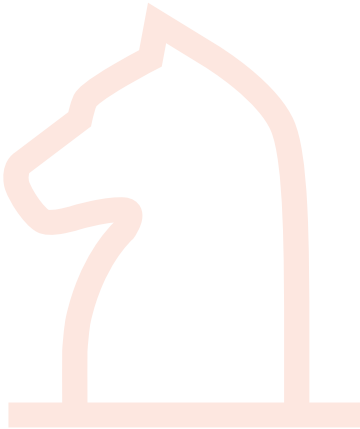
Vi ser möjligheter och hittar alltid de bästa lösningarna på vårt eget sätt. Vi vill lära oss, våga testa nytt och hitta nya former för att samverka, med syfte att skapa ett attraktivt kunderbjudande.

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 stor-stadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolknings-tillväxt.	Vi ska fokusera på att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och bostäder komplet-terat 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 hållbarhets-arbete som är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av vårt erbjudande. Vi ska förbättra vårt eget och våra intres-senters 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 förank-rade.	Vi är långsiktiga och ska verka i såväl goda som dåliga tider.
Varför Långsiktig befolknings-tillväxt skapar förutsätt-ningar för långsiktig lönsamhet för både oss och våra kunder.	Varför Blandningen ökar flödet av människor på platsen och skapar synergier för alla aktörer, som därmed ges större möjligheter att bedriva framgångsrik affärsverksamhet.	Varför Som en betydande aktör kan vi leda och påverka utvecklingen och skapa långsiktigt hållbara stadsmiljöer.	Varför Genom förtroendefulla relationer och sam-verkan hittar vi innovativa lösningar och skapar tillsammans långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.	Varför Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom aktiv förvaltning och genom projektutveckling.	Varför Hållbarhet är av yttersta strategisk vikt för bolag som vill vara långsiktigt relevanta.	Varför Genom att själva driva hela affärsprocessen inklusive projektutveck-lingen kan vi ta väl hand om våra kunder och säkerställa hög kvalitet i långsiktig förvaltning.	Varför Kompetenta, motive-rade och engagerade medarbetare är en förutsättning för goda resultat.	Varför Låg finansiell risk möjlig-gör högre operationell risk i form av en stor projektportfölj.
Hur Vi fokuserar vår utveckling till områden som uppfyller tillväxt-kriterier. Projekt- och förvärvsmöjligheter genomförs med ut-gångspunkt i områdes-visa strategiplaner.	Hur Våra områdesvisa strategiplaner utformar innehållet på varje plats, utifrån platsens specifi-ka förutsättningar.	Hur Vi fokuserar vår utveckling och våra förvärv till platser där vi redan är etablerade eller där vi vill bli en betydande aktör.	Hur Vi har lokal personal på plats i varje område och bygger långsiktiga relationer med våra kunder och intressenter.	Hur Genom noggrann utvär-dering av projekt- och transaktionsmöjligheter allokeras kapital till de möjligheter som lång-siktigt bedöms addera störst värde till Atrium Ljungberg.	Hur Med bas i våra målsätt-ningar är hållbarhet en fråga som är på agen-dan varje dag för alla anställda inom alla delar i bolaget, från daglig förvaltning till projekt, och finansiering.	Hur Vi har personal med kompetenser och egen-skaper som uppfyller våra grundvärderingar och vi utvecklar våra anställda över tid.	Hur Vår företagskultur präglas av delaktighet och omsorg om varje individ. Hållbara med-arbetare är grunden för utveckling och lönsamhet.	Hur En belåningsgrad som inte ska överstiga 45% och en rätetäcknings-grad om lägst 2,0. God ränte- och kapitalbind-ning med en flexibel finansieringsportfölj.

Världens största stadskvarter i trä.

I en banbrytande satsning lanserade Atrium Ljungberg under 2023 världens största träbaserade stadsbyggnadsprojekt. Projektet har fått stor uppmärksamhet och blivit ett internationellt skyltfönster för hållbart byggande. Projektet visar upp svensk innovationsförmåga när den är som bäst och markerar en ny era för hållbar arkitektur och stadsutveckling.

Stockholm Wood City omfattar 250 000 kvm och ligger i de centrala delarna av Sickla. Området kommer att innehålla cirka 7 000 nya arbetsplatser och 2 000 bostäder kombinerat med restauranger och service. Utbyggnaden av Stockholm Wood City kommer att ske etappvis, där det första spadtaget tas 2024 i samband med starten av bostadskvarteret Brf Kulturavet på Nobelberget. De första kontorshusen förväntas stå klara 2027.

Varför bygga i trä?

Det finns många fördelar med att bygga i trä och tekniken finns på plats för att göra det i större skala. Fördelarna är både miljö- och hälsomässiga samt ekonomiska. Bland annat möjliggör det lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokal råvara, energisnål tillverkningsprocess och tystare arbetsplatser.

Forskningsstudier har visat att människor påverkas positivt av att vistas i byggnader i trämaterial. Resultaten är tydliga och överväldigande.

Trämaterial gör luftkvaliteten bättre och har en positiv inverkan på människors fokus, kreativitet och humör – stressnivåerna går ner och produktiviteten upp. Samtidigt är klimatvinsterna enorma.

Trä har mindre klimatavtryck än andra material och lagrar koldioxid under hela tiden det är i bruk.

Nya hållbarhetsmål

Att satsningen görs av Atrium Ljungberg är ingen slump. Vi har ambitiösa hållbarhetsmål som bland annat innefattar att vi ska bli klimatneutrala senast 2030. Som komplement till detta har vi också antagit ett netto-noll mål till 2040, en robust och ambitiös målsättning, linjerad med vetenskapen utifrån SBTi Net-Zero Standard. För att nå målen räcker det inte med att genomföra förbättringar på marginalen. Positionerna flyttas fram genom att bygga med resurseffektiva metoder, återbruk och cirkulära materialflöden. I en sammankopplad stadsdel där fokus är på egenproducerad energi samt lagring och delning av energi är vårt mål att etablera en ny standard för hållbar stadsbyggnad.

Fastighetsbranschen är i dag en viktig del av det svenska näringslivet men har inte haft en lika tydlig innovationsledande position som svenska industri- och techbolag. Atrium Ljungberg vill förändra det och visa att stadsutvecklarens roll är minst lika avgörande för att utveckla samhället, ekonomin och kulturen. Stockholm Wood City levandegör den ambitionen.

Stockholm
Wood City

Läs mer om projektet
www.al.se.



Stockholm Wood City – 250 000 kvm
byggt i trästomme planeras i Sickla.



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

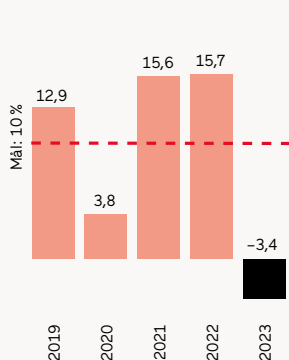
ägarna. Givet vår intjäning och utdelningspolicy möjliggörs en årlig investeringskapacitet om ca 4–5% av vår egna storlek utan att förskjuta vår belåningsgrad nämnvärt. Det motsvarar för närvarande ca 2,5–3,0 mdkr per

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: -3,4%

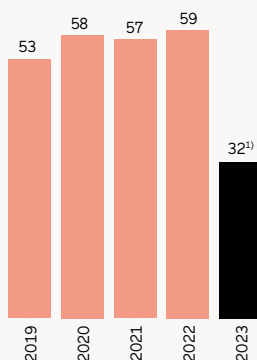
Avkastning på eget kapital ska vara minst 10% per år över tid.



Aktieutdelning

Mål: Ca 33%
Utfall: 32%

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

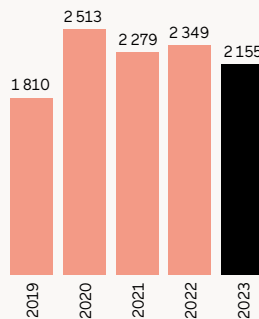


¹⁾Föreslagen utdelning

Investeringar i egna fastigheter

Årlig investeringsvolym: 2,5–3,0 mdkr
Utfall: 2 155 mkr

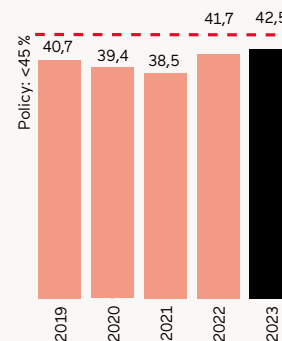
Bolaget kan investera ca 5% av sin egen storlek utan större påverkan på belåningsgraden, vilket motsvarar ca 2,5–3,0 mdkr/år.



Belåningsgrad

Policy: <45%
Utfall: 42,5%

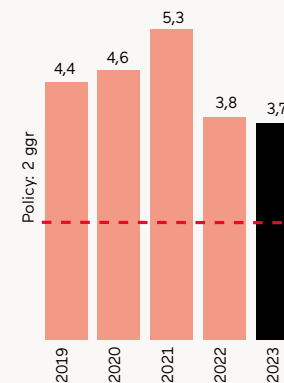
Belåningsgraden ska inte överstiga 45%.



Räntetäckningsgrad

Policy: >2 ggr
Utfall: 3,7 ggr

Räntetäckningsgraden ska inte understiga 2 ggr.



Värdeskapande för våra intressenter.

Övergripande mål

Utfall mål och nyckeltal 2023

Bidrag till FN:s Globala Mål (SDG)

Samhället.

Att utveckla socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara platser i staden där alla vill leva.

Vi skapar hållbara stadsmiljöer där människor vill leva, vistas, arbeta och bo över tid. Befintliga värden tillvaratas samtidigt som nya ekonomiska, sociala och miljömässiga värden som ökar platsens attraktivitet tillförs. Vi skapar förutsättningar för levande stadsmiljöer med en blandning av kontor, bostäder, handel, service, utbildning och kultur och tar stort ansvar för en plats avseende trygghet, service och parker.

- 43% utfall i Vår Stad index.
Mål: 50% 2025 och 90% 2030
- 100% av fastighetsbeståndet har genomgått en klimatriskanalys
Mål: Alla våra platser och fastigheter är klimatanpassade senast 2030



Kund.

Att skapa hållbara fastigheter och lokaler som våra kunder vill nyttja under en lång tid framöver.

Vi är en långsiktig fastighetsutvecklare med nära samverkan med våra kunder. Vi vill överträffa våra kunders behov av attraktiva kontor, handelsplatser och bostäder och skapa förutsättningar för hållbarhet. Arbetet med att minska påverkan på miljön sker systematiskt, både när vi förvaltar befintliga fastigheter och anpassar, renoverar eller bygger nytt. Genom att skapa attraktiva platser tillför vi mervärden till hyresgäster och boende på våra platser.

- 28 % reduktion av klimatavtrycket från planerade och pågående projekt
Mål: -50% till 2025 och -75% till 2030
- 15 % reduktion av klimatavtrycket i förvaltningen
Mål: -22% till 2025 och -44% till 2030
- 1 % lägre energiintensitet (normalårskorrigerad i jämförbart bestånd) jämfört med föregående år.
Mål: -40% till 2030
- 6 % reduktion av vattenanvändning per kvm (LfL) jämfört med föregående år.
Mål: -20% till 2030



Leverantörer.

Att ta affärsetiskt ansvar och samverka med våra leverantörer för hållbara leverantörskedjor.

För att lyckas med våra mål behöver vi knyta an de bästa leverantörerna. Därför arbetar vi med ett stort fokus på utveckling och vill vara en bra beställare för att skapa starka förutsättningar för hållbarhet. Vårt arbete vill vi ta vårt affärsetiska ansvar för att motverka de risker som finns i våra leverantörskedjor.

- 20% av betydande inköp utvärderade utifrån vår uppförandekod
Mål: 100% till 2025
- 2 genomförda leverantörsutvecklingsprogram
- 2 st externa revisioner av utvalda leverantörer



Medarbetare.

Att skapa trygghet, trivsel och lika möjligheter för de människor som arbetar med oss.

Med väl förankrade grundvärderingar och en god arbetsplatskultur, tydliga mål och en möjlighet till utveckling har vi medarbetare som trivs, mår bra och levererar det allra bästa. Vår arbetsplats stimulerar samarbete, kreativitet och effektivitet, vilket är avgörande parametrar för att ett företag ska lyckas.

- 5,6 i Medarbetarindexet HFW (Human Financial Wellness)
Mål: över 5.5 / 7 till 2025
- 67% kvinnor i bolagsledningen och 34% kvinnor bland medarbetare
Mål: Jämn könsfördelning (40/60%) i bolagsledning och bland medarbetare.
- 100% Kollektivavtalstäckning



Investerare.

Att utgöra en långsiktigt hållbar investering för våra ägare.

Genom vår affärsmodell, innovativ hållbar stadsutveckling och en stor projektportfölj koncentrerad till attraktiva områden i fyra växande storstadsregioner, har vi förutsättningar för en stabil investeringstakt. Genom investeringar i egna fastigheter och en effektiv förvaltning som fokuserar på långsiktighet skapar vi en god värdetillväxt för Atrium Ljungbergs ägare.

- 21% Taxonomiförenlig omsättning
Mål: 50% till 2025
- 69% Hållbarhetslänkad och grön finansiering



Framtidens hållbara stad.



Hållbarhetsmål och styrning.

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 platser som är trygga och tillgängliga med en unik identitet, som 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 slutligen 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 (ESG) och baseras på förväntan från 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.

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen och en viktig del i arbetet mot 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 av de principer som ligger till grund för arbetet. Styrelse och ledning utvärderar styrning och mål löpande och har i december 2023 antagit ett antal nya mål som komplement till de befintliga.



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.
- 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.



Samhället.



Kund.



Leverantörer.



Medarbetare.



Investerare.

Övergripande mål	Att utveckla socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara platser i staden där alla vill leva.	Att skapa hållbara fastigheter och lokaler som våra kunder vill nyttja under en lång tid framöver.	Att ta affärsetiskt ansvar och utveckla våra leverantörer, leverantörskedjor och människorna i den.	Att skapa trygghet, trivsel och lika möjligheter för de människor som arbetar med oss.	Att utgöra en långsiktigt hållbar investering för våra ägare.
Mål	- 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)	- Halverat klimatavtryck från planerade projekt till 2025 och 75% minskning till 2030²⁾ - 22% lägre klimatavtryck i förvaltningen 2025³⁾ - 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)	- 100% av betydande inköp ska vara utvärderade 2025¹⁾ - 100% av nya leverantörer undertecknar vår leverantörskod 2030 - 60% av inköpsvolymen är reviderad utifrån vår uppförandekod 2030	- 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 policys och uppförandekod	- Över 50% Taxonomiförenlig omsättning 2025 - Klimatneutrala 2030 och netto-noll 2040²⁾
Nyckeltal & verktyg	- Investering i klimatanpassning - Stärkt platsidentitet och platsaktivering	- Gröna hyresavtal - Miljöcertifierad yta	- Leverantörer vi utvecklar och avvecklar som ett resultat av vår utvärderingsprocess. - Åtgärder vi genomför för att stärka mänskliga rättigheter i värdekedjan - Anmälningar via visseblåsarfunktionen - Genomsnittlig tid för leverantörsbetalningar	- Frisknärvaro - Föräldraledighetsdagar män/kvinnor - Kollektivavtalsäckning	- Andel Hållbarhetslänkad och grön finansiering
Styrs genom	- Hållbarhetsdirektiv Projekt	- Hållbarhetsdirektiv Förvaltning & Projekt, LCA-direktiv, Energi- Avfalls- & Vattenstrategi	- Uppförandekod Leverantörer, Inköpspolicy, Hållbarhetspolicy, Visseblåsarpolicy	- Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Medarbetare, Jämställdhets- och diskrimineringspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Visseblåsarpolicy	- Hållbarhetslänkade och gröna ramverk, Hållbarhetspolicy, Skattepolicy

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

²⁾ Basår 2023.

S.20.



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 – platser som lever under stora delar av dygnet. Detta skapar värde för kommuner, kunder, och alla som bor, besöker och verkar på våra platser – och i förlängningen 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 hållbar. 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 välmående. 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 som vi arbetar med på samma sätt som exempelvis Breeam och Miljöbyggnad. Det bidrar till att vi kan arbeta proaktivt, strukturerat och mätbart i vår stadsutveckling. Det handlar om att vi arbetar aktivt med trygghet, tillgänglighet, urbana ekosystem, platsutveckling och delaktighet när vi utvecklar våra platser, exempelvis genom aktiva bottenvåningar, offentliga ytor, balans mellan dag och nattbefolkning och förutsättningar för hållbara resvanor.

Klimatanpassning och grönska

Vi har genomfört en klimatscreening-analys av hela beståndet och arbetar vidare med fastighets-specifika risk- och sårbarhetsanalyser för utvalda fastigheter. Att bygga en stad som är resilient över tid och i ett förändrat klimat är avgörande. Här strävar vi efter att använda grönska då det även ger goda effekter som rekreationsytor, bra mikroklimat och starkt biologisk mångfald.

Platsutveckling och dialog

Inom arbetet med Vår Stad-indexet hålls regelbundna dialoger med olika målgrupper på våra platser, för att hitta förbättringspotential och skapa åtgärdsplaner därefter. Genom att involvera medborgare, samhället och kunder i utvecklingen av våra platser, 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.

Platsaktivering med hyresgäster i Göteborg

Våra förvaltare lyssnade in platsens behov utifrån våra hyresgästers rörlighetsmönster och omvandlade en outnyttjad offentlig yta till en social, tillgänglig och attraktiv mötesplats för människor.

"Vi ville göra ytan extra fin för att locka ännu fler, och samtidigt göra detta till en social mötesplats vid till exempel mindre event, högtider m.m som vi eller hyresgästerna anordnar" berättar Sebastian som är drifttekniker.



Platsutveckling i Slakthusområdet, Stockholm

Slakthusområdet är ett av våra områden som utvecklas mycket och fort. I bevarandet av ett industriområde vill vi nu skapa en destination för mat, kultur, kontor och i sinom tid boende.

"Efter att tidigare haft en udda dygnsrytm och hög brottsstatistik, så fokuserar vi nu på att skapa en plats man vill vistas på. Vi arbetar aktivt med att hitta rätt hyresgäster för att hjälpa oss skapa den plats som bidrar till vår vision genom exempelvis samarbeten och evenemang som gynnar trygghet, liv och trivsel" säger Marcus som är affärsutvecklare.



Delaktighet bland boende i Malmö

Under året driver vår förvaltningsorganisation i Malmö så kallade områdesdagar som syftar till att skapa ett forum för social interaktion och bygga relationer med våra boende och hyresgäster.

"Alla boende hyresgäster bjuds in och vi grillar, bjuder på dryck och snacks samt erbjuder ansiktsmålning & hoppborg och annat kul för familjerna. Det uppskattas av hyresgästerna och av personalen" berättar Aleksandra som är förvaltare.



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. 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 platser vi utvecklar. Läs mer i not H.15.

Arbetet 2023
Ärligen uppdaterar varje plats sitt utfall mot index och planen framåt. Här samverkar personer från förvaltning, affärsutveckling och andra nyckelpersoner i respektive område. Under 2023 nås ett sammanvägt utfall på 43% (34%), vilket är en bra bit på vägen mot målet. Förflyttningen bygger

på konkreta åtgärder och val som görs. Under året har verktyget utvecklats för att ytterligare integrera arbetet i verksamheten. Det innebär att vissa benämningar på aspekter och indikatorer uppdaterats för att förtydliga innebörden. Internt har ett kunskapsbibliotek skapats för att dela metoder och goda exempel.



Trygghet.

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.

Indikatorer:

- Aktiva bottenvåningar
- Inga brott
- Balans dag- & nattbefolkning
- 24/7 staden
- Upplevd trygghet



Tillgänglighet.

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.

Indikatorer:

- Varierade kvarter
- Rekreationsområden
- Offentliga ytor
- Hållbara resvanor
- God orienterbarhet



Urbana ekosystem.

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.

Indikatorer:

- Grönska
- Ekosystemtjänster
- Klimatanpassning & resiliens
- Mikroklimat



Platsutveckling.

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.

Indikatorer:

- Platsidentitet
- Platsaktivering
- Besökare
- Plats för alla



Delaktighet.

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.

Indikatorer:

- 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.

Att bygga med omsorg och långsiktighet har stora miljövinster. Om våra hyresgäster är nöjda och blir kvar längre bidrar det till mindre ombyggnationer och därmed mindre klimatutsläpp från våra hyresgäst Anpassningar. Som bolag är vi på Atrium Ljungberg också beroende av våra hyresgäster för att nå våra hållbarhetsmål och samverkar gärna för innovativa lösningar.

Vi arbetar systematiskt med att minska påverkan på miljön, både när vi förvaltar våra befintliga fastigheter och anpassar, renoverar eller bygger nytt. För oss handlar det om att skapa en konkurrensfördel, då efterfrågan på hållbara lokaler och bostäder ökar i snabb takt.

Som en del av den hållbarhetslänkade obligationen som emitterades 2022, mäter och minskar vi klimatavtrycket i förvaltningen och från planerade och pågående projekt. I år har avtrycket per kvadratmeter ($\text{kgCO}_2\text{e}/\text{Atemp}$) i förvaltningen minskat med 15 %. Våra största klimatutsläpp i förvaltningen uppstår från energiförbrukning, genererat avfall och material som används vid hyresgäst Anpassningar.

För projekten mäts klimatavtryck per kvadratmeter ($\text{kgCO}_2\text{e}/\text{BTA}$) och där har vi under 2023

lyckats minska med 28 % 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.

— 28 % lägre klimatavtryck från våra planerade och pågående projekt

— 15 % lägre klimatavtryck i förvaltningen

Minskning jämfört med 2021. Nyckeltalen är en del av ALs granskade investerarrapport och utgör inte en del av årsredovisningen.



Vi ser en betydande minskning av utsläppen när vi arbetar med återbruk och renovering. 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 antagit nya mål om att nå 20% cirkulär materialanvändning vid hyresgäst Anpassningar (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. 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.

För att driva arbetet har vi startat en cirkularitetsgrupp inom Atrium Ljungberg där möjligheter och utmaningar angrips ur ett helhetsperspektiv. Där kommer ett arbete för att identifiera, testa

och skala upp pågående initiativ för att nå ett mer storskaligt arbetssätt att genomföras under 2024. Vi ser det som en styrka att inom koncernen ha både projekt, förvaltning och entreprenad i form av TL Bygg.

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 handelsplatser. För att nå målet krävs ett aktivt arbete och samverkan med avfallsentreprenörer. Under 2023 har ett arbete gjorts med att förbättra insamling av avfallsstatistik genom att införa avfallshanteringsystem som effektiviserar sortering, hämtning och statistikinsamling. 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 genom Servicenter.

Energi

Förvaltningsorganisationen arbetar systematiskt för att minska energianvändningen. Det nya energimålet innebär 40% lägre energianvändning 2030 (kWh/Atemp, köpt fastighetsenergi) jämfört med 2023. Mellan 2022 och 2023 minskade energianvändningen (normalårskorrigerad) per kvadratmeter med 1% 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 18 823 kvm 2023. Idag finns solcellsanläggningar i Gränbystaden, Sickla, Slakthusområdet, Liljeholmen, Kista, Hagastaden och Malmö. Produktionen uppgår till cirka 4 200 Megawattimmar om året. Målet är att fortsätta öka egenproduktion 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 2022 och 2023 minskade vattenförbrukningen per kvadratmeter med 6% i jämförbart bestånd.

Fastigheterna är anslutna till de allmänna vattensystemen som ansvarar för vattenkvaliteten. Ingen av fastigheterna har identifierats belägna i områden med vattenstress.

Miljöcertifieringar

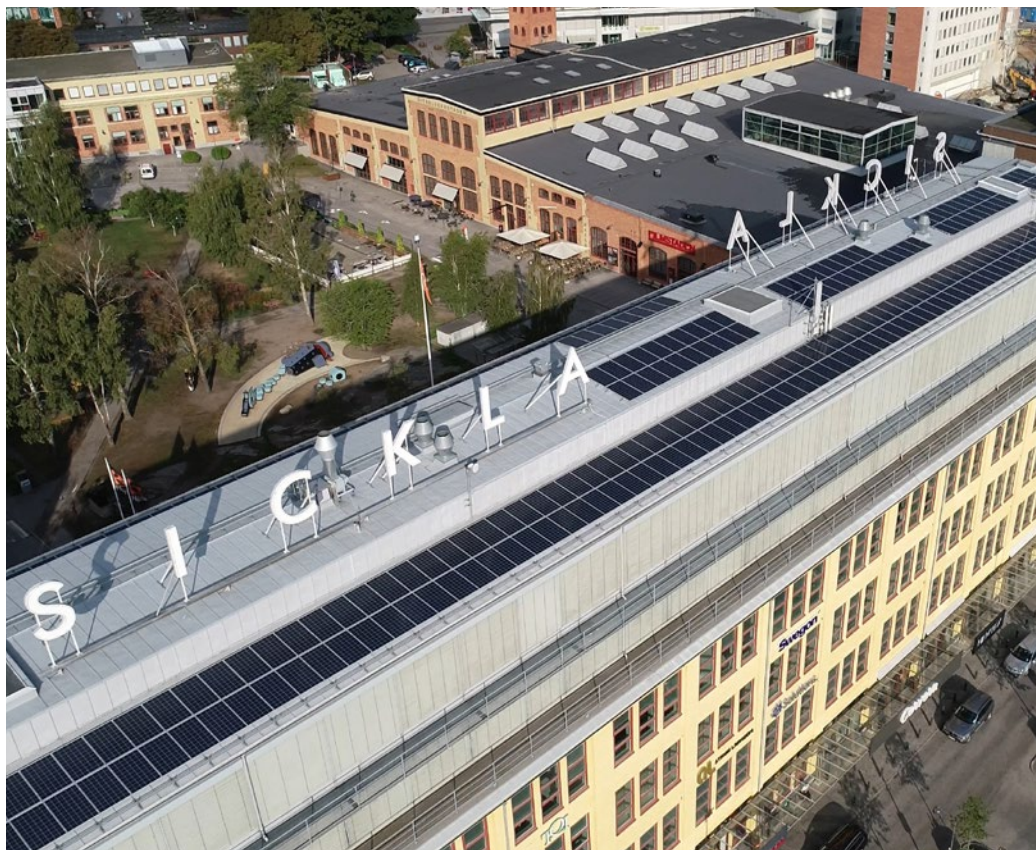
Nybyggnation av kommersiella lokaler certifieras med Breeam, med mål att nå minst betyget Excellent och befintliga fastigheter med Breeam-in-Use med minst Very Good. För nybyggnation av bostäder används Miljöbyggnad som certifieringsystem med betyget Silver som lägsta nivå. Vi ser hållbarhetscertifieringar som ett verktyg för att nå de mål och specifika krav vi ställer i projekteringen. Idag är 72% (76) av ytan certifierad.

Vår fastighet Borgarnäs 1 – Kista NOD vann under 2023 pris för årets Breeam In Use-byggnad i Sweden Green Building Awards, vilket var en av de första byggnaderna som Atrium Ljungberg Breeam-certifierade.

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 2023 var 75% (67) 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 kravställa, 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.13.

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. Genom att

leverantörerna accepterar vår uppförandekod förbinder de sig kontraktuellt att följa dess krav, att samarbeta med vår personal eller utsedda tredje parter och att tillåta granskning på plats.

I uppförandekoden för leverantörer krävs noll korruption, inget maktmissbruk, inget penningtvång, 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.

Vidare ska leverantörer som är involverade i planering och byggnation använda Byggvarubedomningen, ha ett systematiskt förhållningssätt till återanvändning och återvinning samt minskade utsläpp till luft, mark och vatten, främja energi- och resurseffektivitet, använda biobaserade transportbränslen, minst Euro 6 motorteknik och tillhandahålla miljöutbildning till förare. Detaljerad information finns tillgänglig i policyn som finns tillgänglig i sin helhet på vår externa hemsida.



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

Leverantörsutvärdering och granskning

Under året har vi utvärderat 204 (79) leverantörer motsvarande 54% (-) av leverantörsvolymen och 20% (10) av totalt antal betydande leverantörer. Av dessa har 172 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 två stycken (0) 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 kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer samt oannonserade arbetsplatskontroller på byggarbetsplatser inom koncernen.

Leverantörsutveckling

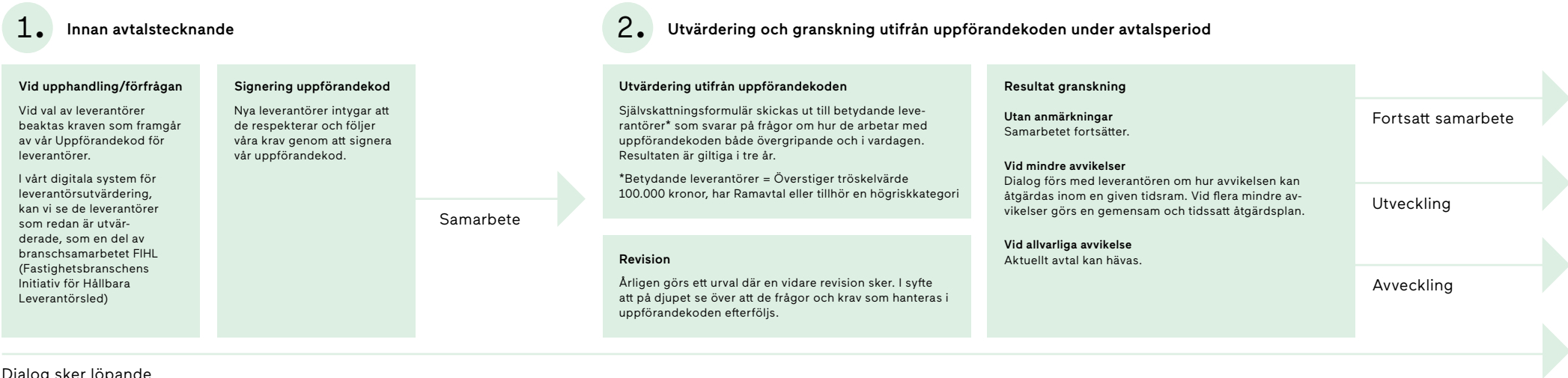
Under 2023 har två stycken leverantörsutvecklingsprogram (2) genomförts med syfte att främja samarbete och utveckling med våra leverantörer.

I första leverantörsutvecklingsprogrammet samlades arkitekter, konstruktörer samt material- och stomleverantörer tillsammans med Atrium Ljungbergs projekt- och affärsutvecklare kring frågeställningen: "Hur kan vi bygga klimatneutralt 2030?". Slutsatserna var bland annat att branschen behöver arbeta mer med cirkularitet, rita för flexibelt användande över tid samt räkna och visualisera klimatavtrycket i projekteringen. Flera av idéerna lever nu vidare i planeringen av Stockholm Wood City. I det andra programmet var fokuset på hur en byggbransch utan brott mot mänskliga rättigheter kan säkerställas. Ett 30-tal personer deltog, framförallt entreprenörer.

Visselblåsarfunktion

Vi kommer fortsatt arbeta mot en nollvision gällande konstaterade fall av brottslighet, bland annat genom vår visselblåsarfunktion. 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 visselblåsarfunktionen, som bevakas av bolagets chefsjurist och revisionsutskottets ordförande. Noll anmälningar har inkommit via visselblåsarfunktionen och inga fall av korruption har uppdagats under 2023. Inga andra hållbarhetsrelaterade brott eller viten har förekommit under året.

Process för styrning och kontroll av leverantörer





Hållbara medarbetare.

För att framgångsrikt lyckas nå våra mål behöver vi medarbetare som över tid mår bra, trivs, presterar och utvecklas. Därför är det en viktig prioritering att skapa trygghet, trivsel, lika möjligheter och mångfald hos människor som arbetar med oss.

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 chefsstöd, tydliga rolluppgifter, feedback, kompetensutveckling och friskvård. I slutet av 2023 hade koncernen 275 (316) medarbetare, varav TL Bygg hade 94 (106) anställda.

Anställningstrygghet och visselblåsarfunktion

Alla inom koncernen Atrium Ljungberg har 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 uppgifter, idag och imorgon. Kompetensutveckling är därför av största vikt och under 2023 har vi fortsatt med olika typer av utvecklingsprogram och utbildningar.

Sedan 2022 genomförs 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.

För chefer finns program och utbildningar med syftet att stärka ledarskapet. Samtliga chefer inom Atrium Ljungberg har eller ska gå ett internt ledarskapsprogram med fokus på utveckling inom ledarskapsrollen. Det genomförs också chefsdagar där samtliga chefer samlas kring diskussion av stora ämnen, samt individuell coachning av externa ledarskapsexperten. Utöver det går alla medarbetare på Atrium Ljungberg en kurs i personlig arbetseffektivitet. Det är en utbildning som syftar till att ge alla verktyg för planering och effektivisering i både arbetsliv och vardag.

Lika värde och jämställdhet

Vårt grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna ska ges samma möjligheter gällande kompetensutveckling och befodran. Vår utgångspunkt är att de bästa idéerna föds i samverkan mellan människor med olika bakgrund och erfarenheter, vilket är varför mångfald är viktigt bland medarbetarna. Under nästa år kommer ytterligare steg att tas i utvecklingen och mätningen av arbetet, för att nå målet om en mångfald som speglar samhället 2030.

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 34% (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. Till exempel är yrkesarbetarna, drifttekniker och fastighetsskötare inom koncernen övervägande män, vilket speglar branschen i övrigt.



TL Byggs medarbetare består av 50 tjänstepersoner och 44 yrkesarbetare. TL Bygg har genom aktiva åtgärder tagit fram handlingsplaner för att motverka diskriminering och har sedan 2022 arbetat framgångsrikt med initiativet "Sila Snacket" som har fått ett stort genomslag inom byggbranschen, med syftet att minska diskriminerande jargong. Sila Snacket blev under 2023 ett eget bolag och fortsätter arbeta med att förbättra sociala ramverk inom ett flertal branscher.

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 2023 uppnådde vi ett resultat på 5,6 (5,7), med en svarsfrekvensen på 79% (88%).

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, stress och otillräcklig fysisk aktivitet. Detta är fokusområden som vi implementerat åtgärder efter, bland annat gemensam lunchträning, individuell hälsorådgivare samt föreläsning om mental hälsa.

TL Bygg utförde under 2023 en medarbetarundersökning med hjälp av verktyget YESBOX. Där uppnåddes 25 i NPS (fördelat på tjänstepersoner 45 och yrkesarbetare 0 NPS) som är ett mått på den grad av lojalitet och positiva inställning som anställda har till företaget samt 80 i STARS (tjänstepersoner 85 och yrkesarbetare 74) 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 tjänstepersoner omfattas av processen. För varje medarbetare sätts individuella mål och handlingsplaner för utveckling, prestation, innovation och hållbarhet. Detta görs i årliga målsamtal med uppföljning två gånger per år. Inom TL Bygg genomförs årliga medarbetarsamtal med samtliga yrkesarbetare.

Nollvision för sjukdom och olyckor

Atrium Ljungberg 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 trivselen 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 produktion på TL Bygg. TL Bygg har dessutom en

arbetsmiljökommitté som träffas fyra gånger per år. 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 går igenom en tredjepartsrevision varje år och 2023 utfördes den av Den Norske Veritas.

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 genomfördes i maj 2023 framkom det att tre personer anser sig ha blivit diskriminerade av sin chef baserat på antingen kön, etnisk tillhörighet, religion/annan trosuppfattning, funktionsvariation eller ålder. Två uppger att de upplevt någon form av sexuella trakasserier. Uppgifterna hade inte tidigare framkommit till HR eller ledning och var heller inget som rapporterats genom visselblåsning, något vi alltid uppmanar medarbetare att göra vid trakasserier i någon form, självupplevd eller upplevd av någon annan. Vi tar uppgifterna på största allvar och har, förutom att återigen informera om visselblåsarfunktionen, även uppmanat alla chefer att diskutera frågan i sina egna grupper.

Jämställdhets- och diskrimineringsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet inom Atrium Ljungberg 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 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.



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 till 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. I slutet av 2023 var 21% (23%) av intäkterna, 23% (8%) av kapitalutgifterna och 15% (16%) av driftsutgifterna förenliga med EU:s taxonomi. För att ytterligare öka fokus har vi antagit ett nytt mål att över 50% av vår omsättning ska vara taxonomiförenlig till 2025.

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 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. 20 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, linjerad med vetenskapen utifrån SBTi Net-Zero Standard. Vi har skickat in våra mål till SBTi och kommer under 2024 fortsätta processen med att få målen officiellt godkända.

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 2023



Vi väljer att rapportera vårt hållbarhetsarbete inom flertalet externa och frivilliga portaler, som är riktade till våra investerare. Under 2023 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. Nytt för i år är att vi rapporterat på kategorin vatten.
- Vi rapporterar första året enligt GRESB där vår publika poängsättning syns 2024.
- Atrium Ljungberg har uppnått 7,8 (8,1) 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.
- Atrium Ljungberg har uppnått 3,7 i FTSE4Good-index, som mäter prestandan hos företag som uppvisar en stark miljö-, social- och styrningsmetod (ESG).
- 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.

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 2024-01-01 uppgick kontrakterad uppsägningssbar årshyra till 3 034 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projekt var vid samma tidpunkt 94% (93).

Atrium Ljungberg har en kundstruktur med god riskspridning avseende såväl bransch, enskild kund och storlek som förfall. Koncernen har ca 1 500 kommersiella kontrakt och 600 bostadskontrakt, vars förfallostruktur framgår av tabellen. Den

enskilt största kunden svarar för 3% av koncernens totala intäkter, och de tio största kunderna står för 20% av totala intäkter. Det innebär att Atrium Ljungbergs exponering mot en enskild hyresgästs uppsägning och kreditrisk är mycket låg. Återstående genomsnittlig kontraktslängd var 4,6 år (4,5).

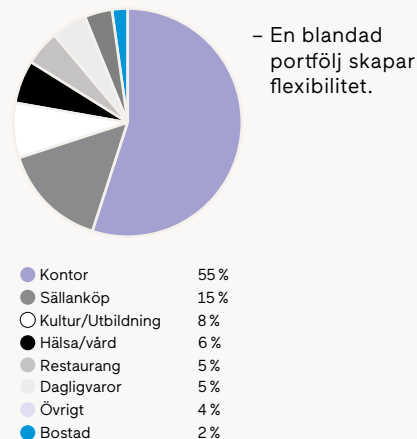
Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt,

uppgick under året till 53 mkr (115), varav projektfastigheter utgjorde 65 mkr (58). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 257 mkr (296) medan uppsägning från kund uppgår till 189 mkr (112). Därtill har vi sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 15 mkr (69). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.



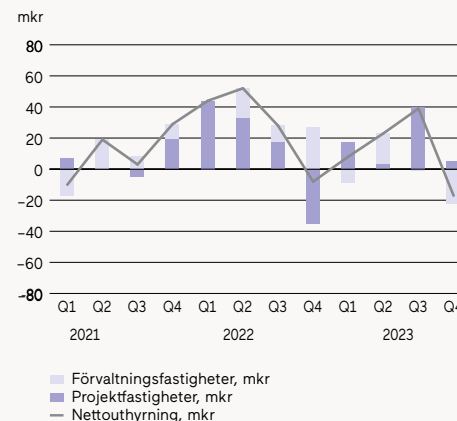
Kontrakterad årshyra per lokaltyp



Tio största kunder, kontrakterad årshyra



Nettouthyrning



Kontor.

Atrium Ljungbergs kontorsfastigheter återfinns i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö där vi ser en fortsatt positiv hyresutveckling och låga vakanser. Beläggningsgraden på kontor ökar generellt efter pandemin och efterfrågan på moderna kontor är hög.

Utvecklingen på kontorsmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har länge varit stabil, för att under andra halvåret 2023 bli mer återhållsam i vissa områden. Stigande vakanser syns i mindre attraktiva områden, medan intresset fortfarande är relativt starkt i bra lägen. Denna förändring, kombinerat med ökad osäkerhet bland potentiella hyresgäster till följd av bland annat svagare konjunktur, har bidragit till en något avmatad hyresmarknad. Tecken finns dock på fortsatt hög efterfrågan på kontorslokaler och data visar på en betydande ökning av personer som återvänder till kontoren. Beläggningsgraden i många av de starkare kontorsområdena ligger nu på 70–90% av nivån innan pandemin.

Stockholm

Hyresutvecklingen i Stockholm har varit stabil de senaste åren. Trots en viss avmattning under pandemin återhämtade sig marknaden fram till 2022 för att under 2023 åter avmattas något – dock med stor skillnad mellan olika lägen. Hyresnivån för kontorslokaler i Stockholm CBD ligger kvar på 2022 års nivå om 9 000 kr/kvm, medan det på starka platser har noterats fortsatt ökning. I övriga delar av Stockholm har marknadshyrrorna sjunkit något. Vakansgraden i de centrala delarna av Stockholm låg stabilt på cirka 4,0% under 2022, för att under 2023 öka till 7,0%. I närförorterna har vakansgraden ökat från 6,0% föregående år till 8,5% under 2023.

Göteborg

Utvecklingen av hyrorna i centrala Göteborg har varit stadig under det senaste decenniet och under 2023 har hyresnivån nått 4 100 kr/kvm från en nivå om 4 000 kr/kvm år 2022. Vakansgraden har ökat relativt snabbt på starka platser i Göteborg sedan 2020 och ligger nu på 10,0%, med förväntningar om ytterligare ökning det kommande året, bland annat till följd av stora nyproduktioner. Göteborgs närförorter uppvisar en liknande trend med en vakansnivå på 10,0%.

Malmö

Hyresnivåerna i Malmö har gradvis stigit de senaste åren för att under 2022 stabiliseras på 3 200 kr/kvm i centrala Malmö – en nivå som gällt även för 2023. Vakansgraden i centrala Malmö uppgår till 9,5%, en ökning från 2022 års 6,0%.

Uppsala

Uppsala har sett en successiv ökning av hyresnivåerna de senaste åren, och i centrala Uppsala nåddes 3 200 kr/kvm under 2022, en hyresnivå som stannat kvar under 2023. I likhet med andra städer har vakansgraden ökat något under 2023 och landade vid cirka 6,0% i slutet av året, att jämföra med föregående års nivå om 5,2%.

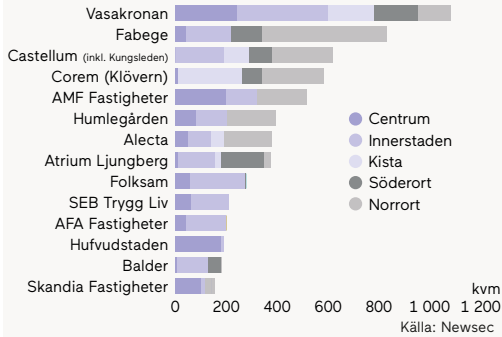
Atrium Ljungbergs delmarknader uppvisar fortsatt positiv utveckling och marknadshyrrorna har fortsatt att öka.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, kontor

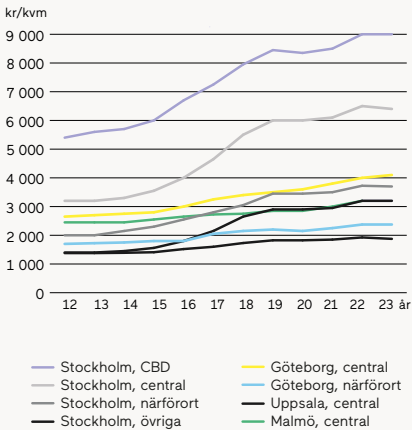
Delmarknader	Kontorsyta, '000 kvm	Andel Atrium Ljungberg, %
Stockholm		
CBD	2 025	0,2%
Innerstaden	4 964	3%
Kista	960	4%
Söderort	960	27%
Norrort	2 145	3%
Uppsala		
Centrala Uppsala	510	3%
Göteborg		
Lindholmen	341	21%
Malmö		
Innerstaden, inkl CBD	915	3%

Källa: Newsec och bolaget.

Uthyrbar kontorsarea i Stockholm, '000 kvm



Hyresutveckling i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala¹⁾



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

Detaljhandel.

Detaljhandeln har visat tillväxt, trots att hushållens totala konsumtionsutrymme under året har minskat. Försäljnings-utvecklingen har varit bättre än väntat och detaljhandeln har därmed varit motståndskraftig. Dagligvaruhandelns försäljning har ökat under året vilket förklaras av prisutvecklingen på livsmedel. Bland delbranscherna i sällanköpsvaruhandeln har kosmetikhandeln utvecklats starkast och bygghandeln utvecklats svagast. Tillväxten under 2024 prognosticeras till 1,0% i löpande priser och förväntas att stärkas år 2025.

Detaljhandelsåret 2023

Under 2023 uppgick försäljningstillväxten i detaljhandeln till 4,7%. Dagligvaruhandelns försäljningstillväxt uppgick till 10,3% i löpande priser medan sällanköpsvaruhandelns försäljningstillväxt uppgick till 1,8%. Tillväxten i dagligvaruhandeln var helt prisdriven samtidigt som volymerna minskade. Justerat för prisuppgången var utvecklingen negativ inom såväl dagligvaruhandeln som sällanköpshandeln, vilket innebär att försäljningen minskat mätt i volym.

Precis som under 2022 har det varit stor skillnad mellan olika branschers utveckling. Högst försäljningsutveckling noteras för kläd- och kosmetikhandeln. Klädhandelns försäljning ökade med 6,6% och har återhämtat den kraftigt negativa utvecklingen från pandemin. Kosmetikhandeln var den bransch som utvecklades starkast under året med en tillväxt om 13%, vilket kan vara en effekt av att konsumenter fortsätter att prioritera mindre inköp. Försäljningsutvecklingen i möbelhandeln och i bygghandeln har däremot sjunkit kraftigt under året. Minskad investeringsvilja och hushåll pressade av det ekonomiska läget har prioriterat ned dyrare inköp

Svagt negativ E-handelsförsäljning under 2023

E-handeln har kontinuerligt utvecklats negativt sedan efter pandemin enligt PostNords E-barometer. Utvecklingen under året inleddes svagt och snittutvecklingen uppgick efter tre kvartal under 2023 till -3%.

Detaljhandelsåret 2024

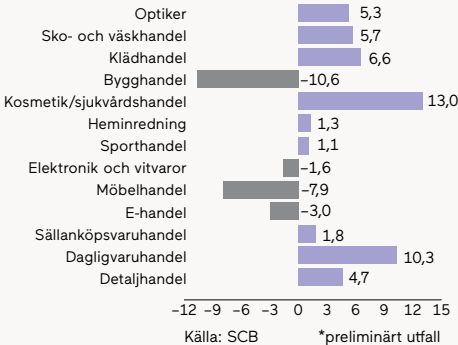
Hushållen har och kommer fortsätta att pressas hårt av det tuffa ekonomiska läget. Höga levnadsomkostnader har urholkat köpkraften och räntehöjningarna har minskat konsumtionsutrymmet. På det stora hela har hushållens konsumtion minskat, men nedgången i handeln har blivit mindre än den faktiska minskningen av konsumtionsutrymmet. Riksbankens senaste räntebesked 2023, innebär en ljusning för hushållen. HUI prognosticerar en svag tillväxt om 1% i löpande priser, delvis till följd av en ökad disponibel inkomst under 2024. Konsumenterna förväntas få mer pengar till sitt förfogande för konsumtion och sparande under slutet av 2024, men det höga kostnadsläget kommer att hänga kvar. Konsumtionsutrymmet väntas öka successivt till 2025.

Atrium Ljungbergs marknadsandelar på delmarknader, Handel

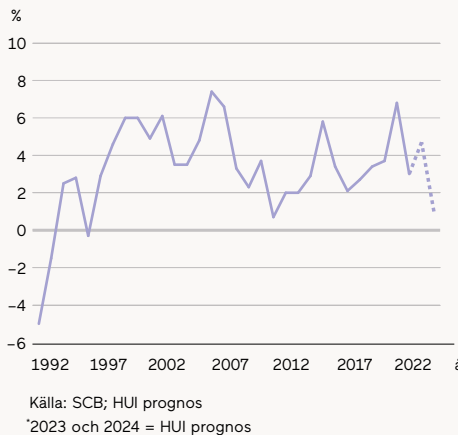
Kommun	Omsättning kommunen mkr ¹⁾	Andel Atrium Ljungberg, %
Stockholm	77 424	0%
Nacka	8 792	40%
Uppsala	17 265	20%
Malmö	28 510	6%

¹⁾ Avser omsättning per kommun 2022.

Detaljhandelns utveckling 2023 per delbransch, löpande priser*



Detaljhandelns utveckling och prognos 1992–2023*, löpande priser



Bostad.

Ett år av avvaktan. Efter det tuffa bostadsåret 2022, inleddes 2023 med att bostadspriserna vände uppåt och under första halvåret fortsatte stabiliseringen med svagt uppåtgående priser, för att mot årets slut vända något nedåt. Året har präglats av inflation, lågkonjunktur och stigande bolåneräntor vilket medfört stora påfrestningar för de privata hushållen och en historiskt trögrörlig bostadsmarknad.

Trots stabilisering av bostadspriserna under våren har köpare och säljare haft svårt att mötas. Prisuppgången inleddes under januari och på riksnivå steg priserna på bostadsrätter under året med 1%. Utbudet under året var 19% fler än föregående år och den högsta nivån sedan Hemnet påbörjade sin mätning. Trots ett rekordhøgt utbud av bostäder till salu har omsättningen på både successions- och nyproduktionsmarknaden varit låg och utbudet till stor del bestått av osålda bostäder. Under året såldes 14% färre bostadsrätter än 2022.

Köpbeteendet har förändrats, hela två tredjedelar av köparna har nu behov av att sälja först jämfört med det omvända historiskt sett. Under pandemin präglades bostadsmarknaden av en ökad efterfrågan på större bostäder. Nu efterfrågas i stället yteffektiva och energieffektiva bostäder med låga driftskostnader.

Under året påverkades även bostadsbyggandet av ekonomisk osäkerhet och ökade finansieringskostnader vilket medförde att det endast byggstartades ca 27 000 nya bostäder, en nedgång med 55% jämfört med 2022.

Nyproduktion

Nyproduktionsmarknaden har stannat upp med fokus på försäljning av redan säljstartade projekt och endast ett fåtal nya säljstarter. Under året publicerades 38% färre nyproducerade lägenheter på Hemnet än i fjol. Flera av de projekt som säljstartat sedan pandemin har under året färdigställts med ett större antal osålda eller ej tillträdna bostäder som nu säljs på successionsmarknaden.

De nyproduktionsprojekt som under året haft en fortsatt försäljningstakt präglas av bra läge, kort tid till inflyttning och en prisbild närmare bostäder på successionsmarknaden.

För att möta köparnas förändrade ekonomiska förutsättningar är det allt viktigare att erbjuda att sälja och köpa i samma marknad och flexibelt tillträde.

Nyproduktion av bostadsrätter har även drabbats av bolåneräntorna för föreningens lån och därmed tvingats höja månadsavgifterna med ett snitt för branschen om mellan 25–30% jämfört med tidigare år. Ett antal aktörer har valt att kompensera bostadsrättsföreningarna med en räntegaranti.

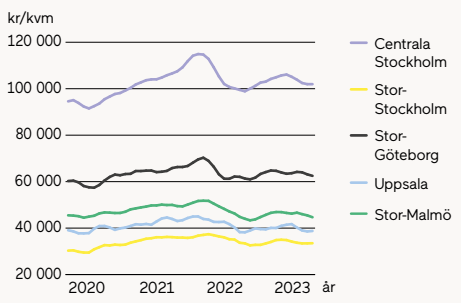
Prisstatistik bostadsrätter 2023

Bostadsrätter	1 mån (%)	3 mån (%)	12 mån (%)	Medelpris (kr/kvm)
Riket	-1%	-2%	1%	40 515
Centrala Stockholm	± 0%	-3%	3%	102 977
Stor-Stockholm	-1%	-1%	3%	61 449
Centrala Göteborg	-2%	-6%	2%	59 076
Stor-Göteborg	-1%	-2%	3%	44 408
Centrala Malmö	± 0%	-1%	1%	36 910
Stor-Malmö	± 0%	-2%	± 0%	33 107

Källa: Svensk Mäklarstatistik.

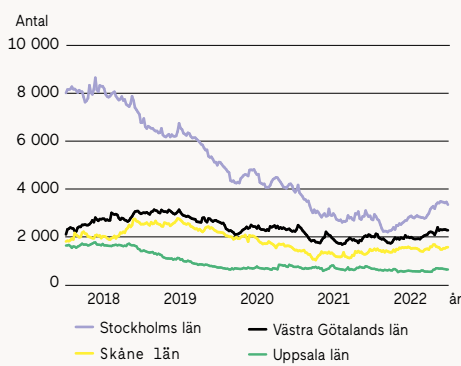
Prisutveckling bostadsrätter

– Under året steg bostadsrättspriserna i landet med 1 %.



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Utbud av nyproducerade lägenheter till salu



Källa: Booli

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 såväl bostadsrätter som hyresrätter.

Stockholm

Bostadsrättspriserna i Stockholm hade tillsammans med Göteborg den mest positiva utvecklingen. Priserna ökade med 3% för helåret 2023. Omsättningstakten på successionsmarknaden var 17% lägre än under föregående år. Under året minskade försäljningsstartade bostadsrätter med ca 18%. Stockholms bostadskö ökade med ca 6% trots en sjunkande kötid. Totalt antal sökande i kön är ca 822 000 personer. Den genomsnittliga kötiden ligger på ca 6 år för nyproducerade hyresrätter.

Malmö

Bostadsrättspriserna i Malmö steg liksom för övriga storstadsområden under årets första halva för att sedan sluta med en prisutveckling för helåret om 0%. I Malmö ligger den genomsnittliga kötiden för en nyproducerad hyresrätt på 3,7 år vilket tyder på en fortsatt stabil efterfrågan.

Uppsala

Bostadsrättspriserna i Uppsala slutade efter höstens nedgångar på en ökning om 1,7% för helåret. Rekordlåga nivåer av säljstartar för nyproduktion med 9 säljstartar jämfört med 38 föregående år. Den genomsnittliga kötiden för en nyproducerad hyresrätt har minskat från 4 år till 3,5 år det senaste året.

Stockholm

På Nobelberget i Sickla planerar vi för sammanlagt 500 bostäder. De två första kvarteren är klara och det tredje kvarteret, Brf Kulturtrappan som omfattar 93 lägenheter, färdigställs under början av 2024. Under slutet av 2023 fattades även beslut om att starta det fjärde kvarteret, Brf Kulturavet med totalt 80 lägenheter. Det blir det första att byggas i trä och markerar därmed starten av Stockholm Wood City.

Samtidigt pågår planarbete för ytterligare bostadsprojekt i Kyrkviken och på Norra Nobelberget. De framtida kvarteren planeras alla uppföras i trästomme.



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 93 lägenheter färdigställdes under hösten 2023.



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.





Transaktionsmarknaden.

Svensk transaktionsmarknad har sett en betydande avmattning under 2023 med en transaktionsvolym om 104 mdkr fördelad på 328 transaktioner. En tydlig nedgång jämfört med de starka transaktionsåren 2021 och 2022 (båda över 200 mdkr) och det historiska genomsnittet om 150 mdkr sedan finanskrisen. Av total transaktionsvolym utgjorde internationella investerare 29%, jämfört med det genomsnittliga utfallet mellan 2015 och 2022 om 21%.

Transaktionsmarknaden 2023

Höjda räntor och mer utmanade möjligheter till finansiering för nya förvärv har medfört en avmatad transaktionsmarknad under 2023. När finansieringskostnaderna är okända eller i rörelse uppåt medför det viss osäkerhet kring underliggande tillgångars värde, vilket medfört att det rått en klyfta mellan säljare och köparens prisförväntan. Det i sin tur har medfört utdragna affärsprocesser. En viss ökning kan dock noteras i mindre antal transaktioner, samt högvakastande fastighetsslag.

Den geografiska fördelningen liknar hur det har sett ut historiskt sett. Stockholmsområdet står likt tidigare år för störst andel och utgör 45% av total transaktionsvolym, vilket är högre än snittet mellan 2015–2022 om 40%. Därefter följer Övriga större städer som står för 30% och resterande landet med 14%, vilket är en något lägre siffra än föregående år. Göteborg står för 7% och Malmö står för 4% vilket är i linje med förra årets siffror.

Transaktionsmarknad per segment

Lager/logistik/lätt industri har de senaste åren vuxit i såväl andel som volym och stod för 27% av total transaktionsvolym under 2023 – vilket innebär

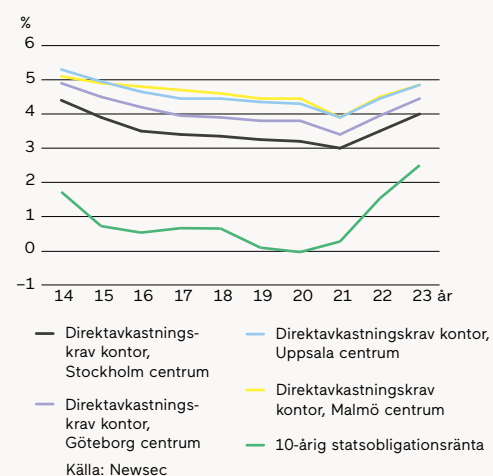
att det var det största segmentet. Därefter följer bostäder med 22%, kontor 17%, samhällsfastigheter 12% och handel 8%. Resterande 14% ugörs av olika tillgångsslag såsom hotell och mark.

Yieldökningar 2023

Efter flera års nedåtgående yilder vände trenden gradvis under 2022. Till följd av successiva räntesänkningar blev det enklare för investerare att få kostnadseffektiv finansiering. De ekonomiska konsekvenserna efter Covid-19 kombinerat med den stramare räntepolitiken ledde till en tydligt uppåtgående trend i yilder under 2022 och 2023. Denna uppåtgående trend märks genomgående inom alla segment på svensk fastighetsmarknad. Under 2024 väntas en stabilisering av yielderna.

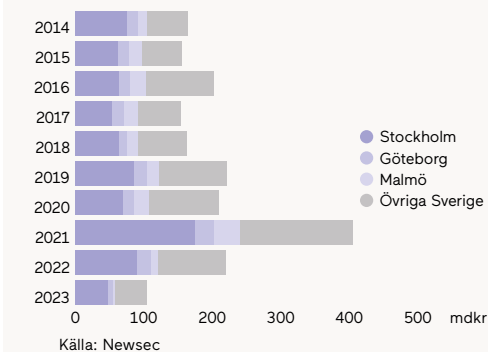
Direktavkastningskrav och 10-årig statsobligationsränta

– Fortsatt stor skillnad mellan avkastningskrav på fastigheter och statsobligationsräntan.



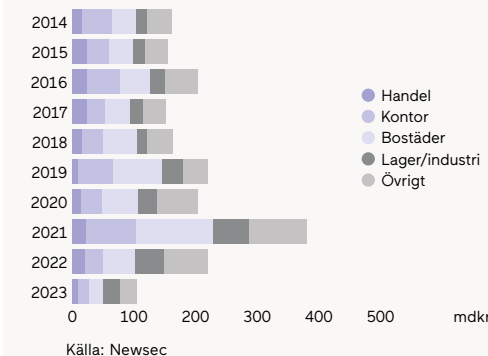
Transaktionsvolym per geografiskt område

– Totalt omsattes fastigheter för 104 mdkr 2023.



Transaktionsvolym per fastighetstyp

– Lager/logistik/lätt industri utgjorde största andel av total transaktionsvolym under 2023



Finansiell
stabilitet.





Finansmarknaden 2023.



Finansmarknaden har varit nervös under största delen av 2023 då oron över de negativa effekterna av rekordsnabba räntehöjningar runtom i världen blandats med en försiktig optimism om en "softlanding". Den ekonomiska aktiviteten visade sig dock vara robust samtidigt som inflationen var segdraget hög, varför marknaden fram till slutet av oktober räknade med långvarigt höga räntor. Orsakat av lägre inflationsutfall har marknaden sedan dess dock "bytt fot" och räknar numera med snabbt fallande räntor.

Svenska korta marknadsräntor har fortsatt att stiga under året i takt med att Riksbanken successivt höjde styrräntan till 4% i september. Sedan dess har Riksbanken pausat höjningarna och de korta marknadsräntorna har legat relativt stabilt kring 4%. Medan Riksbanken prognostiserar att styrräntan kommer att ligga omkring dagens nivåer under hela 2024 räknar räntemarknaden, driven av snabbt sjunkande inflationsförväntningar, istället med snabba sänkningar och prissätter styrräntan runt 2,7% vid utgången av 2024. Även swapräntorna har stigit kraftigt under de första 10 månaderna av 2023 där 10-åriga swappen gick från 2,9% i början på året till 3,5% under oktober för att sedan snabbt falla tillbaka till som lägst 2,26% i mitten på december. Sedan dess har långräntorna dock vänt upp igen och den 10-åriga swappen handlades i slutet på året runt 2,35%.

Svensk kapitalmarknad har successivt förbättrats under året. Atrium Ljungberg emitterade obligationer vid tre olika tillfällen: först en 2,5-årig grön FRN om 300 mkr i april, med en kreditmarginal på 2,25%, sedan en kort 3-årig grön FRN om 300 mkr i september med samma marginal och till sist även en 3,25-årig grön FRN om 300 mkr i oktober med en marginal om 2,18%. Marginalen, justerat för olika löptider, har alltså stadigt minskat under

året. Baserat på prissättningen av obligationer i andrahandsmarknaden skulle bolagets kreditmarginal för en ny 3-årig obligation vid årsskiftet varit ca 1,80%. Även certifikatsmarknaden utvecklades i positiv riktning. Medan investerare under första halvåret i bästa fall ville rulla förfall har Atrium Ljungberg under andra halvåret kunnat emittera certifikat till nya investerare och kunnat öka volymen rejält till närmare 1,9 mdkr. Kreditmarginalen över Stibor, för 3 månaders löptid, låg konstant på 70 bp under hela 2023.

Utblick mot finansmarknaden 2024

Utsikterna för 2024 får över lag beskrivas som försiktigt positiva. Inflationen faller på bred front vilket öppnar vägen för sjunkande räntor och bättre ekonomiska förutsättningar för konsumenter och företag och en "soft landing" är nu det mest sannolika scenariot.

Men det finns risker för bakslag: skulle inflationsnedgången avta så minskar möjligheten för centralbankerna att sänka räntan. Det finns även frågetecken på hur mycket av den genomförda penningpolitiska åtstramningen som slagit

Finanspolicy 2023

	Mål/Mandat	Utfall 2023-12-31
Koncernens räntetäckningsgrad	Minst 2 ggr	3,7 ggr
Koncernens belåningsgrad	Max 45 %	42,5%
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,5 år
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100 %
Räntebindningstid	2,5–5,0 år	3,8
Andel räntejustering inom 12 månader	Max 45 %	19%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70 %	41%

Av räntebärande skulder utgör hållbarhetslänkad och grön finansiering

69%

igenom på ekonomin redan och vad som eventuellt kvarstår. Till den makroekonomiska osäkerheten ska också läggas de politiska och geopolitiska riskerna såsom krigen i Ukraina och Gaza, samt konflikten mellan Kina och Taiwan samt att det under 2024 är valår i USA.

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 till exempel 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 regleras av bolagets finanspolicy, som minst årligen omprövas och fastställs av styrelsen.

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 27 519 mkr (29 141) och skulder uppgick till 34 258 mkr (34 756) varav 24 966 mkr avser räntebärande skulder (25 389). Belåningsgraden ska enligt bolagets målsättning långsiktigt understiga 45,0% och vid årsskiftet uppgick den till 42,5% (41,7). 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 erbjuds bolaget säkerställda banklån som finansierar befintliga fastigheter och kreditfaciliteter som används för likviditetshantering, investeringar och vid behov täcker upp vid låneförfall. Säkerställd bankfinansiering stod för 7 349 mkr (7 835) och utgjorde 29% (31) av total lånevolym vid årsskiftet. Under året har ett nytt hållbarhetslänkat banklån om 1 000 mkr upptagits och ett flertal kreditfaciliteter förlängts eller refinansierats till bra nivåer.

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 företagscertifikatprogram. 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 2023 emitterades tre gröna obligationer med en total volym om 900 mkr. Emissioner genomfördes under kvartalen 2, 3 och 4 och

kunde genomföras med successivt förbättrade villkor.

Totalt har obligationer om 1 350 mkr förfallit och återbetalats under året. Atrium Ljungberg har både ett grönt och ett hållbarhetslänkat obligationsramverk.

Per årsskiftet var volymen utestående obligationer totalt 12 363 mkr (13 035) och företagscertifikat 1 880 mkr (1 051). Kapitalmarknadsfinansiering står därmed för 57% (55) av total lånevolym. Kommande två åren har bolaget obligationsförfall om 1 796 mkr under 2024 och 2 800 mkr under 2025.

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 (1 918) samt säkerställda direktlån med institutionella motparter om 1 450 mkr (1 550).

Tillgänglig likviditet

Outnyttjat kreditutrymme uppgick vid årsskiftet till 7 640 mkr (6 055), vilket väl täcker utestående företagscertifikat om 1 880 mkr och annan upplåning med kort återstående löptid. Total tillgänglig likviditet inklusive kassa om 119 mkr (380) och outnyttjad checkräkningskredit om 197 mkr (300) uppgår till 7 956 mkr (6 735).

Låneränta, kapital- och räntebindning

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets slut till 2,3% (2,2). Inklusive outnyttjade lånelöften uppgick den genomsnittliga räntan till 2,4% (2,3).

Vårt fastighetsäggande är ett långsiktigt engagemang vilket kräver en långfristig finansiering och en lång kapitalbindning minskar refinansieringsrisken. Den återstående kapitalbindningstiden var vid årsskiftet 3,5 år (4,3).

Finansiella kostnader är en väsentlig kostnads-post i resultaträkningen. Den påverkas utöver förändringar i skuldvolymen även av förändringar i

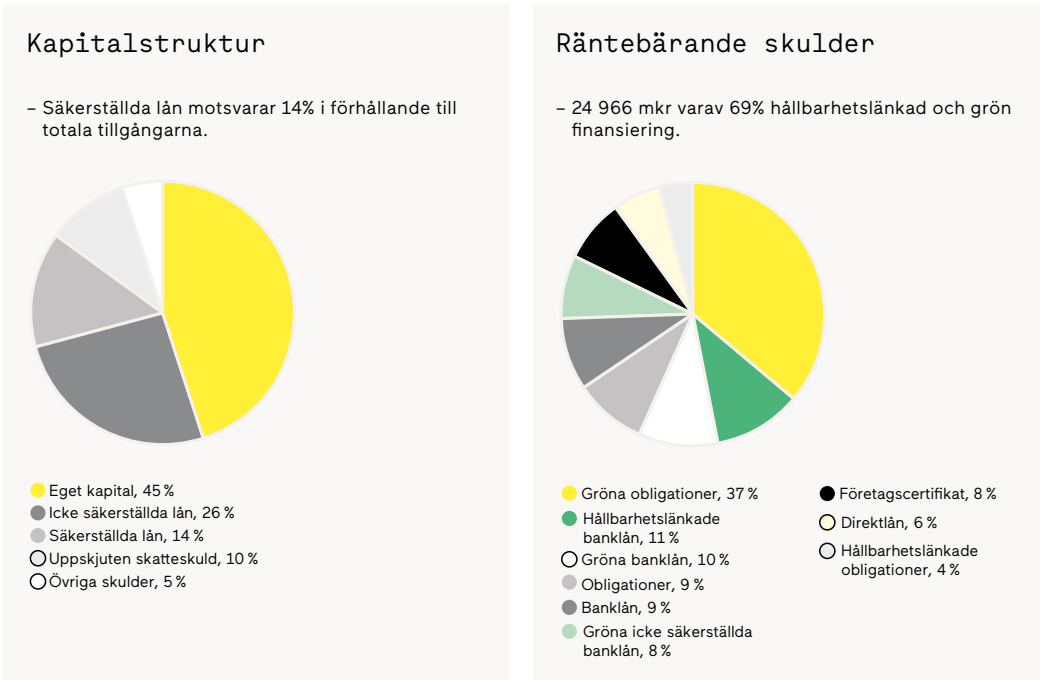
underliggande marknadsränta och kreditgivarnas marginalpåslag. För att reducera svängningarna i de finansiella kostnaderna till en acceptabel nivå är räntorna i hög utsträckning bundna på olika löptider. För att minska ränterisken och för att uppnå önskad räntebindning används räntederivat vilket är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förändra räntebindningen i portföljen utan att behöva förändra villkoren på de underliggande lånen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,8 år (4,0) 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 både

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 hållbarhetsarbetet genom gröna och hållbarhetslänkade lån och obligationer. De första gröna obligationerna emitterades 2017 och under 2022 har bolaget även, som första fastighetsbolag i Norden, emitterat hållbarhetslänkade 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 Cicero efter en



oberoende granskning. Atrium Ljungberg har även ett flertal säkerställda och icke säkerställda gröna banklån, enligt krav uppställda från respektive långivare. 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.

Totalt sett står hållbarhetslänkad finansiering för 15% (16) och grön finansiering för 54% (55) av total finansiering. Utöver det är 87% (75) av det outnyttjade kreditutrymmet om 7 640 mkr hållbarhetslänkat.

Covenanter

I låneavtalen finns förutbestämda nyckeltal som Atrium Ljungberg åtar sig att upprätthålla under löptiden, s.k. covenant. Uppfylls inte dessa kan t. ex. ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. De vanligast förekommande covenanterna är en räntetäckningsgrad om minst 1,50–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75% och en soliditet på minst 25–30%. 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 i olika former. 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 december 2023 mot bakgrunden av den höga kvaliteten i fastighets- och projektportföljen, den diversifierade kundstrukturen och goda finansiella positionen.

Kapitalbindning, mkr

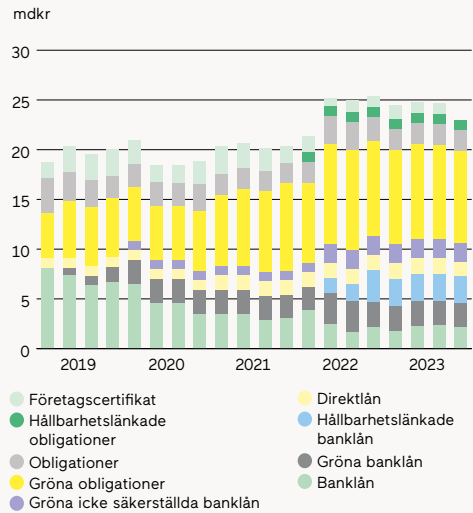
Bindningstid	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Totala kreditavtal
2024	103	3 675	3 778	15%	3 778
2025	3 451	3 099	6 550	26%	10 800
2026	200	3 536	3 736	15%	7 126
2027	1 914	3 442	5 356	21%	5 356
2028	2 263	495	2 758	11%	2 758
>2028	2 788	0	2 788	11%	2 788
Totalt	10 718	14 248	24 966	100%	32 606

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2024	4 841	19%	0,4%
2025	1 750	7%	2,4%
2026	2 704	11%	1,9%
2027	3 850	15%	3,1%
2028	4 260	17%	2,5%
>2028	7 560	30%	3,1%
Totalt	24 966	100%	2,3%

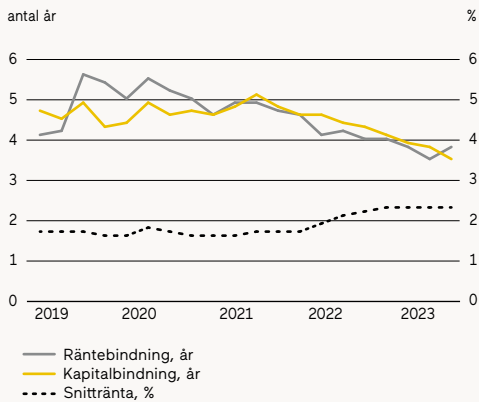
Utveckling finansieringskällor

– År 2022 tillkom hållbarhetslänkade obligationer och banklån som finansieringskälla.



Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning

– Stigande marknadsräntor har fått genomsnittsräntan att stiga under året.



Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

– Stabil belåningsgrad och räntetäckningsgrad över målnivå.

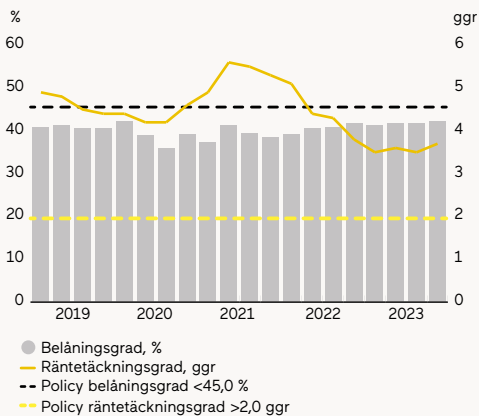




Foto: Emil Fagander

Projekt-
investeringar.





Förvaltning och projektutveckling.

Hållbarhet är integrerat i hela vår affär, från projekt till förvaltning. Atrium Ljungbergs ambition är att minska vår egen och våra 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 Brf:er. I fokus är vår vision "Alla vill leva i vår stad", dvs. att skapa hållbara platser där människor ska 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 2023 omfattades 75% 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.

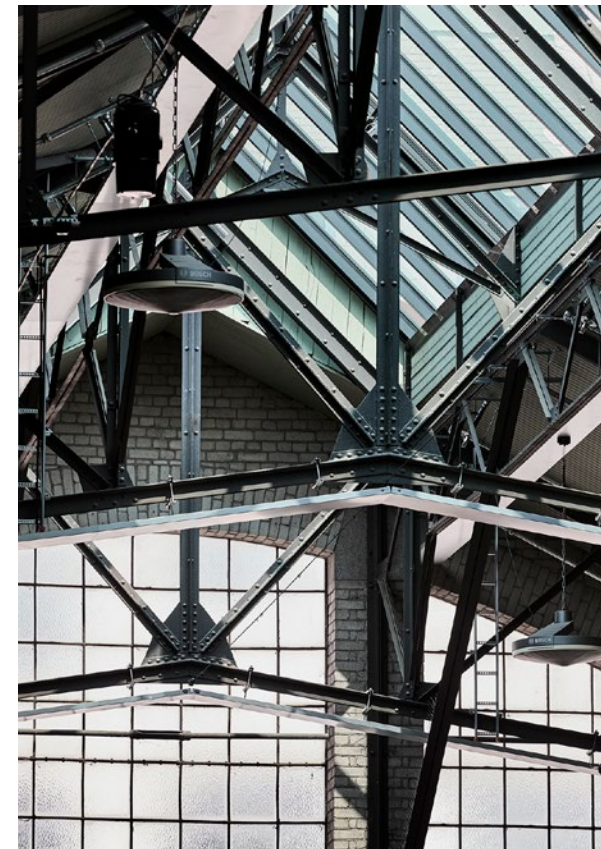
Nöjda kunder sitter ofta längre i sina lokaler och flyttar inte. Genom att behålla hyresgästen finns möjlighet att minska antalet hyresgästanspassningar, något som idag är en stor miljömässig belastning. Vi använder oss av NKI-mätningar för att få ytterligare insikter från våra kunder och identifiera förbättringsåtgärder för att kunna behålla våra hyresgäster långsiktigt. Det bidrar till mindre ombyggnationer och därmed mindre 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, till exempel områden som är del av kommande kollektivtrafikstråk.

Projekt genomförs med egen personal från idé till inflytt och stadiet då förvaltning tar 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 4,9 mdkr. Under året har vi, trots en turbulent omvärld, fortsatt att investera i lönsamma och värdeskapande projekt. Årets investeringsvolym uppgick till totalt 2,2 mdkr i fastigheter vi utvecklar för att äga samt bostadsrättsprojekt.

Under året uppgick investeringar i egna fastigheter till ca 2,2 mdkr (2,3), varav 1,8 mdkr (1,9) i förvaltningsfastigheter och 0,4 mdkr (0,4) i exploateringsfastigheter, det vill säga våra bostadsrättsprojekt. Investeringar i förvaltningsfastigheter avsåg främst projekt i Hagastaden, Sickla, Slakthusområdet och Slussen samt lokal-anpassningar och energistödjande åtgärder i förvaltningsbeståndet.

Under första kvartalet 2023 färdigställdes första fasen av Slakthushallarna i Slakthusområdet, vilket

resulterat i en ny välbesökt matdestination med restaurang Solen i spetsen. Projektet manifesterar visionen för Slakthusområdet och har fått stort medialt utrymme.

Under andra kvartalet färdigställdes vårt bostadsrättsprojekt i Gränbystaden i Uppsala, Brf Blomsterkungen, där 35 mkr vinstavräknats under året motsvarande 65% tillträdde lägenheter.

Våra pågående projekt finns i Sickla, Hagastaden, Slussen, Slakthusområdet, Medborgarplatsen och Uppsala.

På Nobelberget i Sickla pågår produktionen av Brf Kulturtrappan med 93 bostadsrättslägenheter med planerat färdigställande under 2024. I slutet av året beslutades om att starta ett nytt bostadsrättsprojekt i Sickla kallat Kulturarvet motsvarande en investering om 450 mkr med beräknat färdigställande i slutet av 2025.

I Slakthusområdet pågår uppförandet av en gymnasieskola om ca 6 000 kvm. Bolaget har ingått ett hyresavtal som löper under 15 år och som godkändes av Kommunfullmäktige i juni 2022. Därutöver har beslut fattats om Hus 6: Stationen, vid Slakthusområdets norra entré. Hus 6 planeras

omfatta närmare 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 Blästern 11, även kallad PV Palatset, motsvarande en investeringsvolym om 400 mkr. Arbetet beräknas vara färdigt 2025.

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. Investeringen uppgår till 1,3 mdkr och beräknas vara färdigställd under 2026.

Byggnationen av Sickla Stationshus pågår. Tunnelbanearbetet som föregår uppförandet av huset har blivit mer komplext än planerat varför färdigställandet av projektet flyttats fram 12 månader, till fjärde kvartalet 2025. Sickla Stationshus är beläget vid den kommande tunnelbanan i direkt anslutning till Tvärbanan, Saltsjöbanan och bussar. Det innebär fyra olika trafikslag på en och samma plats vilket kommer att göra Sickla till en av de största

Våra pågående projekt
finns i Sickla, Slussen,
Slakthusområdet,
Hagastaden,
Medborgarplatsen och
Uppsala.

kommunikationsnoderna i Stockholm. Byggnaden kommer att innefatta totalt 23 våningar med kontor, restaurang, konferensutrymmen, ett flertal gröna terrasser samt butiker i gatuplan. Vidare pågår en tillbyggnation av Campus Sickla där ca 2 000 kvm ska tillföras befintlig skolbyggnad.

Produktionen av det kommersiella ombyggnadsprojektet Katarinahuset vid Slussen är i slutfasen och de första hyresgästerna flyttade in redan hösten 2022. Under tredje kvartalet 2023 ingick bolaget avtal med Stockholms stad om förvärv av en av tre markanvisningar vid Slussen. Förvärvet avser Mälarterrassen som utgörs av 7 000 kvm

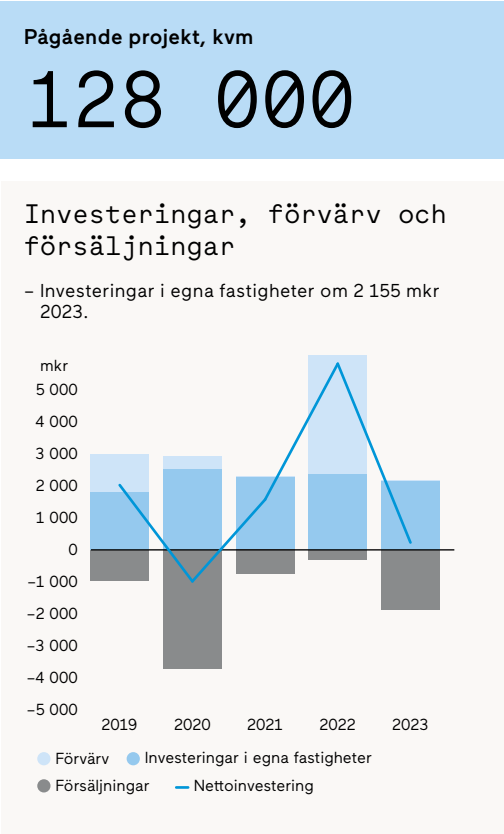
BTA för caféer, restauranger och inslag av kultur med utsikt över Gamla stan och vattnet. Förvärvet var villkorat av kommunfullmäktiges godkännande, vilket erhöles i slutet av 2023. Bedömt tillträde är hösten 2024 med färdigställande i mitten av 2026. Total investering inkl förvärv beräknas uppgå till 430 mkr.

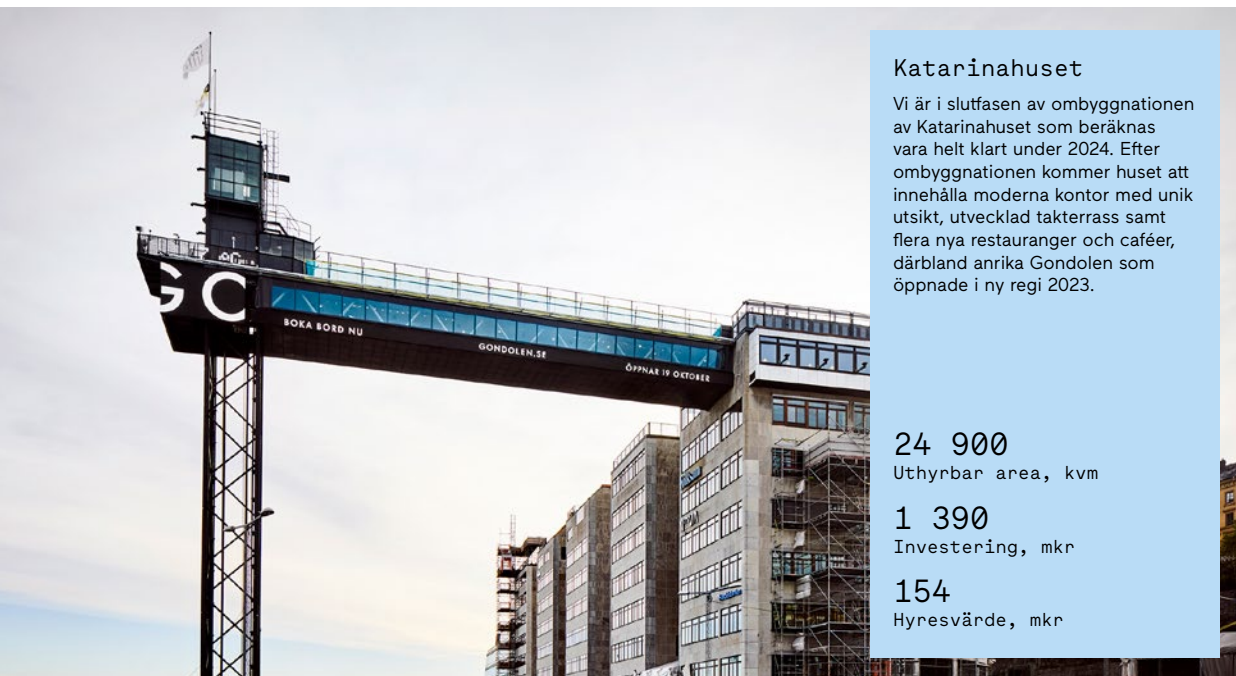
Kvarstående investeringsvolym för beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till ca 4,9 mdkr. Av pågående projekt utgör 7,0 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 22% motsvarande 1,5 mdkr varav hälften redan redovisats.

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										
– Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	-	2 300	210	10		10	70
Pågående projekt										
– Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	24 900	1 390	250		154	91
– Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	140	30		5	100
– PV palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2025	-	10 100	400	270		48	-
– Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 4 2025	-	2 100	110	80		7	100
– Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	17 100	1 070	600		69	-
– Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	23 900	1 260	1 130		126	-
– Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	330		18	100
– Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	4 200	430	390		33	-
– Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 900	1 600	1 360		87	-
Fastigheter att äga				-	109 700	6 980	4 450	10 100	557	32
Bostadsrätter										
			Vinst-avräkning						Boknings-grad, % ²⁾	Försäljnings-grad,% ³⁾
– Brf Blomsterkungen	Uppsala	Nybyggn.	Kv 2 2023	5 800	-	270	0		-	72
– Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	520	60		-	51
– Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	5 800		450	340		-	0
Bostadsrätter				18 200	0	1 240	400	1 500		
Pågående projekt				18 200	109 700	8 220	4 850	11 600		

¹⁾ Exklusive tillägg.
²⁾ och ³⁾ Andel sålda lägenheter (i antal). Per 31/12 2023 var inget projekt i bokningsläge. Antal sålda lägenheter i Blomsterkungen var 71 av 98 och i Kulturtrappan 47 av 93.





Katarinahuset

Vi är i slutfasen av ombyggnationen av Katarinahuset som beräknas vara helt klart under 2024. Efter ombyggnationen kommer huset att innehålla moderna kontor med unik utsikt, utvecklad takterrass samt flera nya restauranger och caféer, däribland anrika Gondolen som öppnade i ny regi 2023.

24 900

Uthyrbar area, kvm

1 390

Investering, mkr

154

Hyresvärde, mkr

PV Palatset

Uppkallat efter Volvo Personvagnar som huserade här i drygt 30 år, är PV Palatset ett av Hagastadens mest tidlösa landmärken. Nu byggs fastigheten om och förädlas till en modern, hållbar och inspirerande arbetsplats. Byggnaden beräknas vara klar för inflytt 2025.

10 100

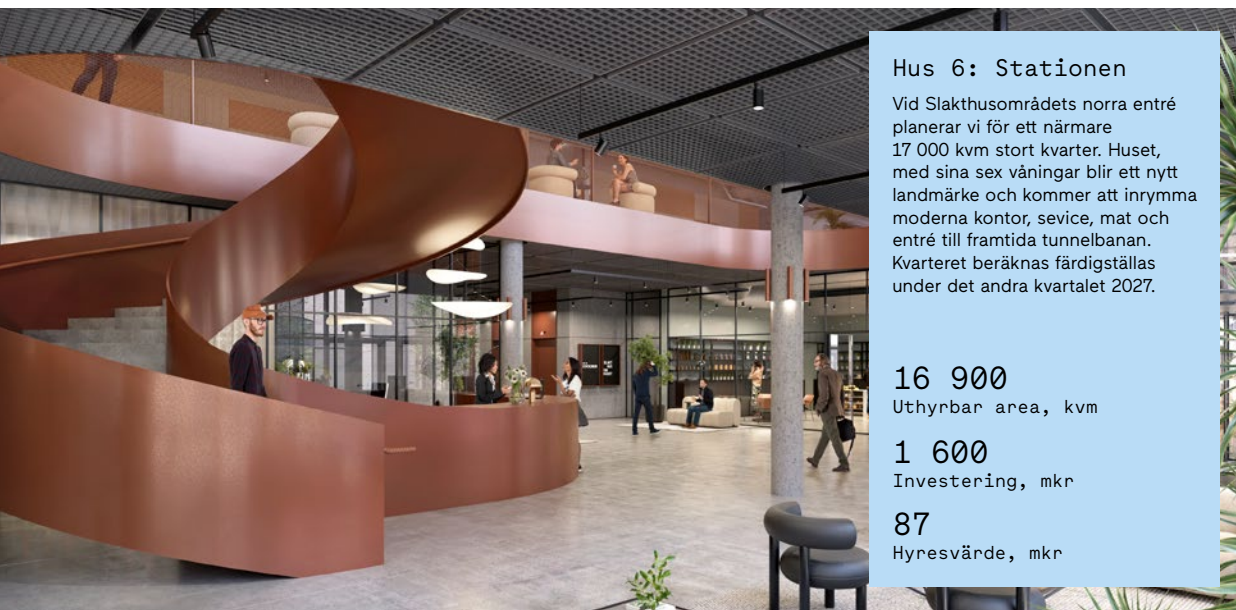
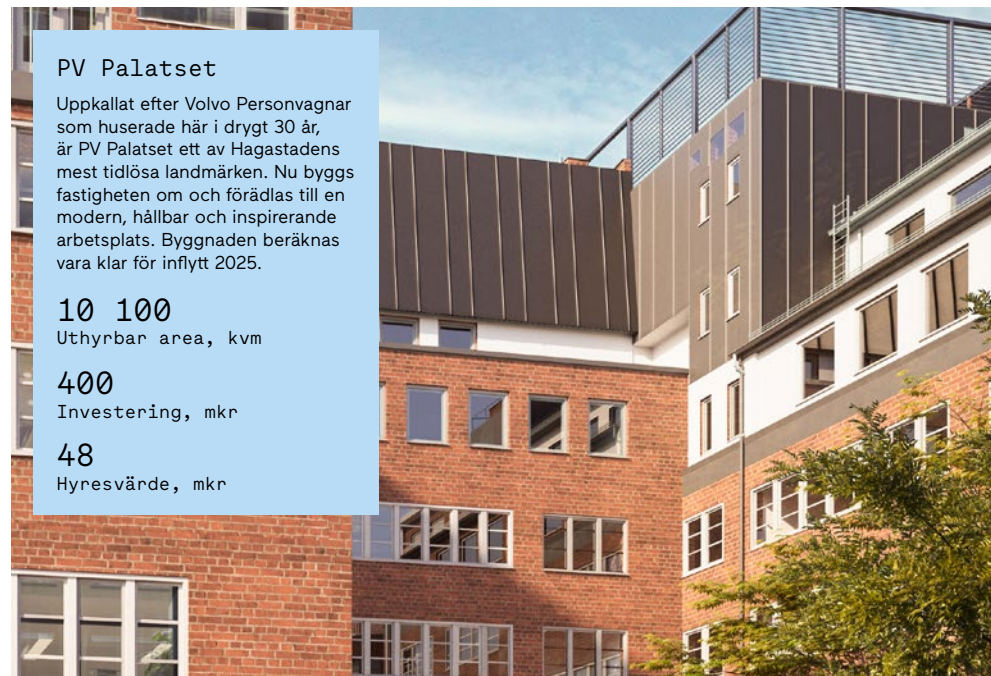
Uthyrbar area, kvm

400

Investering, mkr

48

Hyresvärde, mkr



Hus 6: Stationen

Vid Slakthusområdets norra entré planerar vi för ett närmare 17 000 kvm stort kvarter. Huset, med sina sex våningar blir ett nytt landmärke och kommer att inrymma moderna kontor, service, mat och entré till framtida tunnelbanan. Kvarteret beräknas färdigställas under det andra kvartalet 2027.

16 900

Uthyrbar area, kvm

1 600

Investering, mkr

87

Hyresvärde, mkr



Gymnasieskolan i Slakthusområdet

I den nordvästra delen av Slakthusområdet bygger vi en ny gymnasieskola, den första kommunala gymnasieskolan som byggs i Stockholm på över 40 år. Skolan planeras omfatta ca 6 000 kvm uthyrbar area med plats för 800 elever. Hyresavtal är tecknat med SISAB med en avtalstid om 15 år. Skolan beräknas vara klar till skolstart 2026.

6 200

Uthyrbar area, kvm

370

Investering, mkr

18

Hyresvärde, mkr



Pågående och färdigställda projekt

Söderhallarna

Vi planerar att rusta upp och utveckla Söderhallarna för att skapa en mötesplats för mat med ett stort fokus på hållbarhet, kultur och kreativitet. Fastigheten ska även inrymma moderna kontor som lockar kreativa branscher vilka gynnas av ett kontorsläge mitt i Sveriges största spelutvecklingskluster. Nya Söderhallarna beräknas vara färdigställd under 2026.

23 900

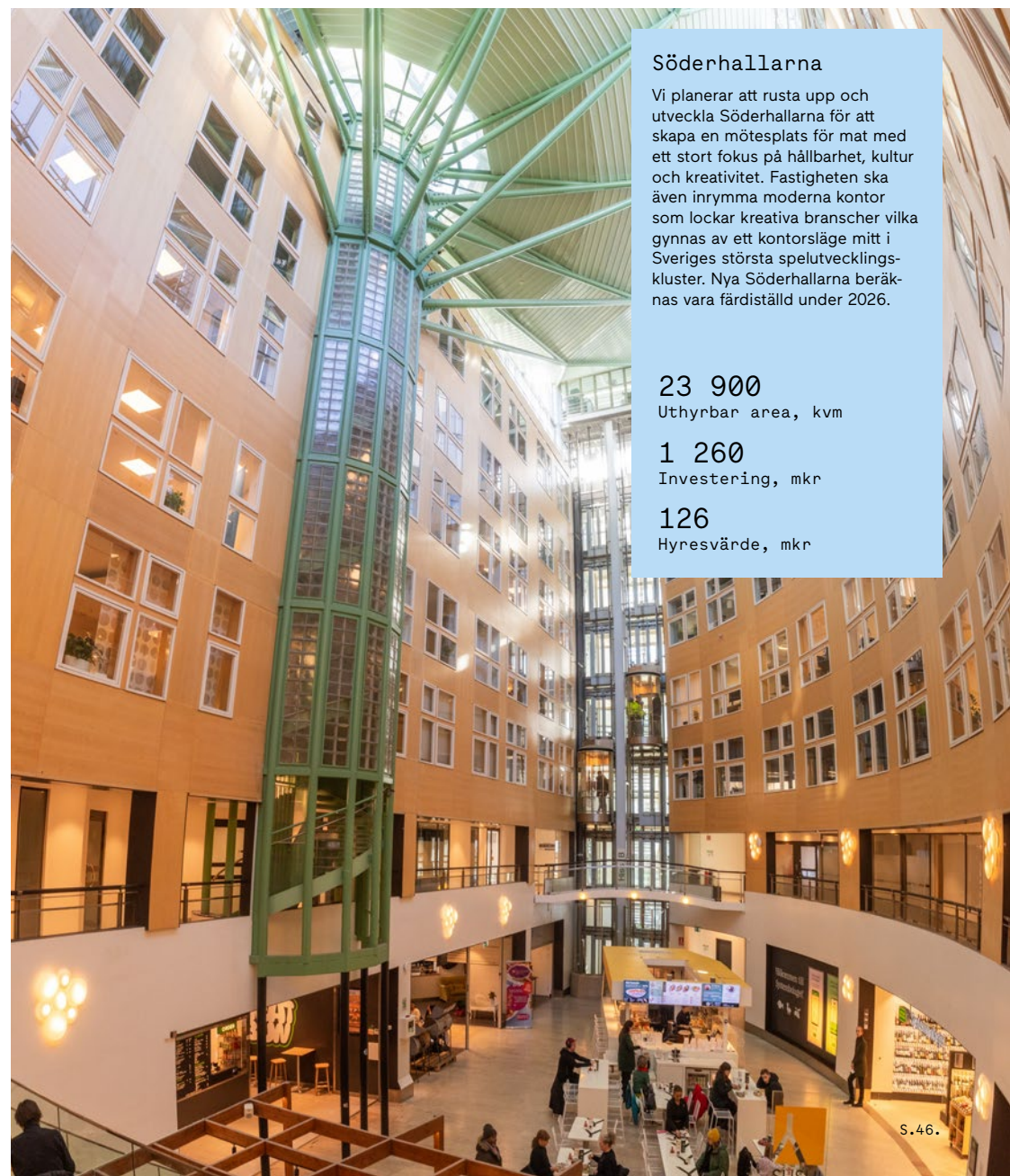
Uthyrbar area, kvm

1 260

Investering, mkr

126

Hyresvärde, mkr



Planerade projekt.

Vår totala projektportfölj, dvs. såväl pågående som 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 2023 består av ca 800 000 kvm BTA fördelat på ca 235 000 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.

STOCKHOLM Slakthusområdet

Atrium Ljungbergs vision är att Slakthusområdet ska bli en attraktiv plats med kontor och bostäder kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur, utbildning och upplevelser. En helt ny mötesplats och en motor för hela Söderort. Vi har idag 200 000 kvm BTA i ägda eller redan erhållna markanvisningar, vilka motsvarar en framtida investering om 11 mdkr fördelat på 1 mdkr bostadsrätter och resterande kommersiellt. Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt.

Utvecklingsplanerna i Slakthusområdet,
investering

11 mdkr



I juni 2022 vann detaljplanen för Stationskvarteret laga kraft och under sommaren tecknades ett exploateringsavtal. Totalt har Atrium Ljungberg ca 40 000 kvm BTA i detaljplaner som vunnit laga kraft och ambitionen är att dubbla detta till 2024. I december 2023 tecknade bolaget hyresavtal med Stockholms konstnärliga högskola, SKH, om en flytt till Slakthusområdet. SKH är en statlig högskola som idag är lokaliserad på fem olika adresser i Stockholm. 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 36 000 kvm BTA och beräknas stå klart 2030.

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 16 000 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

180 000

kvm BTA inkl 500 bostäder planeras i Sickla

ca 23 000 kvm BTA och påbörjar 2024 en nyproduktion om 7 000 kvm BTA. Utvecklingsprojekten vid Slussen, vilka planeras genomföras fram till år 2030, motsvarar en total framtida investering om ca 2 mdkr inklusive markförvärv.

Hagastaden

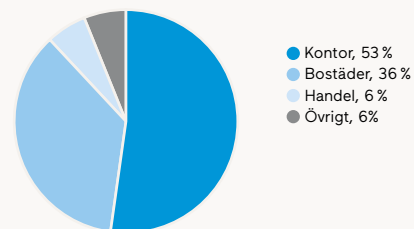
Atrium Ljungberg har verkat i Hagastaden i drygt 30 år och är en av de största fastighetsägarna i området. Vi tar aktiv del i utvecklingen av Hagastaden som fram till år 2030 växer till att bli en ny dynamisk stadsdel och ett av världens främsta kluster för life science.

I juli 2022 tecknade vi exploateringsavtal i Hagastaden innefattande två bostads- och ett kontorskvarter – kvarteren Cambridge, Stanford och Pisa – motsvarande en investeringsvolym om ca 5 mdkr. Ett gemensamt garage för kvarteren utgör första etappen av projektet och har byggstartats under hösten 2022. Därefter är bostadskvarteret Stanford först ut. Vid Brunnsviken, i östra Hagastaden har vi en markanvisning där vi planerar att bygga en kontorsfastighet om ca 21 000 kvm i åtta våningar med fantastisk utsikt mot vattnet och Hagaparken.

Utvecklingsprojekten i Hagastaden, som beräknas vara färdigställda strax efter år 2030, innebär en framtida investering om ca 7 mdkr, varav 3 mdkr utgör bostadsrätter och resterande kontor.

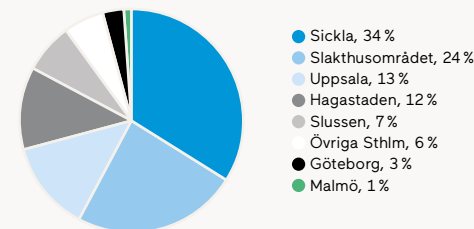
Planerade projekt efter lokaltyp

– Kontor och bostäder står för 89% av arean.



Planerade projekt efter område

– 83% av arean är fokuserad till Stockholm.



Brf Kulturarvet på Nobelberget blir starten på Stockholm Wood City.



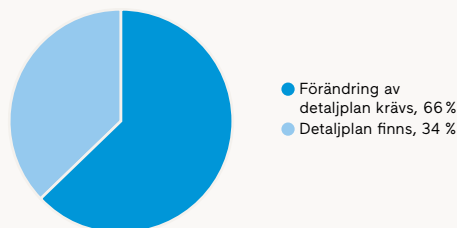
Sickla

Vi har under mer än 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 planeras tas 2024 och de första kontorsbyggnaderna beräknas stå färdiga 2027. Fördelarna med träbyggnation är många, både miljö- och hälsomässiga och ekonomiska. Bland annat möjliggörs de lägre klimatavtryck över livscykeln, användning av lokala råvaror, energisnål tillverkningsprocess och tystare byggarbetsplatser.

I december 2023 fattade vi beslut om byggstart av nästa bostadskvarter på Nobelberget i Sickla. Det blir det fjärde kvarteret av totalt åtta och det första som uppförs i trä. Brf Kulturarvet, som beräknas produktionsstarta under första kvartalet 2024, blir därmed startskottet för Stockholm Wood City.

Planerade projekt efter detaljplan

– För 37% av arean finns färdig detaljplan.



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 har varit på samråd under 2023 och granskningen pågår till slutet av januari 2024. Detaljplaneområdet är uppdelat i flera etapper där etapp 1 avser uppföranden fram till 2030 med planerat antagande 2024 och byggstart 2025. Delar av detta område senareläggs med anledning av reservatet för Östlig förbindelse. Bolaget planerar även för flera bostäder i andra delar av Sickla bl.a. genom den lagakraftvunna detaljplanen på Nobelberget om 500 lägenheter. Därutöver pågår även planarbete för Kyrkviken och Norra Nobelberget.

Investeringsbeslut har fattats för en ny tunnelbaneuppgång i Sickla. I samband med utbyggnaden av blå tunnelbanelinje till Nacka har bolaget sedan tidigare avtal om en uppgång i det pågående projektet Sickla Stationshus och nu utökas detta med ytterligare en uppgång, båda beräknas tas i bruk 2030.

Den totala framtida investeringen för utvecklingsprojekten i Sickla uppgår till 14 mdkr, varav 9 mdkr planeras fram till år 2030 fördelat på 4 mdkr i bostadsrätter och resterande i främst kontor.

GÖTEBORG

Under fjärde kvartalet 2022 startade detaljplanearbetet för en om- och tillbyggnad av fastigheten Tornen på Lindholmen i Göteborg. Ca 23 000 kvm BTA moderna kontorsytor kommer att tillskapas.

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.

MALMÖ

I Mobilia innehar vi en byggrätt om 5 400 kvm BTA för kontor belägen utmed Trelleborgsvägen. Bygglov har erhållits och projektet startas då tillräcklig uthyrningsgrad uppnåtts. Kontoren blir nästa naturliga utvecklingssteg för Mobilia på resan mot att bli ett dynamiskt stadskvarter med blandat innehåll och en nod i södra Malmö.

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 antogs av Uppsala kommunfullmäktige i juni 2021 och 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 tidigast sommaren 2024.

Vi har genomfört en rad stora utvecklingsprojekt i Gränbystaden och i juni fick vi ett positivt planbesked som ger oss möjlighet att utveckla ytterligare 60 000 kvm BTA varav ca hälften bedöms bli bostäder. Utvecklingsprojekten i Uppsala motsvarar en framtida investeringsvolym om ca 4 mdkr.



Pågående projekt

Utvecklas för att äga	Kommun	Typ av investering	Färdigställt	Bostad, kvm	Lokaler, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr
Under året färdigställda projekt							
– Slakthushallarna fas 1	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2023	-	2 300	210	10
Pågående projekt							
– Katarinahuset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	24 900	1 390	250
– Slakthushallarna fas 2	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2024	-	2 000	140	30
– PV Palatset	Stockholm	Ombyggn.	Kv 2 2025	-	10 100	400	270
– Campus Sickla	Nacka	Tillbyggn.	Kv 4 2025	-	2 100	110	80
– Sickla stationshus	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	-	17 100	1 070	600
– Söderhallarna	Stockholm	Ombyggn.	Kv 1 2026	-	23 900	1 260	1 130
– Gymnasieskola Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	6 200	370	330
– Mälarterrassen	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2026	-	4 200	430	390
– Hus 6 Stationen Slakthusområdet	Stockholm	Nybyggn.	Kv 2 2027	-	16 900	1 600	1 360
Fastigheter att äga				-	109 700	6 980	4 450

			Vinst-avräkning				
Bostadsrätter							
– Brf Blomsterkungen	Uppsala	Nybyggn.	Kv 2 2023	5 800	-	270	0
– Brf Kulturtrappan	Nacka	Nybyggn.	Kv 2 2024	6 600	-	520	60
– Brf Kulturarvet	Nacka	Nybyggn.	Kv 4 2025	5 800		450	340
Bostadsrätter				18 200	0	1 240	400

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
& kontroll.



Förvaltningsberättelse.

Styrelsen och verkställande direktören för Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, och styrelseordförandens ord, reviderad. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad.

Investeringar i planerade projekt

40 mdkr

Belåningsgrad

42,5%

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 2023 uppgick avkastningen på eget kapital till -3,4% (15,7). Bolaget kan investera 5% årligen utan större påverkan på belåningsgraden, vilket för närvarande motsvarar ca 2,5 mdkr per år. Årets investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 155 mkr (2 349). 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 42,5% (41,7) och räntetäckningsgraden till 3,7 ggr (3,8).

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 ägarerna. Tidigare policy angav minst 50% av resultat före värdeförändringar (förvaltningsresultat samt reasultat från försäljning bostadsrätter). För 2023 föreslås en utdelning om 3,50 kr per aktie

(5,30), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,75 kr/aktie, vilket motsvarar 32% utdelningsandel (59) och en direktavkastning om 1,5% (3,1).

MARKNAD

Finansmarknaden

Finansmarknaden har varit nervös under större delen av 2023 då oron över de negativa effekterna av rekordsnabba räntehöjningar runtom i världen blandats med en försiktig optimism om en mjuklandning. Den ekonomiska aktiviteten visade sig dock vara robust samtidigt som inflationen var segdraget hög, varför marknaden fram till slutet av oktober räknade med långvarigt höga räntor. Orsakat av lägre inflationsutfall har marknaden sedan dess dock ändrat förväntan och räknar numera med snabbt fallande räntor.

Svenska korta marknadsräntor har fortsatt att stiga under året i takt med att Riksbanken successivt höjde styrräntan till 4% i september. Sedan dess har Riksbanken pausat höjningarna och de korta marknadsräntorna har legat relativt sett stabilt kring 4%. Även swapräntorna har stigit kraftigt under de första 10 månaderna av 2023 där 10-åriga swappen gick från 2,9% i början av året till 3,5% under oktober för att sedan snabbt falla tillbaka till som lägst 2,26% i mitten av december.

Svensk kapitalmarknad har successivt förbättrats under året och marginalerna, justerat för olika löptider, har stadigt minskat. Baserat på prissättningen i andrahandsmarknaden skulle bolagets kreditmarginal för en ny 3-årig obligation vid årsskiftet uppgå till ca 1,80%. Även certifikatmarknaden utvecklades i positiv riktning. Medan investerare under första halvåret i bästa fall ville rulla förfall har bolaget under andra halvåret kunnat emittera certifikat till nya investerare och ökat volymen till ca 1,9 mdkr. Kreditmarginalen över

Stibor, för 3 månaders löptid, låg på 70 bp under hela 2023.

Fastighetsmarknaden

Svensk transaktionsmarknad har sett en betydande avmattning under 2023 med en transaktionsvolym om 104 mdkr fördelat på 328 transaktioner. En tydlig nedgång jämfört med de starka transaktionsåren 2021 och 2022, båda över 200 mdkr, och det historiska genomsnittet om 150 mdkr sedan finanskrisen. Av total transaktionsvolym utgjorde internationella investerare 29%, jämfört med genomsnittligt utfall under perioden 2015-2022 om 21%.

Kontorsmarknaden

Hyresmarknaden för kontorslokaler har länge varit stabil, för att under andra halvåret 2023 bli mer återhållsam i vissa områden. Stigande vakanser syns i mindre attraktiva områden, medan intresset fortfarande är relativt starkt i bra lägen. Denna förändring, kombinerat med ökad osäkerhet bland potentiella hyresgäster till följd av bland annat svagare konjunktur, har bidragit till en något avmattad hyresmarknad. Tecken finns dock på fortsatt hög efterfrågan på kontorslokaler och data visar på en betydande ökning av personer som återvänder till kontoren. Beläggingsgraden i många av de starkare kontorsområdena ligger nu på 70-90% av nivån innan pandemin.

Detaljhandeln

Under 2023 uppgick försäljningstillväxten i detaljhandeln till 4,7%. Dagligvaruhandelns försäljningstillväxt uppgick till 10,3% i löpande priser medan sällanköpsvaruhandelns försäljningstillväxt uppgick till 1,8%. Tillväxten i dagligvaruhandeln var helt prisdriven samtidigt som volymerna minskade. Justerat för prisuppgången var utvecklingen negativ inom såväl dagligvaruhandeln som sällan-

köpshandeln, vilket innebär att försäljningen minskat mätt i volym. Atrium Ljungberg har sett en bra utveckling på sina handelsplatser där omsättningen stadigt ökar och uppnår nivåer före covid-19. Antalet besökare har varit på bra nivåer, även om november och december uppmätte något lägre antal jämfört med 2022. Ca 40% av våra handelsplatserns omsättning består av livsmedel, systembolag och apotek, områden/segment som stadigt ökat under året.

Bostadsmarknaden

Efter det tuffa bostadsåret i fjol, inleddes 2023 med att bostadspriserna vände uppåt och under första halvåret fortsatte stabiliseringen med svagt uppåtgående priser för att mot årets slut vända något nedåt. Året har präglats av inflation, lågkonjunktur och stigande bolåneräntor vilket medfört stora påfrestningar för de privata hushållen och en historiskt trögrörlig bostadsmarknad. För att möta köparnas ekonomiska förändrade förutsättningar är det allt viktigare att erbjuda att sälja och köpa i samma marknad och flexibelt tillträde.

Denna marknadsutveckling känner även Atrium Ljungberg av i pågående bostadsrättsprojekt. Platsernas attraktivitet gör dock att det fortsatt finns intresse och bedömningen är att det kommer att öka närmare inflyttning. Trots en osäker marknad beslutades i slutet av 2023 att

starta ett nytt bostadsprojekt i Sickla med färdigställande 2025.

FÖRVALTNING

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 53 mkr (115), varav projektfastigheter utgjorde 65 mkr (58). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 257 mkr (296) medan uppsägning från kund uppgår till 189 mkr (112). Därtill har Atrium Ljungberg sagt upp kund för avflytt motsvarande en årshyra om 15 mkr (69). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Per 2024-01-01 uppgick kontrakterad uppsägningsbar årshyra till 3 034 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad exklusive projektfastigheter var vid samma tidpunkt 94% (93), medan genomsnittlig återstående kontrakterad löptid, exklusive bostäder och parkering, uppgick till 4,6 år (4,5).

Resultat och finansiell ställning

Kommentarer till årets resultat och finansiella ställning framgår av sid. 77–84.

INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 2 155 mkr (2 349), varav 1 707 mkr (1 916) i förvaltningsfastigheter och 444 mkr (433) i exploateringsfastigheter.

Den 31 december 2023 hade Atrium Ljungberg pågående byggnationer om 8,2 mdkr, varav 4,9 mdkr återstår att investera. Av pågående projekt utgör 7,0 mdkr investering i fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om ca 22%, motsvarande 1,5 mdkr varav 0,7 mdkr redan redovisats. Vidare har bolaget pågående bostadsrättsbyggnation motsvarande 1,2 mdkr med ett bedömt marknadsvärde om 1,5 mdkr, vilket kommer realiseras i takt med att vinstavräkning sker.

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 800 000 kvm BTA fördelat på ca 235 000 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 projekten genomförs beror på marknadsläget och detaljplanarbetet. I normalfallet startas inga projekt utan en lägsta nivå på avkastning genom tecknade hyresavtal.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

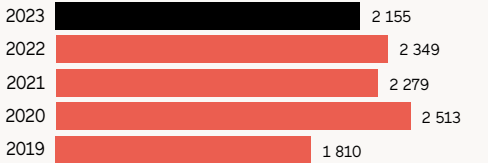
Under året har en kontorsfastighet, Skotten 6, om 13 000 kvm sålts i centrala Stockholm för ett underliggande fastighetsvärde om 1 900 mkr. Dessutom har vinstavräkning skett av ett bostadsrättsprojekt i Uppsala där 35 mkr vinstavräknats under året motsvarande 65% tillträdta lägenheter.

FASTIGHETSVÄRDEN

Under året har 35% av fastighetsbeståndet marknadsvärderats externt, varav 18% i kvartal 4. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Savills, 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.

Investeringar, mkr

– Atrium Ljungberg kan investera ca 5% av sin storlek årligen utan större påverkan på belåningsgraden.



Hysesintäkter, mkr

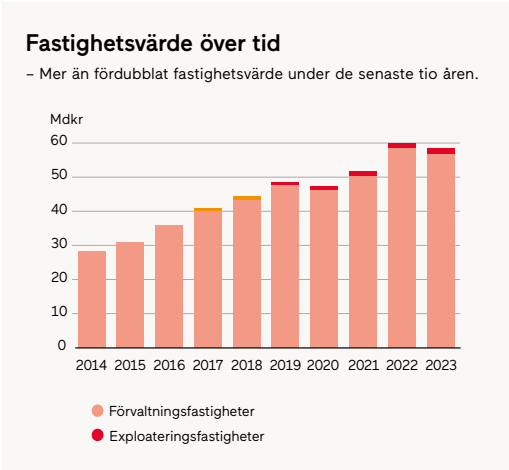
– Ökade intäkter främst pga. färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter.



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Underliggande	
				Frånträde	pris fastighet, mkr
Skotten 6	Stockholm	K	12 984	2023-01-31	1 900

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



Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftskostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet antas till 2% för 2024 och kommande år därefter. Projektfastigheter värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

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 5 700 kr/kvm BTA (5 700).

Genomsnittligt avkastningskrav uppgick vid årets slut till 4,7% (4,4) – en ökning om 35 bp jämfört med årsskiftet. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde

främst kopplat till positiv nettouthyrning, årets indexutfall om 6,5% samt lägre kostnader. Nettot blir dock en värdenedgång för året om 2,8%.

ORGANISATION I LINJE MED VISIONEN
Atrium Ljungbergs organisation är utformad efter att utifrån bolagets affärsmodell 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 rekryterats till rollen som Affärsområdeschef Leasing, vilken han tillträder under våren 2024.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
På årsstämman 2020 antogs riktlinjer för ledande befattningshavare, dessa gäller till årsstämman 2024. För Atrium Ljungberg gäller att 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 (6 907 378). Per 31 december 2023 uppgick därmed antalet utestående aktier till 126 105 861 (126 105 861) medan genomsnittligt antal aktier under året uppgick till 126 105 861 (126 215 257).

RISKER OCH OSÄKERHETER
Prioriterade områden för riskhantering är framför allt fastighetsvärdering, finansiering, projektverksamhet och uthyrning, 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. 62–68.

UTSIKTER FÖR 2024
För 2024 väntas en stabilisering av inflation, ränta och den ekonomiska utvecklingen. Samtidigt är de geopolitiska riskerna stora med spänningar mellan många stater/regioner runt om i världen. Utsikterna för 2024 utgår från att dessa risker inte eskalerar. Därtill ska läggas flera politiska val, inte minst i USA som kan påverka den ekonomiska utvecklingen.

Riksbanken förväntas sänka styrräntan i relativ snabb takt, vilket ökar möjligheten för en mjuklandning av svensk ekonomi. Men trots räntesänkningar kommer räntan vara högre än innan ränteökningarna startade och under det senaste decenniet. Det medför att såväl privatpersoner som företag måste ställa om till en högre kostnadsnivå.

HÅLLBARHETSRAPPORT
Atrium Ljungberg har upprättat en separat hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Rapporten omfattar Atrium Ljungberg AB (publ) och dess samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten finns på sid. 17–29, 61 samt 118–136 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap.

HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
Ulrika Danielsson, cfo, har sagt upp sig den 1 februari 2024 och är anställd till månadsskiftet maj/juni. Rekrytering av ersättare har påbörjats.

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	9 237 640 151 kr
Årets vinst	390 470 307 kr
Summa	9 628 110 458 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till aktieägarna utdelas 3,50 kr per aktie	441 370 514 kr
I ny räkning balanseras	9 186 739 944 kr
Summa	9 628 110 458 kr
¹⁾ Den föreslagna utdelningens totalbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2023-12-31.	

VERKSAMHETSRISKER

Risk	Hantering	Exponering
1. Fastigheternas värde Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs. marknadsvärde, med värdeförändringar över resultaträkningen. Marknadsvärdet bestäms i normala fall av dels ett förväntat driftnetto, dels av marknadens avkastningskrav. Fastighetsvärdet 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.	Styrelse och ledning har regelbunden genomgång av delmarknadernas förutsättningar avseende ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbets-klimat infrastruktuursatsningar m.m. Slutsatserna och inriktning fastslås årligen av styrelsen i ett strategi-dokument. Trendspaning för att förstå kundens behov idag och imorgon, vilket tillsammans med innovationsarbete medför insikt om portföljmix och produktutveckling. Löpande investera i och utveckla be-fintliga fastigheter, alternativt sälja av fastigheter som inte möter strategin.	Koncentrerat fastighetsbestånd i attraktiva delområden med utvecklings-potential i Sveriges fyra största städer, varav 80% finns i Stockholm. Kontor utgör största tillgångsslaget om 65%, följt av handel om 18%, bostäder 3% och resterande utgörs av projekt och byggrätter. Kontinuerlig projektutveckling av såväl befintliga byggnader som nyproduktion medför portföljförflyttning samt anpassning till kundernas behov.
2. Projektutveckling Fastighetsutveckling genom investe-ringar i egna fastigheter och erhållna markanvisningar samt framtagande av byggrätter är viktiga för företagets värdetillväxt. En begränsad projekt-portfölj kan dämpa framtida tillväxt. Om-, till- och nybyggnadsprojekt innebär risker i samtliga faser och ökar ju mer komplexa projekten är. Riskerna är främst ekonomiska, tek-niska eller tidsmässiga. Ekonomisk risk kan dels bero på högre kostna-der, 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.	Styrelsen beslutar ytterst om alla större investeringar och årlig ge-nomgång/utvärdering sker av vald investeringsstrategi. Parallella förvärvsprocesser med kom-muner och marknadsaktörer. Flexibel och dynamisk projektportfölj fördelad i tid, geografi och typ av produkt samt ny-, till- eller ombyggnation. Därtill används en entreprenad-form som begränsar risk. 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.	Bolaget har en stor projektportfölj som möjliggör framtida investeringar om ca 40 mdkr i redan ägda fastigheter eller erhållna markanvisningar. För att levere-ra en långsiktig tillväxt söker vi ständigt nya affärsmöjligheter och projekt genom löpande dialog med kommuner och andra marknadsaktörer. 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. Projekten 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.



VERKSAMHETSRISKER

Risk	Hantering	Exponering
3. 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.	Styrelsen beslutar om samtliga förvärv och försäljningar. Styrelsen har även årlig genomgång/utvärdering av vald investeringsstrategi. Due Diligence process av fastighet och bolag. Externa värderingar sker årligen av delar av portföljen och över en treårsperiod ska samtliga fastigheter ha externvärderats.	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 är därmed ett sätt att komplettera projektutvecklingen i syfte att ytterligare förflytta portföljen till bättre densitet och kvalitet. Extern värdering sker minst två gånger om året av oberoende part – på så sätt erhålls känsla för marknadens betalningsvilja och förmåga.
4. Hyresintäkter Hyresintäkter påverkas av såväl hyresnivå som andel uthyrt. Båda dessa är starkt kopplade till utvecklingen i ekonomin på de delmarknader där bolaget verkar, vårt erbjudande/produkter vs kundernas efterfrågan och behov, hur Atrium Ljungberg lyckas utveckla de områden där våra fastigheter är belägna samt utbudet på varje delmarknad. Möter bolaget inte marknadens behov finns risk för att förlora kunder och därmed få ökade vakanser/lägre intäkter med värde-nedgång på fastigheten som följd.	Fastighetsportföljen ska vara allokerad till dels delmarknader med god underliggande tillväxt, dels produkter som hyresmarknaden efterfrågar. Förstå kundens behov och nöjdhet, vilket mäts regelbundet genom NKI mätningar samt nettouthyrningen (hur många nya avtal skrivs och hur många kunder säger upp avtal). Hyreskontraktspportfölj som är spridd på såväl bransch, kund som förfallotidpunkt. Hyresavtal med indexklausul och deflationsskydd. Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som förebygger uppsägningar genom aktiv förvaltning	Atrium Ljungberg koncentrerar sitt bestånd till attraktiva delmarknader i Sveriges fyra största städer, som har en stabil ekonomisk utveckling. Bolagets fokus är att bygga stadsmiljöer med stort inslag av kontor vilket kompletteras med handel, boende, service, kultur och utbildning. Blandningen ger mindre känslighet för ekonomisk utveckling och ökar riskspridningen i hyresgäststrukturen. Kommersiella hyreskontrakt tecknas oftast på en löptid om tre till fem år, varför förändrade marknadshyror får successivt genomslag på hyresintäkterna. Genomsnittlig återstående kontraktslängd var 4,6 år vid årsskiftet. Atrium Ljungberg arbetar med egen personal nära sina hyresgäster för att säkerställa hög kundnöjdhet och i tidigt skede fånga upp befintliga och potentiella hyresgästers lokalbehov. Under 2023 har nettouthyrningen varit positiv med ett utfall om 53 mkr i nytt årligt kontraktsvärde.

Risk	Hantering	Exponering
5. Fastighetskostnader 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.	Kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering samt god underhållsplanering. Förebyggande av kundförluster via kontroll och kunddialog. Hög andel vidarefakturerung av kostnader, främst för fastighetsskatt, uppvärmning och el, till kund. Därtill finns en gränsdragningslista mellan bolaget och kund för att tydliggöra vem som tar vilka kostnader.	Bolaget vidaredebiterar stor del av el, värme och fastighetsskatt till hyresgästerna. Bolaget arbetar kontinuerligt med att optimera och energieffektivera driften av fastigheterna. Varje fastighet har en individuell underhållsplan, vilket minskar risken för oförutsedda kostnader. Bolaget genomför löpande avtalsförhandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Bolaget har 18 fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 års intervaller.
6. Informations- och cybersäkerhet I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier. Väl fungerande informations- och datasäkerhet är därmed kritisk för verksamheten. Utvecklingen inom dessa områden går fort och blir allt mer komplex. Om kritisk information går förlorad eller hamnar i fel händer till följd av datahaveri, dataintrång eller bristande IT-säkerhet kan de ekonomiska konsekvenserna bli stora och förtroendet för företaget skadas. Som noterat bolag finns krav att hantera marknadspåverkande information och att alla aktörer får samma information samtidigt.	Hög nivå på IT-säkerhet och en policy för att hantera bolagets syn och agerande på informations- och datasäkerhet. Kontinuitetsplaner på plats och kontinuerliga tester för att provtrycka sårbarhet. Kontinuerlig utbildning av personal i dessa frågor.	Atrium Ljungberg har installerade brandväggar, antivirusjänster, spam- och webbfilter samt molnbaserade säkerhetstjänster, vilket försvårar attacker. Vidare genomförs sårbarhetstester och kontinuerligt förbättringsarbete för att öka säkerheten. Bolaget har tekniskt skydd av känsliga informationstillgångar i flera lager. Vidare förbättras säkerhetsmedvetandet i organisationen genom utbildning. Därtill genomförs kontinuitetstester. Rutiner och procedurer för att hantera information (policy för kommunikation och insiderhandel) samt systemstöd för insiderinformation finns på plats.

Konstaterade kundförluster, mkr	
2019	4
2020	18
2021	3
2022	7
2023	5

VERKSAMHETSRISKER

Risk	Hantering	Exponering
7. Brott mot uppförandekoden för leverantörer Med leverantörsrisk avses risken att bolagets leverantörer inte kan fullgöra sina leveranser, använder sig av oetiska affärsmetoder eller inte uppfyller uppsatta miljökrav, 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.	 Uppförandekod för leverantörer. Central inköpsfunktion. Rutiner och processer för att följa upp efterlevnaden av leverantörer och branschsamarbete för uppföljning av leverantörer. Visselblåsarpolicy och extern visselblåsarfunktion.	 Atrium Ljungbergs inköpsfunktion utgör ett stöd för hela organisationen genom samordnade inköp, vilket leder till högre kvalitet och minskade kostnader. Dock medför den geografiska spridningen många lokala leverantörer. 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. På projektsidan har bolaget gått med i "Rättvist byggande" som syftar till att motverka osund konkurrens och kriminalitet på byggplatserna.
8. Medarbetare 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 underprestera. För att utveckla verksamheten och vara relevant på marknaden krävs att företaget kontinuerligt tillför ny kompetens i form av vidareutbildning och rekrytering.	 Gemensam värdegrund med en sund kultur samt ett öppet och transparent arbetsklimat. Kompetens- och ledarskapsutveckling. Successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar samt back-up-lösningar på kort sikt för dessa roller/personer. Marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar. Mäta medarbetarnas nöjdhet och välmående samt följa upp att åtgärder vidtas vid behov.	 Atrium Ljungberg har en företagskultur som främjar nyfikenhet och nytänkande. Bolaget arbetar aktivt för att ha hållbara medarbetare. 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. Vidare finns årliga utvecklingsplaner för medarbetarna och successionsplaner för nyckelpersoner. Atrium Ljungberg är en liten organisation och har därmed ett visst beroende av nyckelpersoner. Risken begränsas genom intern backup eller konsultlösning.



Förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde med +/-10%

	Påverkan	Påverkan %
Resultat	+/-4 511 mkr	+/-473%
Eget kapital	+/-4 511 mkr	+/-16%
Belåningsgrad	-3,8%/+4,5%-enhet	E.t.

Käslighetsanalys kassaflöden¹⁾

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Hyresnivå/index	+/-5%	+/-125
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/-5%	+/-30
Uthyrningsgrad	+/-1%-enhet	+/-27
Atrium Ljungbergs genomsnittlig upplåningsränta	+/-1%-enhet	+/-28

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

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Hantering	Exponering
9. Konjunktur En konjunkturnedgång 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 produktstakten.	 Omvärldsbevakning och scenario-analyser som synliggör påverkan på bolaget. Fastighetsportfölj koncentrerad till tillväxtområden i Sveriges fyra största städer med en mixad portföljsammansättning. Hyresgäster inom många olika branscher med spridd förfallostruktur. Följa efterfrågan och prissättningen på bostadsrätter. Likviditetsbuffert i form av lånelöften samt en diversifierad låneportfölj och ränteriskstrategi.	 Atrium Ljungbergs bestånd med fastigheter i tillväxtområden samt en spridd kontraktspportfölj på ett flertal olika branscher och kontraktslängder begränsar risken för kraftig påverkan vid en lågkonjunktur. Atrium Ljungberg har enbart två bostadsrättsprojekt igång vid utgången av 2023, varav ett färdigställs under 2024 och har viss andel sålt. Det andra är precis beslutad och startar under 2024. Bolagets likviditetsbuffert, diversifierade låneportfölj samt vald ränteriskstrategi och starka balansräkning borgar för bolagets fortsatta drift även vid en lågkonjunktur.
10. Inflation och ränta Förväntningar på inflationen påverkar räntan och därmed finansnettot. Räntekostnader är den enskilt största kostnaden. Större förändringar i räntenivåer medför påverkan på resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar hyresintäkterna – de flesta avtal har en indexklausul med årlig uppräkning – såväl som fastighetskostnaderna. Utöver detta påverkar förändring i ränta och inflation på lång sikt även avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas värde. Sistnämnda pareras till viss del av förändrat driftnetto enligt ovan.	 Finanspolicy som hanterar ränterisken i form av andel rörlig ränta och ränteförfall inom ett år samt total räntebindning och vilka instrument bolaget får använda. Indexklausul i hyresavtalen, vilket medför en uppräkning av hyran motsvarande inflationstakten.	 De flesta hyresavtal är inflationsjusterade genom koppling till konsumentprisindex (KPI). Bolaget arbetar systematiskt med en mix av rörliga och bundna räntor samt räntederivat för att hantera ränterisker i enlighet med finanspolicy. Dagens inflationstryck samt kraftiga ränteuppgångar och ökade kreditmarginaler medför påverkan på bolagets intjäning och fastigheternas marknadsvärde men bolagets belåningsgrad och räntebindning medför att bolaget är väl rustat för såväl högre räntor och lägre fastighetspriser.
11. 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.	 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.	 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.

Risk	Hantering	Exponering
12. Skatter Atrium Ljungbergs verksamhet påverkas huvudsakligen av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. 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 ske och i vissa fall uppstår anmärkning i revisionen.	 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.	 Bolagets skattepolicy bygger på bolagets grundläggande värderingar och har som syfte att vägleda medarbetare i hur de ska agera i skattefrågor och ha ett hållbart kommersiellt perspektiv. Vidare ska Atrium Ljungberg hantera skatt i enlighet med gällande lagar och regler och skatten ska kontrolleras, redovisas samt betalas korrekt. Atrium Ljungberg följer noggrant rättsutvecklingen på skatteområdet för att i god tid kunna vidta åtgärder och genomföra de förändringar som kan bli nödvändiga.
13. Planrisk För att utveckla fastigheter krävs godkänt bygglov och antagna detaljplaner. Det finns alltid risk att detaljplaner blir försenade, överklagas eller inte utvecklas som tänkt.	 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 mellan olika kommuner. Projektportföljen befinner sig i olika faser (tidiga skeden, genomförandeskede m.m.)	 Bolaget följer utvecklingen noga för att snabbt få signaler om ändrade program och planer. Inför egna investeringar och utvecklingsprojekt förs dialog med berörda intressenter för att bemöta och hantera eventuell kritik som annars skulle kunna leda till förseningar i projekten. Projektportföljen är idag fördelad på olika delområden och ca 40% av planerade projekt har antagen detaljplan.
14. Utbud av lokaler Hyresmarknaden påverkas av utbud och efterfrågan. Ett utbud som överskrider efterfrågat behov i marknaden påverkar vakanser/uthyrningsgrad samt hyresnivåer. Det i sin tur påverkar fastighetsvärdering, resultat och finansiell ställning.	 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.	 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. I takt med att städer växer, områden och infrastruktur utvecklas anser bolaget att ett attraktivt läge blir allt viktigare – inte minst när det gäller kontorets framtid.

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Hantering	Exponering
15. Råvarumaterial och priser på byggnation Priset på och tillgången till material för investering i ny-, till- och ombyggnation är av vikt. Kraftigt stigande priser och/eller brist på material kan medföra dyrare produktionskostnader och därmed risk för lägre projektvinster.	 Löpande följa utvecklingen av såväl priser som utbud samt djupare samarbete med centrala leverantörer. Löpande styra om projekten i syfte att parera kostnader och förseningar för att möjliggöra minst beslutad projektvinst.	 Med en stor projektportfölj om ca 40 mdkr är detta 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.
16. Elförsörjning och pris En allt högre grad av elektrifiering i samhället innebär dels ökade krav på kapacitet, dels kommande effektbrist i elinfrastrukturen.	 Energistrategi som vägleder verksamheten i åtgärder och investeringar framåt i syfte att kontinuerligt energioptimera fastigheterna. I arbetet ingår även att alltid utvärdera alternativa energikällor såsom solenergi m.m. Samarbeta med energibolagen.	 Atrium Ljungberg har en bra och proaktiv dialog med energibolagen i de kommuner där bolaget verkar. Bolaget har även en energistrategi på plats med handlingsplaner för varje område och fastighet. Som ett led i hållbarhetsarbetet utvärderas alltid solceller.
17. Bostadsmarknaden Bostadsrättsmarknaden och dess prissättning är marknadsbaserad (utbud och efterfrågan) 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.	 Styrelsen beslutar om större investeringar, vilket även inbegriper uppförande av hyres- och bostadsrätter. Omvärldsbevakning med fokus på prisutveckling och räntor.	 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 250 000 kvm BTA byggrätter för bostäder. Vid samma tidpunkt fanns två pågående byggnationer om totalt 980 mkr.

Värdeparameter	Värdepåverkan, mkr				
		Kontor	Handel	Bostäder	Totalt
Hyresnivå	+/-10%	+/-3 452	+/-1 050	+/-44	+/-4 546
Driftkostnad	+/-10%	-/+387	-/+204	-/+17	-/+608
Avkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 961/+2 200	-453/+498	-82/+91	-2 496/+2 789
Långsiktig vakansgrad	+/-2%	-/+1 003	-/+300	-/+101	-/+1 404

FINANSIELL RISK

Risk	Hantering	Exponering
18. 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.	 Finanspolicy antas årligen av styrelsen och fastställer riskmandat, däribland syn på likviditetsreserv, motpartsrisker, ränte- och kapitalstruktur/förfall. Flera finansieringskällor – bank, direktlån och kapitalmarknad för att sprida risken. Därtill revolverande krediter för att uppnå maximal flexibilitet. God framförhållning i syfte att planera kapitalbehov och påverkan/styrning av nyckeltal. Kvartalsvis rapportering till styrelse och revisionsutskott.	 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 42,5% resp. 3,7 ggr per Q4 2023. Vid utgången av året hade bolaget en stor likviditetsbuffert som täcker kommande förfall och möter verksamhetens behov av kapital. Kapitalbindningen vid utgången av året var 3,5 år.
19. Ränterisk och värdering av räntederivat Ränterisk utgör risken för en resultat- och kassaflödesmässig påverkan 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. Räntan utgörs av två parametrar – dels marknadsräntan, dels marginalen till kreditgivarna. Derivat marknadsvärderas med värdeförändring över resultaträkningen, vilket påverkar resultat och finansiell ställning.	 Den av styrelsen årligen antagna finanspolycyn fastställer riskmandat, däribland syn på derivatinstrument och ränteförfallostruktur och exponering för rörlig ränta. Långfristiga krediter med fastställda marginaler. Vedertagen värderingsmetodik samt extern värdering av derivat från bank. Kvartalsvis rapportering till styrelse och revisionsutskott	 Atrium Ljungberg har en policy om räntetäckningsgrad om lägst 2,0 ggr att jämföra med faktiskt utfall om 3,7. Räntebindningen uppgick till 3,8 år och kapitalbindningen till 3,5 år. Andel lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 19% vid utgången av 2023. Sammantaget medför vald ränterisk och kapitalbindning att en snabb förändring av räntan samt kreditmarginaler inte får en omedelbar väsentlig påverkan.
20. Fastighetsvärderingsprocessen Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som orealiserade 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.	 Värderingspolicy som årligen antas av styrelsen. Av den framgår att minst 30% av värderingarna ska värderas externt och över en treårsperiod ska samtliga fastigheter ha externvärderats. En kvalitetssäkrad intern process med fyra ögons princip. Interna värderingar kvalitetssäkras av en extern oberoende värderingsfirma.	 Atrium Ljungberg har under året sammantaget externvärderat 35% av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Värderingarna är utförda av Forum Fastighetsekonomi, Cushman & Wakefield, CBRE och Newsec. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden kvalitets-säkrats av Forum Fastighetsekonomi.

HÅLLBARHETSRIK

Risk	Hantering	Exponering
21. Miljörisk Enligt miljöbalken kan fastighetsäga- ren bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Förening av ett mark- eller vattenområde, grundvat- ten, en byggnad eller anläggning kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.	Alla fastigheter hållbarhetscertifieras. Prioritering sker av miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten. Följa utvecklingen inom lagar och förordningar. Nya arbetsprocesser och mål kring miljöpåverkan från markanvändning.	Atrium Ljungberg undersöker och identifierar kontinuerligt miljörisiker i fastighetsbeståndet. Om sådana förekommer upprättas åtgärdsplaner. Inför fastighetsförvärv och nya projekt görs genomlysningar för att identifiera miljörisiker. Processen bidrar också till att identifiera möjligheter till energi- effektivisering och minska förekom- sten av material med negativ effekt på människa och miljö. Vid genomförande av projekt finns ruti- ner för att minimera risken för läckage och utsläpp samt förebyggande arbe- ten i samband med miljöcertifiering för att minska negativ miljöpåverkan från byggnation och materialanvändning.
22. Klimatförändringar Extrema väderhändelser såsom för- höjda vattennivåer, skyfall, storm och stora temperatursvängningar till följd av globala klimatförändringar riskerar att leda till skador på bolagets fast- ighetsbestånd. Omfattande politiska, juridiska, tekniska och marknads- mässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle. Detta kan öka kostnaderna för att bygga, utveckla och förvalta fastigheter.	Projektinvesteringar granskas ur ett klimatperspektiv. Scenarioanalyser för befintlig portfölj.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med förbättrande underhåll för att öka fast- igheternas motståndskraft vid extrema väderhändelser. Vid nyproduktion och större ombyggnadsprojekt beaktas riskerna i största möjliga utsträckning. Inom ramen för bolagets arbete med stadsutveckling utvärderas möjligheter- na att addera gröna och blåa strukturer för att kunna hantera extremväder kopplat till klimatförändringarna. Bolaget arbetar även för att minska utsläpp och därmed minska påverkan på klimatet.
23. Klimatpåverkan Ökade krav från myndigheter, lag- stiftare, kunder och andra intres- senter gällande energianvändning och klimatpåverkan riskerar att öka kostnader för att förvalta, bygga och utveckla fastigheter.	Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten och investe- ringskrav för att nå klimatneutralitet år 2030 och netto-noll 2040. Alla fastigheter hållbarhetscertifieras. Följa utvecklingen inom lagar och förordningar. Process för styrning av minskad klimatpåverkan från projekt.	Atrium Ljungberg arbetar löpande med energieffektivisering genom implemen- tering av ny teknik i både befintligt fastighetsbestånd och vid nyproduk- tion vilket leder till minskade löpande kostnader och låga koldioxidutsläpp. Målsättningen är en klimatneutral förvaltning år 2030. I nyproduktion är livscykelanalyser ett viktigt arbete för att minska byggnadernas klimatpåver- kan och målsättningen är även här att vara klimatneutrala år 2030.

Risk	Hantering	Exponering
24. Hälsa och säkerhet I bolagets verksamhet och bransch förekommer hälso- och säkerhetsris- ker, såväl i vanlig förvaltning som i projektet. I kontorsmiljön är riskerna framförallt relaterade till stress som påverkar den psykiska hälsan.	Kontinuerligt arbete enligt arbets- miljöpolicy för att säkerställa goda arbetsförhållanden. Hälsoplan och förebyggande arbets- miljöarbete. Tillhandahåller attraktiva kontor och miljöer där människor trivs och stimuleras. Uppförandekod för leverantörer.	Atrium Ljungberg har en nollvision när det gäller stressrelaterade sjukdomar och arbetsplatsolyckor för medarbetare och externt anlitad personal. Bolaget håller regelbundet arbetsmiljöutbild- ningar för projektledare och tekniska förvaltare samt för ledare på dotterbo- laget 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.
25. Sociala risker områden Områden som upplevs som otrygga på grund av bland annat kriminalitet, skadegörelse, omgivningens utform- ning eller negativt rykte minskar i attraktivitet. Det i sin tur medför risk för ökad vakans och lägre fastighets- värden.	Socialt hållbara platser är en del av hållbarhetsagendan. Trygghetsskapande åtgärder i alla områden. Områden med liv dygnets alla 24 timmar. Utvecklingsplaner för varje område.	Ett viktigt hållbarhetsmål är Vår Stad index. Målsättningen är att bolagets platser ska nå över 90% till 2030. Utfallet fram till och med 2023 uppgår till 43%.

Ordförandeord.

Stabilitet i stormiga vatten.

Man kan lugnt påstå att 2023 blev ett omvälvande år för fastighetsbranschen, präglad som det var av en enorm räntepågång och slagig börsutveckling. I denna tid visade Atrium Ljungbergs långsiktiga finansiella strategi sitt värde.

I längre perspektiv är dagens ränteläge egentligen inget exceptionellt. När jag började i branschen låg räntorna på sex-sju procent. Även innan Putins invasion av Ukraina i februari 2022 fanns signaler på ökad inflation och potentiella räntehöjningar. I själva verket är det utvecklingens höga hastighet som varit det anmärkningsvärda och skapat stora problem i fastighetsbranschen. För Atrium Ljungbergs del har strategin, att hålla den finansiella risken låg, visat sin riktiga styrka. Tidvis har vi kritiserats för den, men efter det gångna året håller många med om det kloka i att vara lite försiktiga.

Under året har frågor om strategi och långsiktiga mål som vanligt funnits på styrelsens dagordning, men med ett förstärkt fokus på bolagets finansiella position. Vi ser ett värde i att värda vår rating

inför en framtid där marknaden för fastighetsobligationer åter tinar upp ordentligt. Detta skifte kan gå fortare än många i dag inser och Atrium Ljungberg är och ska vara väl rustat för det.

Vår organisation har redan visat att vi klarar av att utveckla hela stadsdelar. Framåt ligger fokus på att så snart som möjligt realisera vår enastående projektportfölj trots det högre ränteläget. Vi har väldigt fina och värdeskapande projekt i Slakthusområdet, Sickla, Slussen och Hagastaden och engagemanget är stort hos ledningen och hela bolaget för att, utifrån vår vision "Alla vill leva i vår stad", vara med och på bästa sätt bygga framtidens Stockholm.

Under 2023 har vi även satt upp nya hållbarhetsmål. En viktig poäng här är att vi inte bygger några luftslott. Våra mål är aggressiva men samtidigt väl avvägda, genomtänkta och nåbara. Till 2025 ska vi halvera vårt klimatavtryck och till 2030 uppnå klimatneutralitet. Samtidigt har vi tagit fram bra mätbara mål även inom social hållbarhet, vilket är nog så viktigt i vår bransch.

Vårt projekt Stockholm Wood City i Sickla har genom sin goda hållbarhetsinriktning och kvalitet rönt stor uppmärksamhet internationellt under



året. Det är ett kvitto på att svensk noterad fastighetsbransch i allmänhet, och Atrium Ljungberg i synnerhet, ligger långt framme inom hållbarhetsområdet jämfört med andra marknader i Europa. Vi påvisar de stora möjligheter som finns utan att tumma på vare sig hållbarhet eller lönsamhet.

Som styrelseordförande vill jag särskilt tacka Erik Langby som 2023 lämnade sin plats som styrelseledamot efter nio fantastiska år. I hans ställe

kunde vi välkomna den utomordentligt fastighets-kunnige Johan Thorell. Jag vill också passa på att tacka alla aktieägare för deras förtroende. Jag vet att många av er uppskattar vår stabila strategi och har en långsiktig relation till oss. Slutligen vill jag också rikta ett hjärtligt tack till alla våra medarbetare för era dagliga ansträngningar och engagemang.

Johan Ljungberg, styrelseordförande

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 för- enlig verksamhet.

Fundamentet för bolagsstyrningen utgörs av bolagsordningen, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra tillämpliga lagar och förordningar, myndighetsföreskrifter, börsens regelverk, GRI (Global Reporting Initiative), interna riktlinjer och policyer samt Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) jämte 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 övergripande syfte är att stärka förtroendet för svenska börsbolag genom att främja en positiv utveckling av bolagsstyrningen i dessa bolag.

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.

STYRINGSSTRUKTUR

Strukturen för bolagsstyrningen inom Atrium Ljungberg framgår av illustrationen på sid. 64 och de efterföljande avsnitten.

INTERNA STYRINSTRUMENT

Viktiga interna styrinstrument är styrelsens arbetsordning och vd-instruktion samt bolagets mål och strategier, affärsplan, policyer, uppdragsbeskrivningar, delegationsordning, attestordning och kommunicerade grundvärderingar.

EXTERNA STYRINSTRUMENT

De mest centrala externa styrinstrumenten är Regelverk för aktieemittenter på huvudmarkna- den, Koden, aktiebolagslagen, IFRS, årsredovisningslagen, GRI och andra relevanta lagar.

ÄGARE OCH AKTIER

Bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och aktiekapitalet uppgick till 333 051 840 kronor per 31 december 2023, 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 2023 7 114 875 egna B-aktier. Förutom innehavet av egna aktier finns ingen röst- rättsbegränsning. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 29,2 mdkr. Atrium Ljungbergs mål är att aktieutdelningen ska motsvara ca en tredjedel av förvaltningsresultatet såvida inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motive- rar 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 2023 av följande aktieägare:

Innehav per den 31 december 2023	Andel av röstetalet, %
Familjen Ljungberg	31,6
Konsumentföreningen, Stockholm	20,0
Familjen Holmström	20,1

Mer information om ägarstrukturen finns på sid. 74.

BOLAGSSTÄMMA

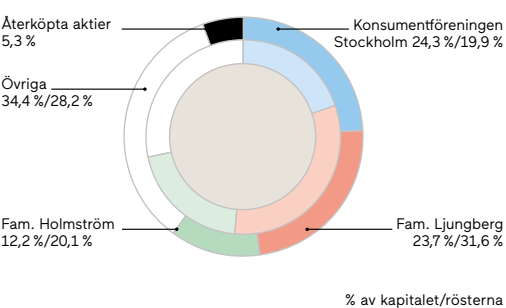
Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas genom bolagsstämman som är bolagets högsta beslu- tande organ. Årsstämma, som är benämningen på den årliga ordinarie bolagsstämman, ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång för att besluta om fastställelse av resultat- och balansräkningen, om vinst- eller förlustdispositio- ner samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Härutöver utser stämman styrelse och revisorer samt fastställer ersättningar till styrelse, revisorer och ledning. Stämman fattar också beslut om bolagsordning och eventuella ändringar i aktiekapitalet. Datum för årsstämma offentliggörs senast i samband med delårsrap- porten 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 styrel- sen senast sju veckor före stämman. Årsstämman 2023 hölls den 22 mars, med såväl fysiskt delta- gande som deltagande via poströstning varvid 87,5% av rösterna deltog. På årsstämman fattades bland annat beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verk- ställande direktör
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 5,30 kronor per aktie uppdelat på två utbetalningstillfällen om 2,65 kronor per aktie vardera

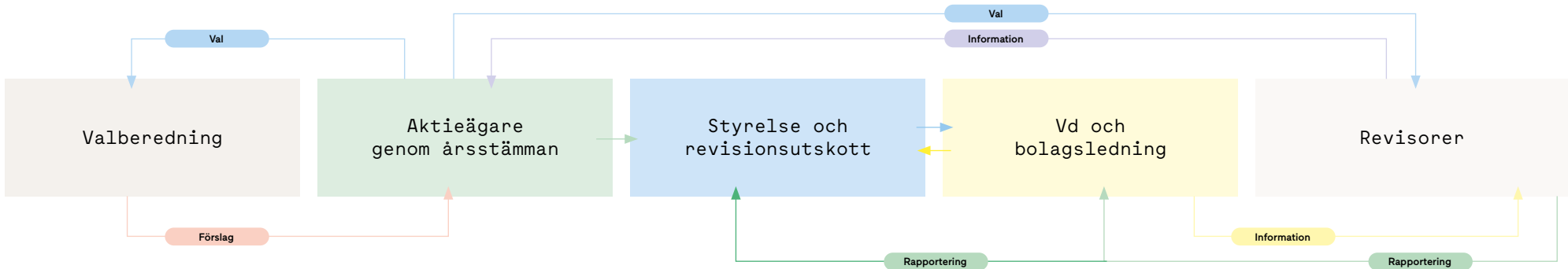
Ägare som representerar minst

1/10 av röstetalet

De tre största ägarna står för 72% av rösterna och 60% av kapitalet



- 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 att vid ett eller flera tillfällen förvärva så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10% av samt- liga aktier i bolaget, på Nasdaq Stockholm
- bemyndigande till styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att överlåta 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

 - bemyndigande till styrelsen att vid ett eller flera tillfällen besluta om nyemission av aktier av serie B motsvarande högst 10% av bolagets antal aktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emission får ske mot kontant betalning, genom kvittning eller apport

Bolagsstämmoprotokoll och övriga stämmohandlingar 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 stämmoderförande, styrelseordförande och övriga ledamöter till bolagets styrelse samt revisorer
 - styrelsearvode till ordförande, övriga ledamöter och eventuell ersättning för utskottsarbete samt arvodering till revisor
 - 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 Principerna för inrättande av valberedning i Atrium Ljungberg utsågs till valberedningens ledamöter Lars Ericson utsedd av Konsumentföreningen Stockholm, Per Erik
- Hasselberg (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. Årsstämma 2023 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.

Atrium Ljungbergs styrelse har bestått av sex ledamöter fram till årsstämman (information om ledamöterna finns på sid. 70). 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.

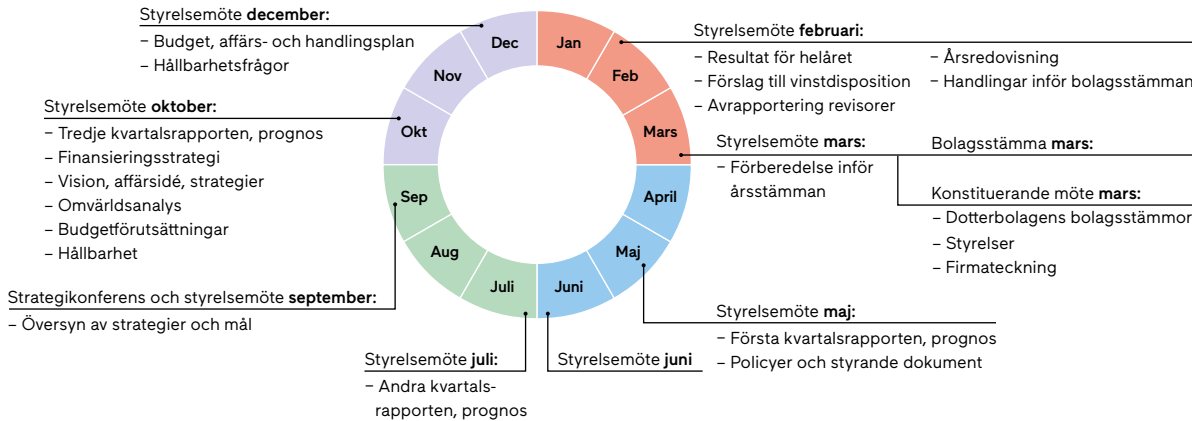
Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning (jämte vd-instruktion), instruktion för den ekonomiska rapporteringen, affärsplan, budget samt policyer enligt uppräknig på sid. 68. I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer. Styrelsens ordförande ska bland annat organisera och leda styrelsens arbete, tillse att styrelsen har rätt kompetens och kunskap för uppdraget och erhåller den information och beslutsunderlag som

erfordras samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs och att styrelsens arbete årligen utvärderas. I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa verksamhetsmål och strategier, tillsätta och utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktör, 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. Styrelsens och verkställande direktörens arbete ska årligen utvärderas. Arbetsordningen föreskriver att styrelsen, utöver konstituerande styrelsesammanträde, ska sammanträda ca fem gånger per år. Styrelsen har under året haft sju möten varav ett konstituerande.

Under 2023 har styrelsen ägnat fortsatt stor uppmärksamhet åt omvärldsläget, inflationsutvecklingen och dess effekter inte minst på byggkostnaderna, ökade energipriser samt det fortsatt höga ränteläget, bolagets rating och utvecklingen på bostadsrättsmarknaden. 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. Nya övergripande affärs- och hållbarhetsmål har framtagits och vissa av bolagets policyer har 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 helåret. Styrelsens årsplanering framgår av illustrationen intill.

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

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



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 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 och arvodering av revisionsinsatsen. Under året har utskottet sammanträtt sex gånger. Bolagets revisorer har närvarat vid samtliga

tillfällen. Samtliga möten i revisionsutskottet, inklusive protokoll, har redovisats för styrelsen.

Ersättningsutskottet består av styrelsens samtliga ledamöter. Dess huvudsakliga uppgift är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, 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 2022.

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-ansvarig samt fyra affärsområdeschefer. Bolagsledningen har utöver löpande ärenden inom respektive funktion prioriterat frågor kring ökande energi- och byggkostnader, pågående investeringsprojekt, fastighetstransaktioner, finansieringsfrågor, bolagets kapitalstruktur, affärsutveckling, organisationsfrågor och hållbarhetsfrågor.

Annica Änäs tillträdde som bolagets verkställande direktör i februari 2016. Hon anställdes i bolaget 2011 som bolagets cfo och var även anställd 2008–2010. Hennes aktieinnehav i Atrium Ljungberg uppgår till 42 000 (42 000) B-aktier. Hon har inga innehav i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med.

Övriga bolagsledningen presenteras på sid. 72 och organisationsschema på sid. 66.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

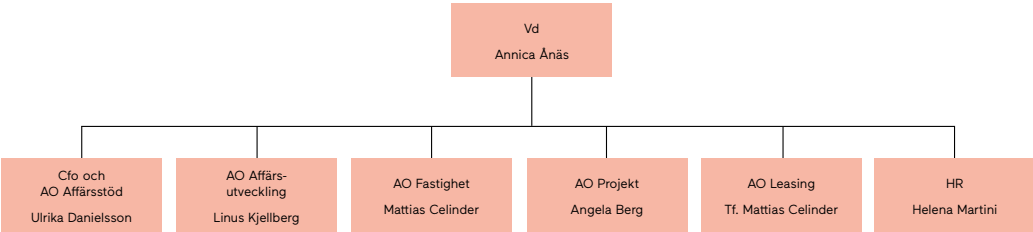
Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsledningen ska vara marknadsanpassade och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Verkställande direktörens ersättning föreslås av styrelsens ordförande och beslutas av styrelsen. Ersättningar till övriga bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsen. Ersättning till bolagsledningen inklusive vd 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 bolaget. Maximalt lån som kan räntesubventioneras uppgår till 6 mkr för vd och 2,5 mkr för övriga ledande befattningshavare. 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 bolagsledningen 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.

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 uppsägningstid. För bolagsledningen tillämpas i övriga och i tillämpliga delar de villkor som bolaget tillämpar för övriga anställda i koncernen, antingen enligt kollektivavtal 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 2023 utsågs Deloitte AB som revisor med Hans Warén som huvudansvarig revisor. Hans Waréns övriga uppdrag innefattar bland annat Industrivärden, SKF och Trelleborg. Revisorernas uppdrag sträcker sig till och med årsstämman 2024. Revisionsteamet har under året löpande informationskontakter med bolaget, utöver de granskningsåtgärder som genomförs. Bolagets revisorer granskar finansiella rapporter och genomför en översiktlig granskning per 31 december såväl som delårsbokslutet per 30 september. Vidare genomför de en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen samt granskar bolagets processer inklusive förvaltningsrevision. Därutöver sker en granskning av huruvida årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts.

Bolagsledningen



Styrelse 2023

							Styrelse- möten	Möte revisions- utskott
		Invald	Ersättning, kr	Oberoende*	Oberoende**	Not		
Johan Ljungberg	Ordförande	2001	530 000	Ja	Nej	¹⁾	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	
Erik Langby	Ledamot	2014	0	Ja	Ja	³⁾	3 av 12	
Sara Laurell	Ledamot	2018	240 000	Ja	Ja		12 av 12	
Johan Thorell	Ledamot	2023	290 000	Ja	Ja	⁴⁾	9 av 12	4 av 6

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.
** Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.
¹⁾ Ordförande för stämman 2015–2023. Ledamot 2009–2015. Suppleant 2001–2009. Direkt och indirekt större aktieägare i bolaget. Ledamot i revisionsutskottet.
²⁾ Ordförande för revisionsutskottet.
³⁾ Avgick i samband med bolagsstämman i mars 2023.
⁴⁾ Invalid i samband med bolagsstämman i mars 2023.

Ersättningar bolagsledning	Grundlön/Arvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Summa	
kkkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Annica Änäs, vd	7 108	6 742			417	271	2 439	2 340	9 964	9 353
Övriga ledande befattningshavare 5 (6) personer	13 869	12 729	52	40	324	532	2 829	3 538	17 074	16 840



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 främst 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 dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns riktlinjer, delegationsordningar, attestinstruktioner och uppdragsbeskrivningar för respektive anställd, innehållande de anställdas ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

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

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 antikorrupktion. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative) och TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Bolagets formella

hållbarhetsredovisning återfinns på sida 18–29, 55–61 samt 118–136.

RISKHANTERING OCH BEDÖMNING

Riskbedömningen innebär att Atrium Ljungberg har identifierat de arbetsprocesser och resultat- och balansposter där risk finns att felaktigheter, ofullständigheter eller oegentligheter skulle kunna uppstå om inte erforderliga kontrollmoment byggs in i rutinerna. Vid riskbedömningen analyseras 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 identifierats. 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, fastighetsvärdering och finansieringsverksamheten.

Under 2023 har bolaget investerat 2 155 mkr i befintliga fastigheter, varav 1 707 avser fastigheter som utvecklas för ägande och 444 mkr avser bostadsrättsaffären. Inga investeringar startas vanligtvis utan att en rimlig avkastning kan tryggas. För att minimera riskerna i byggprojekten görs noggranna kalkyler baserade på hög kompetens. Upphandlingen görs kostnadseffektivt med egna projektledare genom så kallad delad entreprenad då flera aktörer får lämna pris på enskilda delar i byggprojektet. Projektgenomgångar hålls varje kvartal där projektets styrgruppsordförande, bolagets cfo, affärsutvecklare, projektledare, fastighetsanalytiker 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 2023 haft avstämningar med externa värderare vid varje kvartalskifte. Bolaget genomför interna värderingar vid varje kvartal och gör även externa värderingar vid hel- och halvårsskiftet. För 2023 har 35% 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 refinansieringsrisker 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 kassaflöde 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. 55–61.

KONTROLLAKTIVITETER

För att förhindra att felaktigheter uppstår har kontrollaktiviteter införts vars syfte är att säkerställa att kontrollmålen uppfylls. Arbetet med riskbedömning och utformande av kontrollaktiviteter har genomförts av de personer som löpande är involverade i respektive process i samarbete med bolagets controllers, 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 till exempel 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.

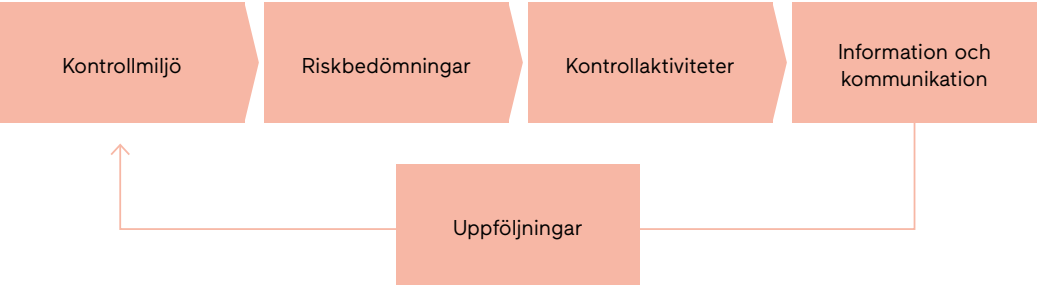
Bolagsledningen ansvarar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranätet och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade kring regelverk och policyer. Genom att det finns uppdragsbeskrivningar för varje tjänst inom bolaget finns även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

UPPFÖLJNING

Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrdokument uppdateras vid behov, dock minst årligen. Årligen 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 2023 har revisorerna haft följande fokusområden vid granskning av den interna kontrollen; projekt-, fastighetsvärderings-, finansierings-, hyres-, inköps-, boksluts- och löneprocessen. Revisorernas avrapportering för 2023 visar att Atrium Ljungberg har en god intern kontroll i förhållande till bolagets storlek och verksamhet. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision dörmed 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





Från vänster: Sara Laurell, Conny Fogelström, Johan Ljungberg, Gunilla Berg, Johan Thorell, Simon de Château

Styrelse.

JOHAN LJUNGBERG

Funktion: Styrelsens ordförande samt ledamot i revisionsutskottet.
Invald i styrelsen: Styrelsesuppleant 2001–2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Styrelseledamot sedan 2009 och styrelsens ordförande sedan 2015.
Yrke: Vd och styrelseordförande i Tagehus Holding AB.
Utbildning: Civilingenjör, KTH i Stockholm, B.Sc. Civil Engineering Tufts University
Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseordförande i Tagehus Holding AB. Vice ordförande i John Mattson Fastighetsföretagen AB. Styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.
Född: 1972.
Egna och närståendes aktieinnehav: 1 396 400 A-aktier och 20 185 384 B-aktier (1 396 400 A-aktier och 20 027 584 B-aktier).

GUNILLA BERG

Funktion: Styrelseledamot och ordförande för revisionsutskottet.
Invald i styrelsen: 2020.
Yrke: Styrelseledamot.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.
Relevant arbetslivserfarenhet: Cfo för Post Nord-koncernen samt vice vd och cfo för SAS- och KF-koncernen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot och ledamot i revisions- och projektutskottet i Afry AB. Styrelseledamot, ordförande i revisionsutskottet, ledamot i ersättningsutskottet i Praktiktjänst AB.
Född: 1960.
Egna och närståendes aktieinnehav: 1 500 (1 500) B-aktier.

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

SIMON DE CHÂTEAU

Funktion: Styrelseledamot.
Invald i styrelsen: 2014.
Yrke: Chief Investment Officer i Alma Property Partners.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.
Relevant arbetslivserfarenhet: Vd på Sveafastigheter, Head of Corporate finance och analytiker på Leimdörfer.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Alma Property Partners AB. Styrelseordförande i Prisma Properties AB. Styrelseledamot i NCC AB (publ) samt Akka Egendom AB.
Född: 1970.
Egna och närståendes aktieinnehav: 65 000 (65 000) B-aktier.

CONNY FOGELSTRÖM

Funktion: Styrelseledamot.
Invald i styrelsen: 2019.
Yrke: Senior Advisor.
Utbildning: Statsvetenskap vid Stockholms universitet och fastighetsekonomi vid Högskolan i Gävle.
Relevant arbetslivserfarenhet: Ombudsman Hyresgästföreningen 1987–2004. Kommunalråd i Täby 2006–2015. Stadsutvecklingskonsult 2015–2020.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Vice ordförande i Konsumentföreningen Stockholms styrelse och ledamot i Täby Fastighets ABs styrelse, ordförande Kooperativa Förbundets valberedning.
Född: 1960.
Egna och närståendes aktieinnehav: 5 000 (4 000) B-aktier.

JOHAN THORELL

Funktion: Styrelseledamot.
Invald i styrelsen: 2023
Yrke: Vd för Gryningskust Holding AB.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.
Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen genom såväl egen verksamhet som styrelseledamot i noterade och onoterade fastighetsbolag.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i Sagax AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, Hemsö Fastighets AB, Nicoccino Holding AB och Storskogen Group AB.
Född: 1970
Egna och närståendes aktieinnehav: Inget aktieinnehav.

SARA LAURELL

Funktion: Styrelseledamot.
Invald i styrelsen: 2018.
Yrke: Vd Loopia Group.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm och MBA, Harvard Business School.
Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet av transformation inom detaljhandel och digitalisering av konsument/SME-drivna affärer.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag.
Född: 1971.
Egna och närståendes aktieinnehav: 5 000 (5 000) B-aktier.



Från vänster: Ulrika Danielsson, Mattias Celinder, Helena Martini, Annica Änäs, Linus Kjellberg, Angela Berg

Ledning.

ANNICA ÅNÄS

Funktion: Vd.
Anställd sedan år: 2011. Vd sedan 2016. Tidigare cfo.
(Även anställd 2008–2010.)
Utbildning: Jur.kand. och Civilekonom.
Relevant arbetslivserfarenhet: Cfo på Hemsö och vd inom kommunikationsbranschen. Flera styrelseuppdrag, bland annat hos JM AB och fastighetsbolaget Technopolis.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseledamot i Swedavia AB samt styrelseledamot i Kojamo.
Född: 1971.
Egna och närstående aktieinnehav: 42 000 (42 000) B-aktier.

ANGELA BERG

Funktion: Affärsområdeschef Projekt.
Anställd sedan år: 2011.
Utbildning: Civilingenjörsutbildning Väg och Vatten, KTH.
Relevant arbetslivserfarenhet: Projektledarbefattningar inom bygg- och fastighetsbranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Bjerking AB och styrelseledamot i Rättvist byggande.
Född: 1975.
Egna och närstående aktieinnehav: 11 215 (11 215) B-aktier.

¹⁾ Avser ej koncerninterna styrelseuppdrag.

MATTIAS CELINDER

Funktion: Affärsområdeschef Fastighet.
Anställd sedan år: 2006.
Utbildning: Civilekonom.
Relevant arbetslivserfarenhet: Ledande befattningar inom hotell-, restaurang- och resebranschen.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Centrum för AMP och styrelseledamot i KFUM Central AB.
Född: 1972.
Egna och närstående aktieinnehav: 11 558 (11 558) B-aktier.

ULRIKA DANIELSSON

Funktion: Cfo och affärsområdeschef Affärsstöd.
Anställd sedan år: 2021.
Utbildning: Civilekonom
Relevant arbetslivserfarenhet: Cfo på Castellum samt flera styrelseuppdrag.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag¹⁾: Styrelseledamot i Infranord AB samt ordförande i revisionsutskottet och ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseledamot i Pandox AB samt ledamot i revisionsutskottet.
Född: 1972.
Egna och närstående aktieinnehav: 8 000 (8 000) B-aktier.

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: Styrelseledamot i Barkarby Science AB.
Född: 1972.
Egna och närstående aktieinnehav: 6 080 (6 080) B-aktier.

HELENA MARTINI

Funktion: HR-chef.
Anställd sedan år: 2010.
Utbildning: Turismlinjen på Högskolan Dalarna.
Relevant arbetslivserfarenhet: HR-manager på Microsoft.
Övriga väsentliga styrelseuppdrag: –
Född: 1965.
Egna och närstående aktieinnehav: 13 225 (13 225) B-aktier.

Aktien och ägarna.

Vår affärsmodell har ett långsiktigt perspektiv och tar oss igenom såväl goda som dåliga tider.

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 29 mdkr (22). 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 21,3 miljoner aktier (25,6). Omsättningshastigheten, det vill säga antalet omsatta aktier under året dividerat med antalet utestående aktier per årsskiftet, var 17% (20). 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 möjliggörandet 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 2023 föreslås en utdelning om 3,50 kronor per aktie (5,30) att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,75 kronor per aktie, motsvarande en utdelningsandel om 32% (59).

TOTALAVKASTNING
Aktiekursen för B-aktien (ATRLJ B) var vid årets slut 231,20 kronor (170,90). Under året noterades en högsta kurs om 233,40 kronor (215) och en lägsta om 150,10 kronor (117,90).

Totalavkastningen för aktien, motsvarande summan av utbetald utdelning och kurstillväxt, var under året 40% (-12). Motsvarande avkastning för OMXS Benchmark GI, som innehåller ett urval av de största och mest handlade aktierna på Nasdaq, var 19% (-21) och för OMXS Real Estate GI, som utgörs av de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm, var 20% (-44).

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 3,50 kronor (5,30), som föreslås betalas ut vid två tillfällen, motsvarar en direktavkastning om 1,5% (3,1) beräknat på aktiekursen vid årets utgång.

ÄGARSTRUKTUR
Vid årsskiftet fanns det 7 511 kända aktieägare (8 057) i Atrium Ljungberg. De största ägarna är familjen Ljungberg, Konsumentföreningen Stockholm och familjen Holmström som tillsammans äger totalt 72% av rösterna. Det utländska ägandet uppgick till 17% (14). 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 262 kronor/aktie (271). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 88% (63) 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	27 519	218,22
Återläggning:		
Derivat enligt balansräkning	-390	-3,09
Goodwill enligt balansräkning	-140	-1,11
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	6 064	48,09
Långsiktigt substansvärde	33 053	262,11

ÅTERKÖP AV AKTIER
Stämman har bemyndigat Atrium Ljungbergs styrelse att, fram till nästa stämma i mars 2024, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Syftet med programmet är att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde. Bolaget ägde per 31 december 2023, 7 114 875 aktier av serie B med ett genomsnittligt återköpspris om 157 kr/aktie.

Större aktieägare per 2023-12-31

	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Familjen Ljungberg	2 190	29 351	31,6	23,7
Konsumentföreningen Stockholm	0	32 361	20,0	24,3
Familjen Holmström	1 810	14 549	20,1	12,3
Varma Pensionsförsäkringar	0	8 117	5,0	6,1
Carnegie fonder	0	6 745	4,2	5,1
Swedbank Robur Fonder	0	4 239	2,6	3,2
Länsförsäkringar Fonder	0	2 130	1,3	1,6
Vanguard	0	1 906	1,2	1,4
BlackRock	0	1 845	1,1	1,4
AFA Försäkring	0	1 511	0,9	1,1
Övriga	0	19 352	11,9	19,9
Totalt utestående aktier	4 000	122 106	100,0	100,0
Återköpta aktier	0	7 115		
Totalt antal emitterade aktier	4 000	129 221		

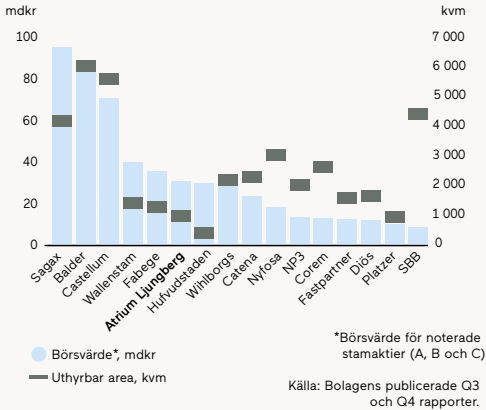
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

Aktieägarstruktur per 2023-12-31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1-1000	505 977	0,3	0,3	6 644	88,5
1001-10000	270 213	0,2	0,2	335	4,5
10001-100 000	721 208	0,5	0,4	313	4,2
100001-2 000000	486 227	0,4	0,3	66	0,9
2 000 001-10 000000	648 219	0,5	0,4	45	0,6
10 000 001-	126 788 705	95,2	96,2	108	1,4
Anonymt ägande	3 800 187	2,9	2,3	0	0,0
Totalt	133 220 736	100,0	100,0	7 511	100

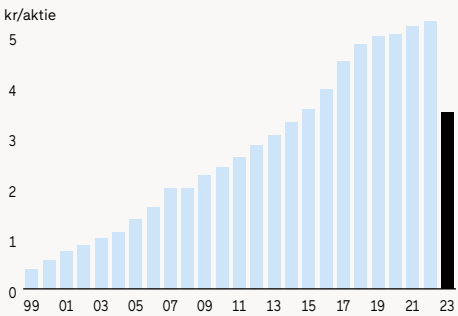
Börsvärde och uthyrbar area per 2023-12-31, de största börsnoterade fastighetsbolagen

– Atrium Ljungberg är ett av de större noterade fastighetsbolagen.

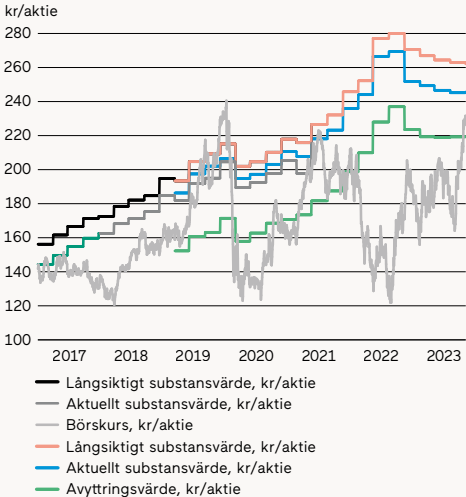


Historisk utdelning (ny utdelningspolicy 2023)

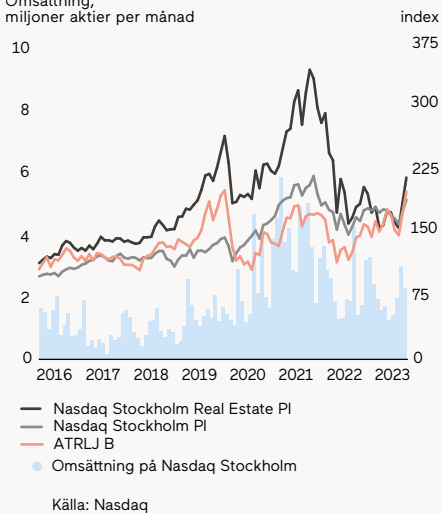
– Föreslagen utdelning för 2023 är 3,50 kr/aktie.



Långsiktigt substansvärde, aktuellt substansvärde och börskurs



Atrium Ljungbergaktien





Finansiella rapporter.



Innehåll finansiella rapporter.

Koncernens rapporter.

Resultaträkning och övrigt totalresultat	77
Kommentarer till resultaträkning	78
Balansräkning	79
Kommentarer till balansräkning	80
Förändringar i eget kapital	80
Kassaflödesanalys	81
Kommentarer till kassaflödesanalys	81

Moderbolagets rapporter.

Resultaträkning och totalresultat	82
Kommentarer till räkningar	82
Balansräkning	83
Förändringar i eget kapital	84
Kassaflödesanalys	84

Förslag till vinstdisposition	112
Årsredovisningens undertecknande	113
Revisionsberättelse	114

Allmän information och övergripande redovisningsprinciper.

A.1 Allmän information	85
A.2 Koncernredovisningen och dess upprättande	85
A.3 Nya standarder och tolkningar	86
A.4 Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft	86
A.5 Händelser efter balansdagen	86
A.6 Upplysningar om närstående	86

IK

Intäkter och kostnader.	
IK.1 Intäkter och hyreskontrakt	87
IK.2 Central administration	88
IK.3 Segmentsredovisning	89
IK.4 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal – Atrium Ljungberg som leasetagare	90
IK.5 Personalkostnader	91
IK.6 Ersättning ledande befattningshavare	91
IK.7 Projekt- och entreprenadverksamheten	92
IK.8 Orealiserad värdeförändring	92

S

Skatt.	
S.1 Aktuell skatt	93
S.2 Uppskjuten skatt	94

T

Tillgångar.	
T.1 Förvaltningsfastigheter	95
T.2 Materiella anläggningstillgångar	97
T.3 Goodwill	98
T.4 Exploateringsfastigheter	98
T.5 Kundfordringar	98
T.6 Övriga fordringar	99
T.7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99

OS

Operativa skulder.	
OS.1 Övriga långfristiga skulder	100
OS.2 Övriga skulder	100
OS.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100
OS.4 Ställda säkerheter och eventualefterpliktelser	100

F

Finansiering och kapitalstruktur.	
F.1 Kapitalstruktur	101
F.2 Finansiella instrument och riskhantering	102
F.3 Finansiella intäkter och kostnader	104
F.4 Kassaflöden från finansiella skulder	105

K

Koncernstruktur.	
K.1 Andelar i koncernföretag	106
K.2 Andelar i intresseföretag	110

MB

Moderbolaget.	
MB.1 Moderbolagets redovisningsprinciper	111
MB.2 Moderbolagets resultat från andelar i koncernföretag	111
MB.3 Obeskattade reserver / bokslutsdispositioner	111
MB.4 Förslag till vinstdisposition	111

H

Hållbarhet.	
H.1 Allmän information	117
H.2 Intressentdialog och väsentlighetsanalys	118
H.3 Externa initiativ och medlemskap	121
H.4 Energianvändning	122
H.5 Koldioxidutsläpp	123
H.6 Vatten	126
H.7 Certifierade byggnader	126
H.8 Avfall	127
H.9 Gröna hyresavtal	127
H.10 Medarbetare	127
H.11 EU-taxonomi	130
H.12 Direkt ekonomiskt värde och skatt	134
H.13 Antikorruption	134
H.14 Leverantörer	135
H.15 Socialt hållbara platser	135
H.16 Styrelsens underskrifter	136
H.17 Revisorns rapport över översiktlig granskning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	137

Ö

Övrigt.	
Ö.1 Flerårsöversikt	139
Ö.2 Definitioner	141
Ö.3 GRI-index	143
Ö.4 TCFD-index	148
Ö.5 Information	149

Resultaträkning koncernen.

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	IK.1	2 821	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning		412	256
Nettoomsättning	IK.3	3 233	2 806
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Taxebundna kostnader		-185	-199
Övriga driftskostnader		-183	-199
Förvaltningskostnader		-172	-177
Reparationer		-38	-41
Fastighetsskatt		-213	-214
Ej avdragsgill mervärdesskatt		-13	-14
	IK.4-6	-805	-843
Kostnad projekt- och entreprenad		-410	-282
Bruttoresultat	IK.3	2 019	1 681
- fastighetsförvaltning (driftsöverskott)		2 016	1 707
- projekt- och entreprenadverksamheten	IK.7	2	-26
Central administration	IK.2 IK.6	-88	-91
- fastighetsförvaltning		-80	-76
- projekt- och entreprenadverksamheten		-8	-15
Resultat från intresseföretag		-1	-
Finansiella intäkter	F.3	12	2
Finansiella kostnader	F.3	-534	-425
Tomträttsavgälder	IK.4	-43	-39
Förvaltningsresultat		1 365	1 127
Värdeförändringar			
Fastigheter, orealiserade	T.1 IK.8	-1 658	2 671
Fastigheter, realiserade	T.1	-9	18
Nedskrivning goodwill		-24	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet		207	329
Kostnad försäljning exploateringsfastighet		-172	-278
Derivat, orealiserade	F.2	-907	1 526
Resultat före skatt		-1 199	5 393
Aktuell skatt	S.1	-59	-3
Uppskjuten skatt	S.1-2	304	-1 102
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		-954	4 288
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-7,56	33,97
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental		126 106	126 215

Rapport över totalresultat koncernen.

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		-954	4 288
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Kassaflödessäkringar		-	-
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		-	-
Summa övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		-954	4 288



Kommentarer till koncernens resultaträkning.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 821 mkr (2 550) och inkluderade såväl rabatter om -76 mkr (-81) som engångsersättningar om dels -5 mkr (13) till följd av förtida lösen av hyresavtal, dels kreditering om 7 mkr av erhållet elstöd.

Hysesintäkter i jämförbart bestånd, exkl. engångsersättningar, ökade med 9,9% (4,4). Ökningen förklaras främst av indexreglering, genomförda omförhandlingar och minskade rabatter.

Utveckling hysesintäkter	2023	2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 332	2 122	9,9%
Engångsersättningar	-5	13	
Projektfastigheter	294	240	
Förvärvade fastigheter	193	108	
Sållda fastigheter	6	68	
Summa	2 821	2 550	10,6%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 805 mkr (843). I tredje kvartalet erhöles elstöd om 20 mkr, vilket minskar de taxebundna kostnaderna. För jämförbart bestånd, exkl. elstöd, är fastighetskostnaderna i princip oförändrade mot föregående år.

Utveckling fastighetskostnader	2023	2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-668	-667	0,1%
Engångsersättningar/elstöd	20	0	
Projektfastigheter	-105	-121	
Förvärvade fastigheter	-49	-32	
Sållda fastigheter	-2	-23	
Summa	-805	-843	-4,6%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 80% av intäkterna kommer från avtal där fakturering sker på löpande räkning och resterande avser fastprisuppdrag.

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till 2 mkr (-26). TL Bygg:s omsättning uppgick till 921 mkr (836), varav 55% (69) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inklusive koncerninterna transaktioner uppgick till 34 mkr (34).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 80 mkr (76) och för projekt och entreprenad till 8 mkr (15). Under fjärde kvartalet 2022 uppstod en positiv engångseffekt netto om 9 mkr, vilket bestod av dels återbetalning av pensioner om 20 mkr, dels reservering av omstruktureringskostnader om 11 mkr.

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -522 mkr (-423), och har påverkats av aktiverad ränta om 90 mkr (76). Räntenettet har ökat med 99 mkr främst till följd av högre ränteläge. Genomsnittlig ränta under året, baserat på årets genomsnittliga skuldvolym uppgick till 2,5% (2,1). Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 43 mkr (39).

Värdeförändringar

Året har präglats av stigande marknadsräntor och en åtstramad kreditmarknad, även om sista kvartalet noterat sjunkande långräntor och en mer öppen obligationsmarknad. Högre finansieringskostnader medför enligt vår bedömning stigande avkastningskrav i marknaden, vilket i vår portfölj återspeglats genom 35 bp högre värderingsyield jämfört med årsskiftet 2022/2023. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats

av förbättrat kassaflöde främst kopplat till positiv nettouthyrning, årets indexutfall om 6,5% samt lägre kostnader. Det medför att årets orealiserade värdeförändringar uppgår till -1 658 mkr (2 671) motsvarande -2,8% (4,8), varav 24 mkr (1 416) utgör projektvinster.

Kontor uppvisar en värdeförändring om -4,0%, handel om -1,6% samt bostäder om +0,5% för helåret.

Orealiserade värdeförändringar	2023	2022
Avkastningskrav	-3 320	-2 438
Kassaflöde m m	1 638	3 512
Projektvinster	24	1 416
Förvärv	0	181
Totalt	-1 658	2 671
D:o i %	-2,8%	4,8%

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -9 mkr (18), och är hänförligt till försäljning av Skotten 6 som frånträdde den 31 januari 2023. Föregående år avser försäljningen av fastigheten Sicklaön 87:1, Svindersvik som frånträdde under andra kvartalet 2022.

Nedskrivning av goodwill uppgick till -24 mkr (-) och är hänförligt till försäljningen av Skotten 6.

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Under andra kvartalet 2023 färdigställdes Parkhusen kvarter 2 i Gränbystaden i Uppsala och under året har 35 mkr vinstavräknats motsvarande 65% tillträdde lägenheter. Under 2022 vinstavräknades 51 mkr hänförligt till bostadsrättsförsäljning.

Derivatportföljen bestod vid utgången av året av ränteswappar om 20 064 mkr (17 664) med förfall 2024-2033 och valutaswappar om 2 975 mkr (3 189). Ränteswappar används för att räntesäkra

underliggande lån som löper till rörlig ränta och valutaswappar används för att valutasäkra obligationslån i norska kronor. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -907 mkr (1 526) främst drivet av tid och ändrade marknadsräntor.

Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -59 mkr (-3) och uppskjuten skatt till 304 mkr (-1 102).

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick till 1 mkr (7) och utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick till 22 027 mkr (21 130).

Resultat

Förvaltningsresultat uppgick till 1 365 mkr (1 127). Periodens resultat uppgick till -954 mkr (4 288), vilket motsvarar -7,56 kr/aktie (33,97).



Balansräkning koncernen.

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	T.1	56 813	58 596
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	IK.4	1 296	1 277
Materiella anläggningstillgångar	T.2	29	33
Goodwill	T.3	140	165
Andelar i intresseföretag och joint ventures	K.2	29	0
Derivat	F.2	733	1 572
Andra långfristiga fordringar		449	73
Summa anläggningstillgångar		59 488	61 717
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	T.4	1 692	1 409
Kundfordringar	T.5	211	125
Övriga fordringar	T.6	56	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.7	212	195
Likvida medel	F.1-2	119	380
Summa omsättningstillgångar		2 290	2 181
Summa tillgångar		61 779	63 898

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		333	333
Övrigt tillskjutet kapital		3 960	3 960
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		23 226	24 849
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		27 519	29 141
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	S.2	6 064	6 661
Långfristiga räntebärande skulder	F.1-2	24 966	25 389
Långfristig skuld finansiell leasing		1 296	1 277
Derivat	F.2	344	59
Övriga långfristiga skulder	OS.1	329	295
Summa långfristiga skulder		32 998	33 682
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169	214
Skatteskulder		38	25
Övriga skulder	OS.2	273	102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	780	734
Summa kortfristiga skulder		1 261	1 074
Summa eget kapital och skulder		61 779	63 898



Kommentarer till koncernens balansräkning.

Fastigheter

Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 58 505 mkr (60 006). Fastighetsbeståndet var fördelat på förvaltningsfastigheter om 56 813 mkr (58 596), där byggrätter och mark ingår med 800 mkr (881), och exploateringsfastigheter om 1 692 mkr (1 409).

Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 707 mkr (1 916) och investeringar i bostadsrättsprojekt uppgick till 444 mkr (433).

Under året har försäljning av en kontorsfastighet i centrala Stockholm, Skotten 6, om 13 000 kvm, genomförts. Årets orealiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till -1 658 mkr (2 671).

Förändring av förvaltningsfastigheter

mkr	2023	2022
Verkligt värde vid periodens början	58 596	50 335
Förvärv (efter avdrag latent skatt)	4	3 724
Försäljning	-1 826	-49
Investeringar i egna fastigheter	1 707	1 916
Orealiserade värdeförändringar	-1 658	2 671
Omklassificering	-10	-
Verkligt värde vid periodens slut	56 813	58 596

Exploateringsfastigheter

mkr	2023	2022
Vid periodens början	1 409	1 254
Omklassificering	10	-278
Försäljning brf	-171	-
Investeringar i bostadsrättsprojekt	444	433
Exploateringsfastigheter, vid periodens slut	1 692	1 409
Fastighetsbestånd totalt	58 505	60 006

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 (165). Förändringen är hänförlig till försäljningen av fastigheten Skotten 6.

Vid årets ingång redovisades en uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag om 1 mkr. Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott per 2023-12-31 uppgår till 0 mkr.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 18 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 1 296 mkr (1 277).

Intressebolag

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

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick på balansdagen till 27 519 mkr (29 141), vilket motsvarar 218 kr/aktie (231).

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2023 uppgick till 668 mkr (657).

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill vi skapa avkastning och tillväxt under

långt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst riskperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde uppgick till 262 kr/aktie (271), en minskning om 2% justerat för lämnad utdelning.

Uppskjuten skatt

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

Redovisad skatteskuld per 2023-12-31 uppgick till 6 064 mkr (6 661). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument samt försäljning av Skotten 6.

Räntebärande skulder och derivat

Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 24 966 mkr (25 389), en nettominskning om 423 mkr.

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

Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaderivat för att säkra norska obligationer. Marknadsvärdet hänförligt till derivat uppgick vid årsskiftet netto till 389 mkr (1 513).

Atrium Ljungbergs finansiering beskrivs mer detaljerat på sid. 38–40.

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 2022	333	3 960	21 248	25 541
Årets resultat	-	-	4 288	4 288
Förvärv av egna aktier	-	-	-30	-30
Utdelning, 5,20 kr/aktie	-	-	-657	-657
Utgående balans per 31 december 2022	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	23 226	27 519

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 äger 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 2023-01-01–2023-12-31 uppgick till 126 105 861 (126 215 257). Aktiens kvotvärde uppgick till 2,5.

Kassaflödesanalys koncernen.

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Resultat före skatt		-1 199	5 393
Återföring av:			
Av- och nedskrivningar	IK.7	11	14
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		0	-18
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	T.1	1 658	-2 671
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument		907	-1 526
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		9	-50
Betald skatt		-24	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 363	1 139
Nettoförändring av rörelsekapital		-277	150
Förändring av rörelsekapital		-277	150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 086	1 289
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	T.1	-4	-3 674
Investeringar i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	T.1	-2 151	-2 349
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 514	67
Försäljning av exploateringsfastigheter		180	264
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-29	-
Inköp maskiner och inventarier		-3	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-494	-5 705
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av övriga långfristiga skulder		26	28
Upptagna lån	F.1	5 777	12 226
Amortering av skuld	F.1	-5 987	-7 491
Utbetald utdelning		-668	-657
Återköp egna aktier		0	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	F.4	-853	4 076
Årets kassaflöde		-261	-339
Likvida medel vid årets början		380	719
Likvida medel vid årets slut		119	380
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		12	2
Betald ränta uppgick till		-624	-498
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		119	380

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 086 mkr (1 289), vilket motsvarar 8,61 kr/aktie (10,22).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -494 mkr (-5 705), främst hänförligt till försäljning av Skotten 6, försäljning av bostadsrättsprojektet Parkhusen kv 2 i Uppsala, investeringar i egna fastigheter och investeringar i bostadsrättsprojekt.

Kassaflödet inom finansieringsverksamheten uppgick till -853 mkr (4 076).

Tillgänglig likviditet uppgick vid årsskiftet till 7 956 mkr (6 735), och utgjordes av banktillgodo-havanden om 119 mkr (380), outnyttjad check-räkningskredit på 197 mkr (300) och outnyttjat utrymme i kreditfaciliteter om 7 640 mkr (6 055).



Resultaträkning moderbolaget.

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	IK.1	2	4
Förvaltningsintäkter		512	356
Nettoomsättning		514	360
Fastighetskostnader	IK.4	-0	-3
Förvaltnings- och administrationskostnader	IK.5-6	-570	-414
Realisationsresultat försäljning fastigheter	IK.7	0	-
Avskrivningar		-2	-5
Rörelseresultat	A.5 IK.4	-58	-62
Resultat från andelar i koncernföretag	MB.2	0	728
Ränteintäkter och liknande resultatposter	F.3	1 071	879
Räntekostnader och liknande resultatposter	F.3	-698	-537
		374	1 070
Resultat efter finansiella poster		316	1 008
Bokslutsdispositioner	MB.3	54	51
Resultat före skatt		370	1 059
Aktuell skatt	S.1	-1	-
Uppskjuten skatt	S.1-2	21	-35
		20	-35
Årets resultat		390	1 024

Rapport över totalresultat moderbolaget.

Belopp i mkr	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen	390	1 024
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	390	1 024
Utdelning per aktie, kr (2023 föreslagen)	3,50	5,30

Kommentarer till moderbolagets räkningar.

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

Nettoomsättningen uppgick till 514 mkr (360). Förvaltningsintäkterna ökade på grund av ökad försäljning av förvaltningstjänster till bolag inom koncernen.

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

Rörelseresultatet uppgick till -58 mkr (-62).

Resultat från andelar i koncernföretag påverkades främst av att inga utdelningar har erhållits från dotterbolag under året. Ränteintäkter och liknande resultatposter inkluderar en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat som uppgick till -285 mkr (179).

Räntebärande skulder uppgick till 18 056 mkr (17 796). Dessa medel finansierar bolagets fastighetsbestånd och lånas vidare till andra koncernföretag.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 382 mkr (286). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -503 mkr (-335) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -130 mkr (-289). Årets kassaflöde uppgick till -251 mkr (-338). Likvida medel uppgick vid årets utgång till 3 mkr (255).

Balansräkning moderbolaget.

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	T.2	6	5
Summa materiella anläggningstillgångar		6	5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	K.1 MB.2	1 817	1 481
Uppskjuten skattefordran	S.2	25	4
Övriga långfristiga fordringar		333	71
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 175	1 556
Summa anläggningstillgångar		2 181	1 561
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	T.5	0	0
Fordringar hos koncernföretag	A.6	26 227	26 229
Pågående arbeten		367	462
Skattefordringar		6	-
Övriga fordringar	T.6	22	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	T.7	11	18
Likvida medel	F.1-2	3	255
Summa omsättningstillgångar		26 637	26 979
Summa tillgångar		28 818	28 540

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (133 220 736 st aktier, kvotvärde 2,5)		333	333
Reservfond		265	265
		598	598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 948	3 948
Balanserad vinst		5 289	4 933
Årets resultat		390	1 024
		9 628	9 906
Summa eget kapital		10 227	10 504
Obeskattade reserver	MB.3	2	3
Avsättningar			
Pensionsskuld		24	20
Summa avsättningar		24	20
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	F.1-2	18 056	17 796
Derivat	F.2	344	59
Övriga långfristiga skulder	OS.1	-	1
Summa långfristiga skulder		18 400	17 855
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18	19
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	OS.2	21	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	OS.3	128	134
Summa kortfristiga skulder		166	158
Summa eget kapital och skulder		28 818	28 540



Förändring i eget kapital moderbolaget.

Belopp i mkr	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	333	265	3 948	5 620	10 167
Årets resultat				1 024	1 024
Återköp egna aktier				-30	-30
Utdelning, 5,20 kr/aktie				-657	-657
Utgående balans per 31 december 2022	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

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 2023 uppgick till 126 105 861 (126 215 257). Aktiens kvotvärde uppgick till 2,5.

Kassaflödesanalys moderbolaget.

Belopp mkr	Not	2023	2022
Resultat före skatt		370	1 059
Av- och nedskrivningar	IK.7	0	27
Ej erhållna utdelningar från dotterbolag	MB.2	-	-750
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	MB.4	9	-142
Betald skatt		1	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		380	199
Nettoförändring av rörelsekapital		2	87
Förändring av rörelsekapital		2	87
Kassaflöde från den löpande verksamheten		382	286
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering koncernföretag		-337	-189
Inköp/försäljning maskiner och inventarier		-2	-2
Försäljning pågående arbeten		97	-
Investering i pågående arbeten		0	-130
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-262	-14
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-503	-335
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	F.4		
Förändring av övriga långfristiga skulder		0	0
Förändring av fordringar hos koncernföretag		55	-1 854
Uptagna lån	F.1	3 483	7 567
Amortering av skuld	F.1	-3 000	-5 316
Utbetalad utdelning		-668	-657
Återköp egna aktier		-	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-130	-289
Årets kassaflöde		-251	-338
Likvida medel vid årets början		255	593
Likvida medel vid årets slut		3	255
Upplysning om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till		587	700
Betald ränta uppgick till		-323	-450
Upplysning om likvida medel vid årets slut			
Bankmedel exkl. spärrade medel		3	255

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 2023 har den 23 februari 2024 godkänts av styrelsen för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen föreslås fastställas på årsstämman den 21 mars 2024.

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 Committée per den 31 december 2023. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för 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.

FÖRVRÄV

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

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20% och högst 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. Se not K.2 för mer information om intresseföretag 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 p.g.a. dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

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

Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten sker normalt med 0,5% av entreprenadsumman under garantiperioden. Avsättningen baseras på erfarenhet från historiskt utfall och en bedömning av riskerna i pågående projekt. Se mer information om garantireserven i not OS.1.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalyser 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 2023 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 2023 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 3,50 kr/aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,75 kr/aktie. Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Atrium Ljungbergs AB:s årsstämma, vilket äger rum den 21 mars 2024. I februari 2024 förmedlade Cfo Ulrika Danielsson att hon lämnar sin tjänst.

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; Konsumentföreningen Stockholm, Familjen Ljungberg med bolag och Familjen Holmström med bolag.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Försäljning till dotterbolag	459	296
Inköp från dotterbolag	–23	–26
Ränteintäkter från dotterbolag	844	699
Utdelningar från dotterbolag	0	750
Räntekostnader till dotterbolag	–133	–91
Fordringar på närstående (koncernbolag)	26 227	26 229
Skulder till närstående (koncernbolag)	-	-

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 vida-redebiterade kostnader för bland annat fastighets-skatt, el och värme.

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

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

Projekt- och entreprenadintäkter

Projekt- och entreprenadintäkter redovisas i takt med projektets upparbetning, det vill säga enligt så kallad successiv vinstavräkning. Graden av upparbetning, färdigställandegraden, fastställs i huvudsak på basis av nedlagda projektkostna-der i förhållande till totala beräknade uppdrags-utgifter 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 redovi-sas 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 förutbe-talda 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 sam-manfaller 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 färdig-ställande. 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 till-träder bostaden. Resultat från dessa försäljningar bruttoredo visas när fastigheten är färdigställd i takt med att bostdsrättssköparna tillträder, det vill säga vid det tillfälle när Atrium Ljungberg har lämnat över fastigheten till slutkund. Läs mer om exploateringsfastigheter i not T.4.

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 resultaträk-ningen och i samma period som den minskade hyresintäkten. Elstöd redovisas som en kostnads-reduktion 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 ränte-bindningstiden 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 include-rar el, uppvärmning, kyla samt vatten och avlopp. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och utgörs huvudsakligen av ränte-kostnader och tomträttsavgälder.

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 hän-förliga 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 leasing-avgifter, 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 omsätt-ningsbaserad hyra, uppgick per 2024-01-01 till 3 034 mkr (2 804) i koncernen, varav - mkr (-) i moderbolaget.

Kostnader som är direkt hänförliga till förvalt-ningsfastigheter och genererat hyresintäkter under året uppgick till 388 mkr (373) och direkta kostnader som inte har genererat hyresintäkter under året uppgick till 417 mkr (470).

I hyreskontrakt avseende handelsytor förekom-mer avtalsvillkor innebärande en minimihyra med ett tillägg beroende på butikens omsättning. 33 mkr (29) 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/ned-skrivning gjorts. För mer information om nedskriv-ningar hänförliga till hyresfordringar se not T.5.

Kommersiella hyreskontrakt, för vilka hyrorna betalas i kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknads-hyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en s.k. index-klausul som innebär en uppräkning 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 uppsägnings-tid om nio månader. Genomsnittlig återstående kontrakterad löplängd, exklusive bostäder och parkering, uppgick per 2024-01-01 till 4,6 år (4,5).

Uthyrningsgrad och hyresvärde	Koncernen, 2024-01-01			Koncernen, 2023-01-01		
	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm ¹⁾	Uthyrningsgrad, %
Kontor	2 127	3 730	93,3	1 991	3 525	92,6
Handel	892	3 656	94,0	892	3 482	93,2
Bostad	106	2 336	96,9	101	2 235	96,7
Affärsområde Fastighet	3 125	3 636	93,6	2 984	3 445	92,9
– varav Stockholm	2 224	4 032	94,1	2 121	3 792	92,7
– varav Uppsala	424	3 415	93,4	410	3 383	94,2
– varav Göteborg	191	2 577	92,2	177	2 414	91,9
– varav Malmö	286	2 607	91,4	277	2 522	92,8
Projektfastigheter	236	-	-	218	-	-
Mark och byggrätter	-	-	-	-	-	-
Totalt	3 361			3 202		

¹⁾ Exklusive garage.

Förfallostruktur hyreskontrakt	Koncernen				Kontraktsstorlek, mkr	Koncernen			
	Antal kontrakt	Uthyrningsbar yta, tkvm	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %		Antal kontrakt	Andel, %	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel, %
2024	320	61	191	6	Kommersiellt				
2025	339	123	487	16	<0,25	546	24%	34	1%
2026	316	139	563	19	0,25–0,5	103	5%	38	1%
2027	261	111	426	14	0,5–1,0	225	10%	165	6%
2028	105	98	368	12	1,0–3,0	359	16%	642	21%
2029+	137	219	851	28	>3,0	241	11%	2 008	66%
Bostäder	596	33	63	2	Summa	1 474	65%	2 887	95%
Garage/parkering	193	164	84	3	Bostäder	596	26%	63	2%
					P-platser	193	9%	84	3%
Totalt	2 267	948	3 034	100	Totalt	2 263	100%	3 034	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. 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.

Arvoden och kostnadsersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
PWC				
Revisionsuppdrag	-	1 894	-	1 177
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	650	-	290
Skatterådgivning	-	-	-	-
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 350	-	2 350	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	630	-	630	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Totalt	2 980	2 544	2 980	1 467

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 hållbarhetsrevision ingår i raden revisionsuppdrag. Vid årsstämman i mars 2023 valdes Deloitte AB som revisor i bolaget.

CENTRAL ADMINISTRATION FÖR PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHETEN
I central administration för projekt- och entreprenadverksamheten ingår indirekta kostnader för stödfunktioner som allokerats till utveckling av exploateringsfastigheter.

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 resultatmättet bruttoreultat 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 entprenadverksamhet		Elimineringar		Ej fördelade poster		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Belopp i mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	2 890	2 597	-	-	-	-	-	-	-69	-47	-	-	2 821	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	-	-	921	835	921	835	-509	-580	-	-	412	256
Nettoomsättning	2 890	2 597	0	-	921	835	921	835	-578	-627	-	-	3 233	2 806
Kostnader fastighetsförvaltning	-861	-879	-	-	-	-	-	-	56	36	-	-	-805	-843
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-	0	-14	-27	-887	-802	-901	-829	492	546	-	-	-410	-282
Bruttoresultat	2 030	1 718	-14	-27	34	34	20	6	-30	-45	-	-	2 019	1 681
Central administration	-81	-80	-8	-4	0	-10	-8	-15	2	4	-	-	-88	-91
Resutat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-	-1	0
Räntenetto	-	-	-	-	3	-	3	-	-3	-	-522	-423	-522	-423
Tomträttsavgälder	-43	-39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-43	-39
Förvaltningsresultat	1 906	1 598	-22	-31	37	24	15	-9	-31	-41	-523	-423	1 365	1 127
Värdeförändringar ²⁾	-1 691	2 689	35	51	-	-	35	51	-	-	-908	1 526	-2 564	4 265
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245	-1 105	245	-1 105
Periodens resultat	214	4 287	13	20	37	24	50	42	-31	-41	-1 186	-2	-954	4 288
Investeringar och förvärv	1 711	5 639	444	433	-	-	444	433	-	-	-	-	2 155	6 072

¹⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst resultat från bostadsutveckling, kostnader för utredningar i tidiga projektskeden och pågående utvecklingsprojekt.
²⁾ Fastigheter, orealiserade -1 658 mkr (2 671). Fastigheter, realiserade -9 mkr (18). Nedskrivning goodwill -24 mkr (-). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 35 (51). Orealiserad värdeförändring derivat -907 mkr (1 526).

Intäktslag per segment	Fastigheter		Projektutveckling		TL Bygg ¹⁾		Projekt- och entprenadverksamhet		Elimineringar		Koncernen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Belopp i mkr												
Hyresintäkter	2 890	2 597	-	-	-	-	-	-	-69	-47	2 821	2 550
Projekt- och entreprenadomsättning												
varav Totalentreprenad, fast pris	-	-	-	-	181	194	181	194	-	-	181	194
varav Totalentreprenad, löpande räkning	-	-	-	-	555	400	555	400	-381	-377	174	23
varav Utförarentreprenad, fast pris	-	-	-	-	2	-	2,00	-	-	-	2	-
varav Utförarentreprenad, löpande räkning	-	-	-	-	182	240	182	240	-128	-204	54	36
varav Övrigt	-	-	-	-	1	1	1	1	-0	-0	1	1
Summa Projekt- och entreprenadomsättning	-	-	-	-	921	835	921	835	-509	-580	412	256
Summa Nettoomsättning	2 890	2 597	-	-	921	835	921	835	-578	-627	3 233	2 806

¹⁾ Per 2023-12-31 uppgick TL Byggs orderstock till 483 mkr (590).

IK.4 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal – Atrium Ljungberg som leasetagare

REDOVISNINGSPRINCIPER KONCERNEN

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal. Övriga leasingavtal består av fordon, kontorsmaskiner med mera. 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 leasingkuld redovisas således i balansräkningen. Atrium Ljungberg tillämpar inte IFRS 16 för avtal kopplade till immateriella tillgångar.

En nyttjanderättstillgång samt en leasingkuld hänförliga 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 leasingkuld 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 modebolaget 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 rörelse-resultatet. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen. För upplysning om moderbolaget som leasegivare se avsnitt om intäktsredovisning på sid 88.

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	2023	2022
Periodens början	1 277	1 025
Förvärv	-	143
Försäljning	-	-
Förändring tomträttsavgälder	19	109
Periodens slut	1 296	1 277

Räntekostnader för leasingkulder, det vill säga tomträttsavgälder, uppgick under 2023 till 43 mkr (39). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden 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 2023-12-31 av en årlig tomträttsavgäld om 43 mkr (39) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden. Omförhandling kommer att ske år 2026 för ett avtal, 2029 för 13 avtal och 2031-2035 för resterande fyra.

Det totala kassautflödet hänförligt till leasingavtal avseende tomträtter uppgick för 2023 till 43 mkr (47).

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 12 mkr (11) för 2023.

Det totala kassaflödet hänförligt till övriga leasingavtal uppgick till 12 mkr (11).

LEASINGAVTAL MODERBOLAGET
I moderbolaget återfinns leasingavtal avseende i huvudsak fordon och kontorsmaskiner.

Övriga leasingavtal
Tecknade leasingavtal avser i huvudsak lokaler, fordon och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 26 mkr (24), återstående kostnader under löptiden uppgår till 53 mkr (54).

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 (12).

kkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>Vd, styrelse och ledande befattningshavare</i>				
Löner	23 664	21 242	23 664	21 242
Sociala kostnader	7 435	6 887	7 435	6 887
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	5 269	5 879	5 269	5 879
Summa	36 368	34 008	36 368	34 008
<i>Övriga</i>				
Löner	182 262	189 139	127 148	129 212
Sociala kostnader	57 149	60 343	39 834	41 514
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	25 397	29 377	18 775	22 995
Summa	264 808	278 859	185 757	193 721
Totalt	301 176	312 867	222 125	227 729

Alectas överskott kan fördelas till försäkrings-tagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 178% (prelimi-närt beräknad av Alecta) (172).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i % av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, 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 pen-sioner 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 års-stämman, 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 ersättnings-principer, ersättningar och andra anställningsvill-kor 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 ersätt-ningar till ledande befattningshavare som bolags-stämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Löner och övriga anställningsvillkor för bolagsled-ningen ska vara marknadsanpassade och konkur-renskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara företag. Riktlinjerna ska gälla för bolagsledningen som utgörs av verkställande direktören och fem övriga ledande befattnings-havare. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och beslutas av styrelsen. Övriga ersättningar till bolagsledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av ord-föranden. Ersättning till bolagsledningen inklusive verkställande direktör utgörs av fast grundlön. Ingen rörlig lön eller prestationsrelaterad ersätt-ning utgår.

Ett lånesubventionsprogram för bolagsled-ningen 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 rän-tesubventioneras uppgår till 6 mkr för vd och 2,5 mkr för övriga ledande befattningshavare. Räntesubventionerna är villkorad fortsatt anställ-ning och kan vara tillgänglig i högst fem år.

Verkställande direktörens pensionsålder är 62 år. Pensionsåldern för övriga personer i bolagsled-ningen 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 verkstäl-lande direktören tolv månaders uppsägningstid och rätt till avgångsvederlag uppgående till tolv månader. Vid uppsägning från vd gäller sex måna-ders uppsägningstid. Några övriga avgångsveder-lag förekommer inte. Övriga ledande befattnings-havare utgörs av fem personer (6) varav tre kvinnor (3) och två män (3). Övriga ledande befattningshavare har upp till sex månaders upp-sägningstid från bolagets sida och 3–4 månaders uppsägninstid 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. 71–72.

Ersättning till vd, styrelse och övriga ledande befattningshavare	Grundlön styrelsearvode		Övrig ersättning		Övriga förmåner		Pensionskostnad		Totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
kkkr										
Styrelsens ordförande										
Johan Ljungberg	530	510	-	-	-	-	-	-	530	510
Övriga styrelseledamöter										
Conny Fogelström	240	230	-	-	-	-	-	-	240	230
Gunilla Berg	355	340	-	-	-	-	-	-	355	340
Erik Langby	-	230								
Johan Thorell	290	-		-		-		-	290	-
Sara Laurell	240	230	-	-	-	-	-	-	240	230
Simon de Château	240	230	-	-	-	-	-	-	240	230
Summa	1 895	1 770	-	-	-	-	-	-	1 895	1 770
Vd Annica Ånäs	7 108	6 742	0	0	417	271	2 439	2 340	9 964	9 353
Övriga ledande befattningshavare	13 869	12 729	52	40	324	532	2 829	3 538	17 074	16 840
Summa	20 977	19 471	52	40	741	803	5 268	5 878	27 038	26 193

IK.7 Projekt- och entreprenadverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Bruttoresultat TL Bygg AB	13	-7	-	-
Ej aktiverbara kostnader för utvecklingsprojekt	-11	-19	-10	-19
Totalt	2	-26	-10	-19

Pågående entreprenadavtal
På balansdagen uppgår uppdragsutgifter inklusive redovisade vinster på pågående uppdrag enligt entreprenadavtal till 392 mkr (252). Av beställaren innehållna belopp i pågående uppdrag uppgår till 23 mkr (11).

IK.8 Orealiserad värdeförändring

Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2023	2022
Direktavkastningskrav	-3 320	-2 438
Kassaflöde mm	1 638	3 512
Projektvinster	24	1 416
Byggrätter	0	181
Totalt	-1 658	2 671
D:o i %	-2,8%	4,8%

Värderingsyielden har ökat med 35 bp jämfört med utgången av 2022 till följd av främst högre finansieringskostnader. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde

främst kopplat till indexutfallet för 2024, lägre vakanser och förbättrade kostnader. För mer information, se not T.1.

S

Skatt

S.1 Aktuell skatt

REDOVISNINGSPRINCIPER

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 2023 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 resultatet 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

Moderbolaget, mkr	
Redovisat resultat före skatt	
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	
Resultat från andelar koncernbolag	
Övriga skattemässiga justeringar	
Skattepliktigt resultat	
Därav 20,6 % skatt	
Skatt på negativt skattepliktigt resultat redovisas som uppskjuten skatt	
Justering skatter avseende tidigare år	
Redovisad skattekostnad	

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.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	370	1 059		
Förändring av skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter	-	-	-	-
Resultat från andelar koncernbolag	0	-728	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-370	-331	-102	170
Skattepliktigt resultat	0	0	-102	170
Därav 20,6 % skatt	-0	-0	21	-35
Skatt på negativt skattepliktigt resultat redovisas som uppskjuten skatt	0	-0	-	-
Justering skatter avseende tidigare år	-0	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-0	-0	21	-35

i koncernens resultaträkningen 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 räntenettot 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.

Skatteberäkning jan–dec 2023, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 365	
Ej avdragsgill ränta	97	
Skattemässigt avdragsgilla		
– Avskrivningar	-984	984
– Ombyggnationer	-187	187
– Aktiverad ränta	-90	90
Övrig skattemässig justering	5	22
Skattepl. Förvaltningsresultat	207	1 282
Aktuell skatt	-43	
Försäljning fastigheter	86	-210
Förvärv fastigheter	-	-
Värdeförändring fastigheter		-1 610
Värdeförändring derivat	22	-929
– Varav ej skattepliktigt	-22	-13
Skattepl. res. före underskottsavdr.	293	-1 481
Underskottsavdrag		
– Ingående balans	-7	7
– Utgående balans	1	-1
Skattepliktigt resultat	287	-1 474
Redovisad skattekostnad	-59	304

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning skattekostnad	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-1 199	5 393	370	1 059
Nominell skattesats, 20,6%	247	-1 111	-76	-218
Skatteeffekt avseende				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-43	-6	-0	150
Övriga skattemässiga justeringar	41	12	97	33
Redovisad skattekostnad/-intäkt	245	-1 105	21	-35
varav aktuell skatt	-59	-3	-0	-
varav uppskjuten skatt	304	-1 102	21	-35

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 skattekulder 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 prövas 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 skattekulder 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 skattekulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för

Uppskjuten skatt

Koncernen	Förvaltningsfastigheter	Exploateringsfastigheter	P-fonder	Räntederivat och övrigt	Underskott	Totalt	Direkt via resultaträkningen
Ingående balans 2022-01-01	5 431	151	0	-11	-8	5 563	-
Förvärv	-	-	-	-	-1	-1	-
Förändring redovisad via resultaträkningen	803	-46	3	331	8	1 099	-
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	-	-	0	-	0	0	2
Utgående balans 2022-12-31	6 234	106	3	320	-1	6 661	-
Ingående balans 2023-01-01	6 234	106	3	320	-1	6 661	-
Förändring redovisad via resultaträkningen	-132	5	16	-194	1	-304	-
Förändringar redovisade direkt i resultaträkningen	-293	-	-	-	0	-293	-
Utgående balans 2023-12-31	5 809	110	19	126	-0	6 064	-

avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp. De skattemässiga underskotten kan rullas vidare och har ingen förfallodag.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgår till 1 mkr (7) vid årsskiftet 2023, på vilket 20,6% skattefordran har redovisats som en tillgång. I Atrium Ljungberg finns det 1 620 mkr i uppskjuten skattekuld som är hänförligt till fastigheter som är redovisade som tillgångsförvärv och därmed inte har redovisats som uppskjuten skattekuld i balansräkningen i enlighet med gällande redovisningsregler. Skattemässigt restvärde på fastigheter uppgår den 31 december 2023 till 22 027 mkr (21 130).

Uppskjuten skatt

Moderbolaget	Derivat	Underskott	Kapitalförsäkring	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	34	1	4	39
Förändring redovisad via resultaträkningen	-34	-1	-0	-35
Utgående balans 2022-12-31	0	0	4	4
Ingående balans 2023-01-01	0	0	4	4
Förändring redovisad via resultaträkningen	20		1	21
Utgående balans 2023-12-31	20	0	5	25

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

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 överlåtas 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 tomträttsavtal 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 nybyggnadsprojekt till den del de uppkommit under byggnationstiden. Räntekostnader har beräknats med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån.

Utgifter för ombyggnation 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 värdeförändring 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 ¹⁾		Hyresintäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Kontorsfastigheter	589	565	36 579	37 853	62 152	67 040	1 772	1 500	-433	-423	1 339	1 077	76	72
Handelsfastigheter	228	256	10 285	11 632	45 027	45 404	833	839	-283	-308	550	531	66	63
Bostadsfastigheter	45	45	1 578	1 554	34 896	34 337	100	88	-36	-32	64	56	64	63
Affärsområde Fastighet	862	866	48 442	51 039	56 186	54 167	2 705	2 427	-752	-763	1 953	1 664	72	69
– varav Stockholm	554	559	37 024	39 048	66 792	69 842	1 963	1 682	-507	-496	1 456	1 186	74	71
– varav Uppsala	124	124	5 626	5 803	45 371	46 784	317	353	-96	-114	221	239	70	67
– varav Göteborg	74	73	2 821	3 119	38 121	42 631	171	151	-41	-41	130	110	76	73
– varav Malmö	110	110	2 971	3 069	27 045	27 953	254	241	-108	-112	146	129	58	53
Projektfastigheter	77	84	7 571	6 676	E/T ²⁾	E/T ²⁾	110	122	-50	-80	60	42	55	35
Mark och byggrätter	-	-	800	881			-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Förvaltningsfastigheter	939	950	56 813	58 596			2 815	2 549	-802	-843	2 013	1 706	72	67
Sålda fastigheter	-	-	-	-			6	1	-3	-1	3	0	61	5
Totalt koncern	939	950	56 813	58 596			2 821	2 550	-805	-844	2 016	1 706	71	67

¹⁾ Kvadratmeter exklusive garage.

FÖRÄNDRING UNDER ÅRET

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna, uppgick per 2023-12-31 till 56 813 mkr (58 596). Investeringar i egna fastigheter uppgick under året till 1 707 mkr (1 916). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -1 658 mkr (2 671) under året. Värdeförändringen jämfört med föregående år förklaras av ett ökat avkastningskrav som till viss del motverkats av ökat kassaflöde. Genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingen var 4,7 % (4,4).

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

ÅRETS INVESTERINGAR I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Atrium Ljungberg har under 2023 investerat totalt 1 711 mkr (5 640) i förvaltningsfastigheter, varav 4 mkr (3 724) avsåg förvärv och 1 707 mkr (1 916) avsåg investeringar i egna fastigheter, varav 1 045 mkr (839) i projektfastigheter.

Förändring av förvaltningsfastigheter

mkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid periodens början	58 596	50 335
Förvärv	4	3 724
Försäljningar	-1 826	-49
Investeringar i egna fastigheter	1 707	1 916
Orealiserade värdeförändringar	-1 658	2 671
Omklassificeringar	-10	-
Verkligt värde vid periodens slut	56 813	58 596
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2023	2022
Direktavkastningskrav	-3 320	-2 438
Kassaflöde mm	1 638	3 512
Projektvinster	24	1 416
Byggrätter	0	181
Totalt	-1 658	2 671
D:o i %	-2,8%	4,8%

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 4 850 mkr (4 960). Då ingår även investeringar i bostadsrättsprojekt om 400 mkr (360).

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR, TOMTRÄTTER

Värdet på Nyttjanderättstillgångar, tomträtter uppgår till 1 296 mkr (1 277). 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, Savilles, Cushman & Wakefield och Newsec. Fastigheter motsvarande 35% (74) 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 drifts- 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 den så kallade 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 marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnaderna har bedömts med utgångspunkt från bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Inflationsantagande om 2% har använts för alla år framåt.

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.

Avkastningskrav per fastighetskategori i värderingen		2023-12-31	2022-12-31
Lokaltyp, %	Intervall	Genomsnitt	Genomsnitt
Kontor	3,9–6,8	4,5	4,1
Handel	4,0–6,2	5,5	5,2
Bostäder	3,9–4,9	4,6	4,4
TOTALT	3,9–6,8	4,7	4,4

Avkastningskrav per region i värderingen		2023-12-31	2022-12-31
Region, %	Intervall	Genomsnitt	Genomsnitt
Stockholm	3,9–6,8	4,5	4,1
Uppsala	4,0–6,0	5,6	5,3
Malmö	3,9–6,2	5,6	5,4
Göteborg	4,9–5,8	4,9	4,5
Totalt	3,9–6,8	4,7	4,4

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 ± 5 % 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 56 813 mkr (58 596). Ett osäkerhetsintervall om ± 5 % applicerat på Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd innebär en osäkerhet om totalt ± 2 841 mkr (2 930) för det verkliga värdet.

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

Värdepåverkan, mkr					
Värdeparameter		Kontor	Handel	Bostäder	Totalt
Hyresnivå	+/-10%	+/-3 452	+/-1 050	+/-44	+/-4 546
Driftkostnad	+/-10%	-/+387	-/+204	-/+17	-/+608
Avkastningskrav	+/-0,25%-enheter	-1 961/+2 200	-453/+498	-82/+91	-2 496/+2 789
Långsiktig vakansgrad	+/-2%	-/+1 003	-/+300	-/+101	-/+1 404

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

Förändring av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde med +/-10%		
	Påverkan	Påverkan %
Resultat	+/-4 511 mkr	+/-473%
Eget kapital	+/-4 511 mkr	+/-16%
Belåningsgrad	-3,8%/+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.

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 provas varje balansdag och justeras vid behov.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101	89	28	27
Inköp	3	15	3	2
Försäljningar/utrangeringar	-3	-3	0	-0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101	101	31	28
Ingående avskrivningar	-68	-57	-22	-18
Försäljningar/utrangeringar	4	3	-1	0
Årets avskrivningar	-11	-14	-2	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75	-68	-25	-22
Utgående planenligt restvärde	26	33	6	5

Materiella anläggningstillgångar utgörs främst av maskiner, inventarier och datautrustning. Av årets avskrivningar i koncernen om -11 mkr (-14) redovisas -8 mkr (-9) som en kostnad för förvaltning och produktion och resterande inom kostnader

för central administration. Av årets avskrivningar i moderbolaget om -2 mkr (-5) redovisas 0 mkr (-9) som en kostnad för förvaltning och produktion och resterande inom kostnader för central administration.

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	
	2023-12-31	2022-12-31
mkr		
Tranbodarne 12, Stockholm	33	33
Adam och Eva 17, Stockholm	18	18
Skotten 6, Stockholm	-	23
Fatburen 1, Stockholm	12	12
Fatburssjön 8, Stockholm	9	9
Dragarbrunn 27:2, Uppsala	15	15
Gränby 21:4, Uppsala	32	34
Bohus 8, Malmö	22	22
Summa	140	165

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

Goodwill provas 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	2023	2022
Ingående balans	165	165
Försäljning av fastighet	-24	-
Utgående balans	140	165

T.4 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 tillträdna lägenheter redovisas till det lägsta av koncernens anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Bedömning av nettoförsäljningsvärdet görs kvar-talsvis. Inget nedskrivningsbehov har identifierats per 2023-12-31.

Resultatet från den framtida försäljningen redovi-sas när fastigheten är färdigställd och allt efter-som bostadsrättssköparna tillträder sina lägenhe-ter. I de fall Atrium Ljungberg garanterar avgifter för osålda lägenheter inkluderas dessa kostnader vid resultatavräkningen.

Koncernen	2023	2022
Ingående balans	1 409	1 254
Omklassificering	10	-
Försäljning brf	-172	-278
Investeringar i bostadsrättsprojekt	444	433
Utgående balans	1 692	1 409

ÅRETS INVESTERINGAR I EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Atrium Ljungberg har under 2023 investerat 444 mkr (433) i exploateringsfastigheter, det vill säga våra bostadsrättsprojekt.

Bokfört värde per 2023-12-31 avser främst Nobelberget, Kyrkviken, Övriga Sickla och Gränbystaden. Marknadsvärdet vid samma tidpunktbedöms till 2 125 mkr (1 716). Läs mer om våra bostadsrättsprojekt i kapitel 5 om projektinvesteringar.

T.5 Kundfordringar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kundfordringar redovisas till transaktionspriset vid första redovisningstillfället. Därefter redovisas fordringarna 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 kredit-förluster och redovisas i resultaträkningen i kostnader för fastighetsförvaltningen. Koncernen definierar fallissemang som när det bedöms osannolikt att kunden kommer att betala på grund av indikationer så som missade betalningar eller finansiella svårigheter. 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 förlustreserven till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för hela den återstå-ende löptiden oavsett om krediterna är kredit-försämrade eller inte. För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringarna grupperats baserat på kreditriskkaraktär och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	243	153	0	0
Kreditförlustreserv	-32	-28	0	-0
Summa	211	125	0	-0

Kreditförlustreserven baseras på följande:

31 december 2023	Ej förfallna	Förfallet mellan 1-60 dagar	Förfallet mer än 60 dagar	Förfallet mer än 120 dagar	Summa
Förväntad förlustnivå i %	0,0%	19,6%	13,9%	47,6%	
Redovisat belopp kundfordringar, brutto	165	2	14	62	243
Kreditförlustreserv	-0	-0	-2	-29	-32

31 december 2022					
Förväntad förlustnivå i %	0,0%	18,9%	21,9%	51,9%	
Redovisat belopp kundfordringar, brutto	90	5	11	47	153
Kreditförlustreserv	-0	-1	-2	-24	-28

Förändringen i kreditförlustreserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

Kreditförlustreserv	2023	2022
Ingående balans	-28	-29
Ökning av kreditförlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-11	-12
Under året bortskrivna kundfordringar	5	7
Återföring av ej utnyttjat belopp samt övrigt	2	6
Utgående balans	-32	-28

T.6 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskattefordran	-	-	-	4
Övriga fordringar	56	71	22	11
Utgående balans	56	71	22	15

T.7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal (avtalsstillgång)	13	13	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	33	26	11	8
Periodiserade hyresrabatter	114	108	-	-
Upplupen hyra	52	47	-	10
Övriga upplupna intäkter	-	-	-	-
Utgående balans	212	195	11	18

OS

Operativa skulder

OS.1 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade skulder	24	20	-	-
Erhållna depositioner från hyresgäster	147	126	-	1
Tilläggsköpeskilling	120	131	-	-
Garantireserv	8	3	-	-
Övrigt	30	14	-	-
Utgående balans	329	295	0	1

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 2023 har inga tilläggsköpeskillingar hänförligt till förvärv skuldförts, liksom

under 2022. Under år 2023 har 11 MSEK (0) 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade skulder	17	7	10	5
Momsskulder	20	36	10	-
Övriga skulder	237	59	-	0
Utgående balans	273	102	21	5

OS.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlöneskuld och sociala kostnader	45	47	35	37
Skulder till beställare för pågående uppdrag enligt entreprenadavtal (avtalsskuld)	-	12	-	-
Upplupna räntekostnader	111	91	85	79
Förutbetalda hyror	516	489	-	-
Avflyttningsersättning	-	12	-	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108	83	8	18
Utgående balans	780	734	128	134

OS.4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	15 615	14 615	-	-
Aktier i koncernbolag	383	343	-	-
Eventalförpliktelser	-	-	-	-
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	7 871	7 620
Insatsgarantier	-	-	-	-
Garantiåtagande	740	700	740	700
Summa	16 738	15 659	8 611	8 320

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 447 MSEK (0).

Förvärv av ej sålda bostadsrätter

Atrium Ljungberg har avtalade garantier om att återköpa lägenheter som är osålda 6 månader efter godkänd entreprenad.

Twister

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

Per 2023-12-31 var Atrium Ljungberg inte part i någon pågående process som skulle kunna få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

FFinansiering och kapitalstruktur

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.

Dessutom har vi som ambition gentemot våra ägare 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 ägarna.

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 1,50–1,75 ggr, belåningsgrad om maximalt 65–75% och en soliditet på minst 25–30%. 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.

Med certifikat avses företagscertifikat som ges ut utan ställande av säkerhet under bolagets certifikatsprogram med en ram på 5 000 mkr. Bolaget har ett MTN-program med en ram på 17 000 mkr. Totalt finns utestående obligationer om 12 363 mkr (13 035) och under året har 900 mkr (3 743) emitterats.

Koncernen	2023-12-31		2022-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	10 723	10 723	11 303	11 303
Obligationer	12 363	12 063	13 035	12 027
Certifikat ¹⁾	1 880	1 880	1 051	1 051
Totalt lån	24 966	24 666	25 389	24 381
Likvida medel	119		380	
Nettoskuld	24 847		25 010	
Eget kapital	27 519		29 141	
Summa	52 366		54 151	

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

Moderbolaget	2023-12-31		2022-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	3 813	3 815	3 709	3 709
Obligationer	12 363	12 063	13 035	12 027
Certifikat ¹⁾	1 880	1 880	1 051	1 051
Totalt lån	18 056	17 758	17 796	16 787

¹⁾ Certifikat som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal klassificeras som långfristig skuld.

Emitterade obligationer 2023

Obligation	Start	Förfall	Löptid, år	Fast/rörlig ränta	Volym, mkr	Emissionsspread över 3M Stibor / SWAP	Anm.
141	4/27/2023	2025-10-027	2,5	Rörlig	300	2,25%	Grön
142	9/13/2023	7/13/2026	2,8	Rörlig	300	2,25%	Grön
143	10/25/2023	1/25/2027	3,25	Fast 5,855 %	300	2,18%	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 realiserar, 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 likviddagsredovisning.

Finansiella instrument som finns i koncernen klassificeras enligt följande:

- 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. Policy efterlevnad rapporteras till cfo och styrelsen kvartalsvis.

Kategorisering av finansiella instrument¹⁾

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen						
Derivat	-	-	733	1 572	-	-
Kundfordringar	211	125	-	-	-	-
Övriga fordringar	56	71	-	-	-	-
Likvida medel	119	380	-	-	-	-
Totalt	387	590	733	1 572	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	24 966	25 389
Derivat	-	-	344	59	-	-
Övriga skulder	-	-	-	131	534	194
Leverantörsskulder	-	-	-	-	169	214
Totalt	-	-	344	190	25 669	25 797

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget						
Kundfordringar	0	0	-	-	-	-
Fordr. hos koncernbolag	26 227	26 229	-	-	-	-
Övriga fordringar	33	57	-	-	-	-
Likvida medel	3	255	-	-	-	-
Totalt	26 263	26 541	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	18 056	17 796
Derivat	-	-	344	59	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	0	1
Leverantörsskulder	-	-	-	-	18	19
Totalt	-	-	344	59	18 074	17 815

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. Koncernens likviditet per 2023-12-31 uppgick inklusive outnyttjad checkräkningskredit

Kapitalbindning

Bindningstid	Koncernen			Moderbolaget	
	Lån	Andel, %	Totala kreditavtal	Lån	Andel, %
2024	3 778	15%	3 778	3 778	21%
2025	6 550	26%	10 800	3 099	17%
2026	3 736	15%	7 126	3 536	20%
2027	5 356	21%	5 356	4 362	24%
2028	2 758	11%	2 758	495	3%
>2028	2 788	11%	2 788	2 788	15%
Totalt	24 966	100%	32 606	18 058	100%

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 lånevoly-men 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 2023-12-31 till 3,8 år (4,0). De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 24 966 mkr (25 389) med en genomsnittlig ränta om 2,3% (2,2) exklusive och 2,4% (2,3) inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

om 197 mkr, till 316 mkr (680). Vid årsskiftet finns även outnyttjat utrymme i revolverande kreditfaciliteter om 7 640 mkr (6 055). Av tabellen nedan framgår kapitalbindningsstrukturen i låneportföljen. Ingen del av räntebärande skulder redovisas som kortfristig i koncernens balansräkning då andelen outnyttjat kreditutrymme med en löptid över 12 månader täcker andel lån med förfall inom 12 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per 2023-12-31 till 3,5 år (4,3).

En ökning av räntenivån med en %-enhet skulle innebära en förändring av förvaltningsresultatet med -35 mkr (-43).

Derivatportföljen bestod vid periodens slut av totalt 23 039 mkr (20 853) 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 390 mkr (1 513).

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 konjunktur-svängningar. 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 (4,5).

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2024	4 841	19%	0,4%
2025	1 750	7%	2,4%
2026	2 704	11%	1,9%
2027	3 850	15%	3,1%
2028	4 260	17%	2,5%
>2028	7 560	30%	3,1%
Totalt	24 966	100%	2,3%

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Av det som förfaller under 2024 utgör cirka 50% rörligt ränta.

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Nominellt belopp, mkr	Marknads-värde, mkr	Genomsnittlig ränta, %
2024	3 397	61	-0,9%
2025	450	13	0,9%
2026	3 970	54	2,0%
2027	4 016	37	2,7%
2028	3 647	63	2,1%
2029 och senare	7 560	163	1,8%
Totalt	23 039	390	1,3%

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 147 mkr (126) respektive 81 mkr (63).

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 390 mkr (1 513) består av ett positivt värde om 734 mkr (1 572) och ett negativt värde om -344 mkr (-59). Atrium Ljungberg har inte kvittat några belopp i balansräkningen men de positiva och negativa värden skulle kunna kvittas i sin helhet vid händelse av fallissemang.

Bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel uppgick till 119 mkr (380).

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 2 975 mkr (3 189). Verkligt värde för valutaräntederivat uppgår på balansdagen till -245 mkr (-51).

Känslighetsanalys kassaflöden¹⁾

	Resultat-Förändring, % effekt, mkr	
Hyresnivå/index	+/- 5%	+/- 125
Kostnader fastighetsförvaltningen	+/- 5%	+/- 30
Uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 27
Räntekostnader	+/- 1%-enhet	+/- 28

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

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Tabellen nedan anger framtida odiskonterade kassaflöden för de betalningsåtaganden som är förknippade med bolagets finansiella skulder. För upplysning om avtalsenliga odiskonterade kassaflöden hänförliga till leasingskulden se not IK.4.

Koncernen	2023-12-31					2022-12-31				
	2024	2025	2026	2027	2028 och senare	2023	2024	2025	2026	2027 och senare
Räntebärande skulder inkl. räntor	-4 257	-7 149	-4 193	-5 553	-6 124	-802	-1 594	-9 886	-5 873	-10 639
Derivat	462	126	-29	53	-18	402	378	308	231	369
Övriga skulder	-534	-	-	-	-	-325	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-169	-	-	-	-	-214	-	-	-	-
Totalt	-4 498	-7 023	-4 222	-5 499	-6 141	-939	-1 215	-9 578	-5 642	-10 270

Moderbolaget	2023-12-31					2022-12-31				
	2024	2025	2026	2027	2028 och senare	2023	2024	2025	2026	2027 och senare
Räntebärande skulder inkl. räntor	-3 919	-3 459	-3 881	-4 473	-3 817	-530	-1 562	-4 408	-5 596	-8 159
Derivat	462	126	-29	53	-18	402	378	308	231	369
Övriga skulder	0	-	-	-	-	-1	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-18	-	-	-	-	-19	-	-	-	-
Totalt	-3 475	-3 333	-3 909	-4 420	-3 835	-148	-1 184	-4 100	-5 365	-7 789

F.3 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	Koncernen		Moderbolaget		Finansiella kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022		2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	11	1	11	1	Räntekostnader	-523	-414	-273	-353
Övriga ränteintäkter	1	0	0	0	Övriga räntekostnader	-8	-6	-4	-4
Övriga finansiella intäkter	0	0	216	179	Övriga finansiella kostnader	-3	-5	-287	-90
Koncernränteintäkter	-	-	844	699	Koncernräntekostnader	-	-	-133	-91
Totalt	12	2	1 071	879	Totalt	-534	-425	-698	-537

Ränteintäkter- och kostnader från finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde uppgick till 12 mkr (2) respektive -534 mkr (425) för koncernen. Ränteintäkter

och -kostnader från finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde uppgick till 855 mkr (700) respektive -698 mkr (537) för moderbolaget.

Under året har 90 mkr (76) i ränteutgifter som avser investeringar i koncernens egna fastigheter aktiverats. Den genomsnittliga räntesatsen som har använts vid beräkningen uppgår till 2,3% (2,0).

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
Koncernen, 1 januari 2023	59	25 389	539	25 987
Upptagna lån	-	5 777	188	5 965
Amortering av skuld	-	-5 987	-45	-6 032
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	21	21
Kassaflödespåverkande poster	-	-210	164	-46
Värdeförändring derivat	285	-	-	285
Valuta	-	-208	-	-208
Periodisering av kostnader och övr	-	-5	-	-5
Ej kassaflödespåverkande poster	285	-214	-	71
Koncernen, 31 december 2023	344	24 966	703	26 013

Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2023	59	17 796	19	17 873
Upptagna lån	-	3 483	19	3 502
Amortering av skuld	-	-3 000	-19	-3 019
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-	0
Kassaflödespåverkande poster	-	483	-1	482
Värdeförändring derivat	285	-	-	285
Valuta	-	-216	-	-216
Periodisering av kostnader	-	-7	-	-7
Ej kassaflödespåverkande poster	285	-223	-	62
Moderbolaget, 31 december 2023	344	18 056	18	18 418

Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Koncernen, 1 januari 2022	238	20 561	547	21 346
Upptagna lån	-	12 226	380	12 606
Amortering av skuld	-	-7 491	-416	-7 907
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	28	28
Kassaflödespåverkande poster	-	4 735	-8	4 727
Värdeförändring derivat	-179	-	-	-179
Valuta	-	88	-	88
Periodisering av kostnader och övr	-	6	-	6
Ej kassaflödespåverkande poster	-179	93	-	-86
Koncernen, 31 december 2022	59	25 389	539	25 987

Kassaflöden från finansiella skulder	Derivat	Långfristiga räntebärande skulder	Övriga skulder	Totalt
Moderbolaget, 1 januari 2022	238	15 457	33	15 728
Upptagna lån	-	7 567	19	7 587
Amortering av skuld	-	-5 316	-33	-5 349
Mottagna och återbetalade depositioner	-	-	-	0
Kassaflödespåverkande poster	-	2 251	-14	2 238
Värdeförändring derivat	-179	-	-	-179
Valuta	-	88	-	88
Periodisering av kostnader	-	-0	-	-0
Ej kassaflödespåverkande poster	-179	87	-	-92
Moderbolaget, 31 december 2022	59	17 796	19	17 873

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 nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. Vid nedskrivningsprövningen jämförs det beräknade

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 nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 554	1 365
Förvärv	-	-
Kapitaltillskott	336	189
Förändring kapitalandel	-	-
Avyttringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 890	1 554
Ingående nedskrivningar	-72	-50
Årets nedskrivningar	-0	-22
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-72	-72
Utgående balans	1 817	1 481

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, kkr	Resultat	Bokfört värde, mkr	
			2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31 ¹⁾	2023 ¹⁾	2023-12-31	2022-12-31
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	145	145	846	846
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	0	-16	8	0
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100	2	-84	160	74
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	500	100	0	-15	37	25
Atrium Ljungberg Holding 5 AB	559160-5729	Nacka	500	100	3	-24	26	0
Atrium Ljungberg Holding 6 AB	559196-3490	Nacka	500	100	100	-12	0	0
Atrium Ljungberg Holding 7 AB	559198-3415	Nacka	500	100	0	-178	273	95
Atrium Ljungberg Holding 8 AB	559281-7109	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 9 AB	559281-7091	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 10 AB	559281-7141	Nacka	500	100	4	-22	25	0
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	39	-22	190	190
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding AB	559183-0244	Nacka	500	100	1	-0	1	0
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	100	2	-2	3	3
Atrium Ljungberg Impluvium Holding AB	559196-3532	Nacka	500	100	0	-1	1	0
Fastighetsaktiebolaget Blästern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	210	5	167	167
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	97	-3	80	80
Utgående balans							1 817	1 481

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2023-12-31 ingår i koncernen.

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat
			2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2023
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	500	100	65	9
Atrium Ljungberg Bellmangaraget AB	559299-9717	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Blåstern 15 AB	559376-8145	Nacka	1 000	100	41	18
Atrium Ljungberg Bohus 9 AB	559299-9774	Nacka	500	100	14	1
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	100	0	-53
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	100	18	0
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	54	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	56	7
Atrium Ljungberg Eken 14 AB	556602-0649	Nacka	1 000	100	8	3
Atrium Ljungberg Eken AB	556948-7555	Nacka	500	100	132	86
Atrium Ljungberg Fanny Udde AB	559198-3407	Nacka	500	100	1	0
Atrium Ljungberg Fatburssjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100	1	-2
Atrium Ljungberg Formalin AB	559312-9934	Nacka	500	100	6	-10
Atrium Ljungberg Gillevägen AB	559196-3508	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Gränby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100	67	12
Atrium Ljungberg Gränby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100	41	14
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	8	5
Atrium Ljungberg Holding 11 AB	559332-9765	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Holding 12 AB	559332-9757	Nacka	500	100	0	-34
Atrium Ljungberg Holding 13 AB	559332-9740	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100	2	-31
Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB	556065-3023	Nacka	1 000	100	1	1
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 Bohus 10 AB	559302-2352	Nacka	500	100	3	3
Atrium Ljungberg Impluvium 25 AB	559306-2564	Nacka	500	100	1	0
Atrium Ljungberg Evenemangsplatsen AB	559344-5355	Nacka	500	100	18	8

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat, mkr
			2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2023
Atrium Ljungberg Siroccogatan AB	559344-5413	Nacka	500	100	1	-20
Atrium Ljungberg Simba AB	559344-5405	Nacka	500	100	15	0
Atrium Ljungberg Traversen AB	559344-5397	Nacka	500	100	0	-14
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100	89	12
Atrium Ljungberg Kv 3 AB	559315-8529	Nacka	500	100	5	1
Atrium Ljungberg Kv 4 AB	559315-8511	Nacka	500	100	5	1
Atrium Ljungberg Kv 5 AB	559315-8545	Nacka	500	100	4	0
Atrium Ljungberg Kv 6 AB	559312-9843	Nacka	500	100	3	0
Atrium Ljungberg Kv 7 AB	559312-9900	Nacka	500	100	27	1
Atrium Ljungberg Kv 8 AB	559312-9892	Nacka	500	100	19	-139
Atrium Ljungberg Kvarngärdet 33:2 AB	556710-7189	Nacka	100 000	100	78	1
Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB	559117-6408	Nacka	500	100	4	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB	559117-6424	Nacka	500	100	2	0
Atrium Ljungberg Life City AB	559065-7713	Nacka	500	100	99	25
Atrium Ljungberg Lindholmshamnen AB	559183-6357	Nacka	500	100	0	-7
Atrium Ljungberg Lindholmspiren KB	969646-1509	Nacka	E/T	100	244	52
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100	93	-22
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	100	15	1
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	100	0	-4
Atrium Ljungberg Mälarterassen AB	559198-3332	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 1 AB	559196-3516	Nacka	500	100	225	5
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 2 AB	559315-8503	Nacka	500	100	205	201
Atrium Ljungberg Panncentralen AB	559312-9884	Nacka	500	100	4	-3
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	18	0
Atrium Ljungberg Platsmark AB	559402-2377	Nacka	500	100	1	1
Atrium Ljungberg Projektutveckling AB	559198-3423	Nacka	500	100	0	-3
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	4
Atrium Ljungberg Sickla 1 Holding AB	559315-8495	Nacka	500	100	19	-1
Atrium Ljungberg Sickla Front 1 AB	559198-3399	Nacka	500	100	16	5
Atrium Ljungberg Sickla Front 2 AB	559312-9876	Nacka	500	100	31	21
Atrium Ljungberg Sickla Industrifastigheter Holding AB	559187-7658	Nacka	500	100	31	-34
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100	1	-9
Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB	559184-9616	Nacka	50 000	100	3	-3

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat, mkr
			2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2023
Atrium Ljungberg Slakthuset 13 AB	559184-9657	Nacka	50 000	100	116	39
Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB	556605-2386	Nacka	1 000	100	33	3
Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB	559184-9665	Nacka	50 000	100	0	-3
Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB	556833-4535	Nacka	500	100	39	16
Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	559184-9673	Nacka	50 000	100	0	-4
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 39 AB	559184-9780	Nacka	50 000	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 40 AB	559184-9814	Nacka	50 000	100	3	1
Atrium Ljungberg Slakthuset 41 AB	559184-9806	Nacka	50 000	100	3	1
Atrium Ljungberg Slakthuset 48 AB	559184-9830	Nacka	50 000	100	2	-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	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 63 AB	559187-7625	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 7 AB	559184-9632	Nacka	50 000	100	0	-1
Atrium Ljungberg Slakthuset 8 AB	559184-9640	Nacka	50 000	100	2	1
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB	559183-0301	Nacka	500	100	0	-12
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB	559183-0319	Nacka	500	100	0	-4
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB	559183-0285	Nacka	500	100	1	-7
Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB	559340-8411	Nacka	500	100	1	-1
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	33	4
Atrium Ljungberg Servicenter AB	559165-9916	Nacka	500	100	27	1
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	100	55	2
Atrium Ljungberg VA AB	559402-2419	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Wave Hagastaden AB	559187-7633	Nacka	500	100	0	0
Bostadsrättsföreningen Blomsterkungen	769640-0857	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	1	-27
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100	917	-38
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100	1	-0
Fatburstrappan Väst AB	556622-5966	Nacka	1 000	100	60	4
Gränby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100	132	48
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100	2	-32

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Eget kapital, mkr	Resultat, mkr
			2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2023
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	E/T	100	303	40
Kommanditbolaget Wårbyriggen 1	969651-2251	Nacka	E/T	100	78	2
LjungbergGruppen Fastighets AB TX31	556688-4283	Nacka	1 000	100	67	5
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100	33	0
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100	1	-93
Prospect & Icons AB	559137-9077	Nacka	1 000	100	6	5
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag	916616-1720	Nacka	E/T	100	918	226
Tranbodarne 11 KB	959542-9472	Nacka	E/T	100	479	3
Walls Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100	15	8
Bostadsrättsföreningen Kulturarvet	769642-1044	Nacka	E/T	100	0	0

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2023-12-31 ingår i koncernen.

K.2 Andelar i intresseföretag

REDOVISNINGSPRINCIPER

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20% och högst 50% och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

	Antal	Kapitalandel, %	Bokfört värde kkr	
	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Barkarby Science AB 559160-1413 Säte i Järfälla	200	14	200	200
A house at Östermalm AB 559026-8149 Säte i Stockholm	520	50	28 363	0
Utgående balans			28 563	200

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 Tryggandelagen 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 2023-12-31 fanns negativa/positiva verkliga värden vilket innebär att en skuld om 344 mkr (59) har redovisats i balansräkningen. Värdeförändringar om -285 mkr (179) 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.

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i koncernföretag	2023	2022
Utdelning från dotterbolag	-	750
Nedskrivning av dotterbolag	0	-22
Totalt	0	728

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 skatteskuld 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 skatteskuld.

Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	2	3
Utgående balans	2	3
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning inventarier	1	3
Erhållna/lämnade koncernbidrag	53	48
Totalt	54	51

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	9 237 640 151 kr
Årets vinst	390 470 307 kr
Summa	9 628 110 458 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 3,50 kr per aktie	441 370 514 kr
I ny räkning balanseras	9 186 739 944 kr
Summa	9 628 110 458 kr

¹⁾ Den föreslagna utdelningens totalbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2023-12-31.

Förslag till vinstdisposition.

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	9 237 640 151 kr
Årets vinst	390 470 307 kr
Summa	9 628 110 458 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 3,50 kr per aktie	441 370 514 kr
I ny räkning balanseras	9 186 739 944 kr
Summa	9 628 110 458 kr

³⁾ Den föreslagna utdelningens totalbelopp är baserat på antal utestående aktier per 2023-12-31.

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 2023 framgår av årsredovisningen för 2023. Principerna som tillämpats för värdering av tillgångar, avsättningar och

skulder återfinns i noterna på sid. 85–111 i årsredovisningen.

Det framgår av förslaget till vinstdisposition att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 3,50 kronor per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 1,75 kronor per aktie, motsvarande ett sammanlagt belopp om ca 441 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 cirka 32% av årets förvaltningsresultat och 4,3% av moderbolagets eget kapital och 1,6% av koncernens eget kapital. Utdelningsbara medel i moderbolaget uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2023 till 9 628 mkr. Som avstämningsdag för vinstutdelning föreslår styrelsen måndagen den 25 mars 2024 respektive fredagen den 27 september 2024.

Av årsredovisningen framgår bland annat att koncernens belåningsgrad uppgår till 42,5%. 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 2024

Atrium Ljungberg AB (publ)
Styrelsen



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 företagets ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande

översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka. Datering enligt elektronisk signatur.

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Sara Laurell
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 2023-01-01–2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–61 och 76–113 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 56 813 Mkr per den 31 december 2023. Under året har 35% av fastighetsbeståndets marknadsvärderats externt, varav 18% i kvartal 4. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats och antaganden har kvalitets-säkrats 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 55, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 85 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 1–16, 30–51, 62, 73–75 samt 138–149. 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2023-01-01–2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt

kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Atrium Ljungberg AB för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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.

Revisorns ansvar

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 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hantear 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 egetkapitalräkningar, 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 63–72 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 revisionssed 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 den 22 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan den 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 2023. Årsredovisningen publiceras den 23 februari 2024. Årsredovisningen utgör Atrium Ljungbergs hållbarhetsredovisning enligt GRI och är även en del av vår rapportering utifrån FN:s Global Compact. Atrium Ljungberg publicerar hållbarhetsredovisningen årligen. Den förra årsredovisningen publicerades den 1 mars 2023.

Vår lagstadgade hållbarhetsrapport, i enlighet med Årsredovisningslagen, utgörs av detta notavsnitt (sida 117–135) tillsammans med kapitlet Hållbart företagande (sida 18–29) och riskavsnittet (sida 55–61). Samma omfattning gäller för vår frivilliga hållbarhetsredovisning enligt GRI tillsammans med GRI-index (sid 143–147) och TCFD med TCFD-index (sida 148). 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 granskad av Atrium Ljungbergs externa revisorer. De hållbarhetsupplýsingar 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.

I december 2023 antog vi kompletterande hållbarhetsmål som ett tillägg till våra befintliga. I praktiken innebär det att vi ökar ambitionsnivån och kan presentera nya mål inom ett antal områden så som cirkularitet, biologisk mångfald, klimatanpassning, affärsetik, jämställdhet och mångfald.

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. Vårt klimatbokslut för 2023 kommer att utgöra basåret för netto-noll målet till 2040. Läs mer i not H.5.

Vi har lagt till upplysningar om avfall (GRI 306), lönegap (GRI 2-21, GRI 405-2, Diversity-Pay), Lokala Samhällen (GRI 413) och utökat vår rapportering inom klimatutsläpp (GRI 305: Utsläpp 2016) och vatten (GRI 303: Vatten och utsläpp 2018). I övrigt har inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen gjorts. Vi har kompletterat vårt klimatriskarbete med en scenarioanalys utifrån RCP 4.5 och RCP 8.5 och rapporterar nu helt enligt rekommendationerna från TCFD.

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. 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. Våra väsentliga hållbarhetsrisker rör leverantörsledet, klimatförändringar, miljö och energi, mutor/korrupktion samt hälsa och säkerhet. Bygg- och fastighet utgör en riskbransch när det gäller mutor och korrupktion. Våra risker i leverantörsled 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. 55–61. Läs mer om Atrium Ljungbergs affärsmodell, strategier och del i värdekedjan på sid. 11–14.

H.2 Intressentdialog och väsentlighetsanalys

INTRESSENTDIALOG

Värdeskapande utveckling och relevant erbjudande kan vi uppnå om vi som bolag lyssnar och för dialog med våra intressenter. Atrium Ljungberg och vårt dotterbolag TL Bygg för löpande dialoger med våra intressenter i syfte att kartlägga och anpassa viktiga hållbarhetsfrågor som linjerar med krav och förväntningar i vår omvärld. För att säkerställa att dialogerna är meningsfulla och att alla intressentgrupper inkluderas, sker våra dialoger olika beroende på intressenternas behov.

Under 2023 har ett omfattande arbete skett med att utveckla nya hållbarhetsmål, som antogs av styrelsen i december 2023. I processen har våra intressenters förväntningar och prioriterade frågor varit en avgörande input. Vi har också valt att dela upp målen efter dem, då vi märker att olika aspekter av hållbarhet är olika relevant utifrån ett Samhälls-, Kund-, Leverantörs-, Medarbetar- och Investerarperspektiv. Syftet är att underlätta styrningen och därmed möjliggöra leverans utifrån kommande förväntan och lagkrav.

Vi har under året märkt av ett ökat intresse för frågorna generellt och speciellt hos investerare och kunder, som vill veta hur vi presterar inom klimat, vatten, påverkan i värdekedjan kopplat till mänskliga rättigheter och påverkan på samhället.

Vi använder ”Vår stad index” som ett verktyg när vi för dialog med intressenterna Samhället och Kund. Som en del av arbetet genomför och återkopplar vi på de dialoger vi har. Under 2023 har ett utvecklingsarbete skett, där vi identifierat hur vi kan arbeta mer effektivt och värdeskapande med verktyget. Ett utvecklingsområde är hur vi i ännu större utsträckning kan föra dialog med de intressentgrupper som inte är våra hyresgäster, dvs allmänheten och brukare av våra platser. Under kommande år kommer vi därför att utveckla dialogmetoder med dessa grupper. Läs mer om dialogarbetet på sid. 21–22.

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	– 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
	Allmänheten Brukare av våra platser		
Kund	Hyresgäster	– Servicenter – Workshops och möten i samband med utveckling i projekt – Samarbetsnätverk och initiativ – Seminarier	– Kundservice, dialog, samverkan – Effektiv energi- och vattenanvändning – Miljöcertifieringar – Avfallshantering – Hållbara lösningar
	Bostadsrättsföreningar Fastighetsägare till vilka vi avyttrar fastigheter		
Leverantörer	Betydande leverantörer inom:	– Självuppskattningsenkäter – Leverantörsutvecklingsprogram – Revisioner – Löpande dialog i projekt – Upphandling och förfrågningar	– Positiv inverkan på våra samarbeten – Stärka mänskliga rättigheter i värdekedjan – Minskad klimatpåverkan – Ansvarsfulla inköp
	– Projekt – Förvaltning Framtida leverantörer		
Medarbetare	Tjänstepersoner	– Medarbetarundersökning – Årlig Mål- och utvecklingsprocess – Utbildningar – Löpande dialog med chefer och kollegor	– Trivsel och lika möjligheter – Utvecklingsmöjligheter – Hälsa och trygghet
	Yrkesarbetande		
Investerare	Aktieinvesterar	– Finansiella rapporter och presentationer – Investerarmöten	– 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
	Kreditinvesterar		

Med våra kunder för vi 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. De kan få svar på frågor, se nyheter och viktiga meddelanden och mycket mer. Läs mer om Servicenter på sid. 42–43.

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. Under 2023 har vi genomfört två leverantörsutvecklingsprogram där vi samlar utvalda leverantörer för dialog och samverkan. Läs mer på sid. 25–26.

Dialogen med medarbetare sker dagligen och vi har även strukturerade forum, som den årliga medarbetarundersökningen Human Financial Wellness och vår mål- och utvecklingsprocess. Läs mer på sid. 27–28.

VÄSENTLIGHETSANALYS OCH
VÄSENTLIGA FRÅGOR

Atrium Ljungberg genomför väsentlighetsanalyser baserat på intressenters förväntan för att identifiera, prioritera och fastställa bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Under 2023 har ett omfattande arbete skett för att vara i enlighet med uppdaterade internationella regelverk. Från och med

räkenskapsåret 2025 omfattas vi av rapporteringskraven enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Bland annat har en dubbel väsentlighetsanalys, enligt metodiken i CSRD och ESRS, genomförts för att identifiera väsentlig påverkan och finansiell påverkan i organisationen inom områdena klimat, samhällspåverkan samt bolagsstyrning. Den dubbla väsentlighetsanalysen

planeras färdigställas och antas under 2024. Insikterna från analysen ligger till grund för de nya hållbarhetsmålen och Atrium Ljungbergs fem fokusområden för hållbarhetsarbetet: Stadsmiljöer, fastigheter och lokaler, leverantörskedjor, medarbetare och investerare.

Hållbarhetsstyrning av fokusområdena		Atrium Ljungbergs fokusområden				
Hållbara stadsmiljöer		Hållbara fastigheter och lokaler	Hållbara leverantörskedjor	Hållbara medarbetare	En långsiktigt 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, policys 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 Taxonomin. – Skatt (GRI 207)
	Begränsningar i rapporteringen	Se not H.5 och H.15	Se not H.4, H.5, H.6, H.7, H.8 och H.9	Se not H.13 och H.14	Se not H.10	Se not H.5 H.11 och H.12
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. 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	
Hur vi arbetar	Se kapitel 02 Hållbarhetsmål och styrning sid. 19 och Hållbara stadsmiljöer på sid. 21–22 samt not H.5 och H.15	Se kapitel 02 Hållbarhetsmål och styrning sid. 19 och Hållbara fastigheter och lokaler på sid. 23–24 samt not H.4, H.5, H.6, H.7, H.8 och H.9	Se kapitel 02 Hållbarhetsmål och styrning sid. 19 och Hållbara leverantörskedjor på sid. 25–26 samt not H.13 och H.14	Se kapitel 02 Hållbarhetsmål och styrning sid. 19 och Hållbara medarbetare på sid. 27–28 samt not H.10	Se hela kapitel 02 Framtidens hållbara stad som börjar på sid. 19 och specifikt En långsiktigt hållbar investering på sid. 29 samt not H.5 H.11 och H.12	
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 leverantörskod 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 affäretik 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, Visselblåsar-policy	Hållbarhetspolicy, Finanspolicy, Insider-policy, 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 Byggnad och FIHL	Hälsoinitiativ, 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 (Beeam, 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 Byggindustriens 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)	

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 tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Detta resulterade i att det under året tillkommit fler mål som innefattar: klimat-anpassning, hållbart resande och påverkan från markanvändning.	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Detta resulterade i att det under året tillkommit fler mål som innefattar: cirkulär materialanvändning, minskat avfall och vattenanvändning samt en höjd ambition inom energieffektivisering. Även hållbarhetsstyrning i projekt har uppdaterats utifrån kommande regelverk och en ny strategi för avfallshantering antogs.	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Detta resulterade i att det under året tillkommit fler mål som innefattar att våra leverantörer ska underteckna vår leverantörskod, och att vi i tillägg till etappmål om att utvärdera betydande inköp målstyr utifrån inköpsvolym, som är ett mer effektivt sätt att uppnå det vi eftersträvar.	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Detta resulterade i att det under året tillkommit fler mål som innefattar: jämställdhet, mångfald och utbildning inom affärsetik.	Styrelsen/ledningen utvärderar om styrningen är tillräckligt effektiv i samband med den årliga revisionen av policyerna. Detta resulterade i att det under året tillkommit ett mål om taxonomiförenlig omsättning, samt en ökad ambitionsnivå kopplat till att minska våra klimatutsläpp, där vi antog ett netto-noll mål 2040.	
Faktiska/potentiella och positiv/negativ påverkan ur ett ekonomiskt, miljö-mässigt, 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 motors 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
- Byggsvarubedomningen
- Sveriges- HR- förening
- Centrum för AMP
- Cradlenet
- Fossilfritt Sverige

TL Bygg

- Sweden Green Building Council
- Byggsvarubedomningen
- Fossilfritt Sverige- Färdplan 2045
- Byggföretagen
- Rentalföretagen

H.4 Energianvändning

BERÄKNINGSMETOD OCH AVGRÄNSNINGAR

Atrium Ljungberg rapporterar energianvändning uppdelat efter fastighetsel, hyresgästel, fjärrvärme och fjärrkyla. Vi rapporterar 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 fastighetsel ingår även el från kylmaskiner. Hyresgästelen är estimerad för hyresgäster med

egna elabonnemang. Fördelning mellan uppmätt och schablonberäknad el framgår av tabellen nedan. Schablonberäkningen har gjorts genom att använda medelvärdet för respektive kategori handel, livsmedelshandel och kontor där vi har vidaredebitering av el. Det nyckeltalet har sedan multiplicerats med den uthyrbara ytan i fastigheter där vi inte har vidaredebitering av el. För bostäder används Energimyndighetens nyckeltal, eftersom vi inte har någon vidaredebitering av el. Värme och kyla inkluderar hyresgästernas användning i fastigheten, dvs även processkyla. Vi gör en normalårskorrigerig av fjärrvärme för respektive

ort. Tidigare år har även bränsle i form av olja och pellets normalårskorrigerats. Fjärrkylan har inte normalårskorrigerats. I måttet energiintensitet ingår värme, kyla och el inklusive hyresgästernas energianvändning och beräknas per kvadratmeter. Föregående år har ett annat areamått använts för intensitetsberäkningarna, där vi nu konsekvent använder Atemp då det är linjerat med EU:s taxonomi och Boverkets definitioner. I energistatistiken ingår ej dotterbolaget TL Bygg samt projektfastigheter, eftersom vi redovisar enligt principen där enbart fastighetsbeståndet ingår.

UTVECKLING UNDER 2023

Den normalårskorrigerade energiintensiteten minskade med 1% (–1) jämfört med 2022 i jämförbart bestånd. Även den faktiska förbrukningen minskar, till stor del drivet av effektivisering av fastighetselen. Detta visar på ett aktivt arbete som pågått under flera år. Exempelvis har det varit fokus på solcellsutbyggnad, nya tekniklösningar, driftoptimering, samt byggnation av en ny geo-anläggning. Vi har sedan 2019 inte längre någon bränsle driven anläggning i fastighetsbeståndet. Läs mer om vårt energiarbete på sida 24.

Energi				Faktisk förbrukning (ABS)			Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp											
				Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
Code	Enhet	Indikator	Beskrivning	2023	2022	2022 (tidigare rapporte- rad)	2023	2022	Förändring	2023	2022	Förändring	2023	2022	Förändring	2023	2022	Förändring
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	FastighetsEl, uppmätt	38 999	41 685	41 768	14 651	15 334	−4%	11 617	12 503	−7%	1 429	1 540	−7%	27 705	29 378	−6%
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn				85	82	79	57	56		22	20		5	5		71	72	
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	HyresgästEl, uppmätt	58 631	57 555	58 195	31 614	30 600	3%	20 091	21 283	−6%	0	0		51 747	51 894	−0%
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn				57	57	61	31	34		15	14		0	0		47	48	
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	El	HyresgästEl, schblonberäknad	15 569	16 232	16 232	9 265	9 797	−5%	3 813	3 813	0%	1 536	1 668	−8%	14 614	15 278	−4%
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn				15	15	17	9	10		2	2		3	4		14	16	
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	Energi	Total fjärrvärme och fjärrkyla	74 265	72 906	74 051	44 931	45 482	−1%	15 571	14 572	7%	4 200	3 948	6%	64 777	64 074	1%
			Fjärrvärme och fjärrkyla	59 352	58 950		30 194	31 649	−5%	15 571	14 572	7%	4 200	3 948	6%	50 040	50 240	
			Processkyla	14 913	13 956		14 737	13 834		0	0		0	0		14 737	13 834	
Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn				70	73	75	47	50		17	17		5	5		58	62	
	MWh	Energi	Totala energianvändningen	187 464	188 378	190 246	100 461	101 214	−1%	51 092	52 172	−2%	7 165	6 563	9%	158 842	160 623	−1%
	MWh	Energi	Totala energianvändningen (Normalårskorrigerad)	187 791	191 597	192 041	100 669	102 908	−2%	51 328	53 150	−3%	7 304	7 453	−2%	159 423	163 595	−3%
Energy-Int	kWh/m²	Energi- intensitet	Fastigheternas energiintensitet	156	154	178	170	166	2%	150	153	−2%	129	118	9%	161	160	1%
	kWh/m²	Energi- intensitet	Fastigheternas energiintensitet (Normalårskorrigerad)	156	157	-	170	169	1%	151	156	−3%	132	134	−2%	161	163	−1%

H.5 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. Utsläppen för energi beräknas enligt både anläggningsbaserad och marknadsbaserad 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. För att öka jämförbarheten har vi räknat om 2022 års utsläppssiffror för att täcka fler kategorier än vad

som tidigare rapporterats. För biogena utsläpp har samma underlag använts för 2022 och 2023. Detta för att mätning av köldmediepåfyllning sker efter denna rapport släpps.

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 ingår som en integrerad del.

Atrium Ljungberg använder 100% ursprungsmärkt grön el från certifikat. För platsbaserad metod används Nordisk elmix med emissionsfaktor 90 gram CO₂/kWh. För fjärrvärmens används leverantörs-specifika värden utifrån fjärrvärmens miljövärden och för fjärrkylan en generell emissionsfaktor på 0.

För hyresgästernas elförbrukning anvnds uppmätta värden och schabloner. Här inkluderas även el från laddstolpar. För byggreglaterade utsläpp används specifika Livscykelanalyser, LCA. Övriga emissionsfaktorer som använts i beräkningarna står angiven vid respektive kategori.

UTVECKLING UNDER 2023
Atrium Ljungbergs utsläpp av koldioxid kommer framför allt från energianvändning, byggprojekt och inköp. Energirelaterade aktiviteter motsvarar 37% av totala utsläppen och inkluderar uppvärmning, kylning och elförbrukning, både från fastighetsdriften och hyresgästerna. Merparten av våra fastigheter använder fjärrvärme som värmekälla. Miljöbelastningen från fjärrvärmeanvändning beror på vilka bränslen fjärrvärmeleverantörer använder och är svårt för oss att påverka. Utsläpp från färdigställda projekt motsvarar 21% och där

färdigställdes endast ett projekt under året. Inköp av varor och tjänster motsvarar 41% och inkluderar förvaltningstjänster, största materialkategorierna vid hyresgäst Anpassningar (el- och metallvaror), konsulttjänster, IT-tjänster och hårdvara.

De totala koldioxidutsläppen Scope 1, 2 och 3 uppgick totalt till 11 747 ton CO₂e (13 436) under 2023, vilket var en minskning med 13% jämfört med föregående år. Detta beror främst på att färre projekt färdigställdes under 2023. Antalet avslutade byggprojekt kommer att variera mellan åren men kommer generellt vara en stor utsläppspost. Därav mål om 50% reduktion av CO₂e utsläpp från planerade och pågående projekt. Att Scope 2 utsläppen minskar beror på förbättrade emissionsvärden hos våra fjärrvärmeleverantörer. Vi har fört aktiv dialog med dem under året. Läs mer om vårt arbete på sid. 23–24.

Energirelaterade koldioxidutsläpp

Scope 1, 2 och 3, ton CO₂e

	Lika-för-Lika (LfL) per fastighetstyp (avser endast energirelaterade utsläpp)											
	Kontor			Handel			Bostäder			Totalt		
	2023	2022	Förändring %	2023	2022	Förändring %	2023	2022	Förändring %	2023	2022	Förändring %
Fastighetsbolaget Atrium Ljungberg	32			172			0			204		
Scope 1: Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL)	32			172			0			204		
Scope 2: Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL)	808	1 702		398	913		10	281		1 217	2 896	
Scope 2: Indirekta utsläpp (platsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL)	1 035			527			49			1 611		
Total: Scope 1 + Scope 2 (marknadsbaserad metod) (GHG-Int)	840			570			10			1 421		
Total: Scope 1 + Scope 2 (platsbaserad metod) (GHG-Int)	1 067			699			49			1 816		
Total: Scope 3 (Hyresgäst + Bränsle- och energirelaterade aktiviteter)	1 154	968		592	343		204	138		1 949	1 449	
Intensitet Scope 1+2 för fastighetsverksamheten (marknadsbaserad metod) (GHG-Int)	1,4			1,7			0,2			1,5		
Intensitet Scope 1+2 för fastighetsverksamheten (platsbaserad metod) (GHG-Int)	1,8			2,1			0,7			1,9		
Intensitet Scope 1+2+3 för fastighetsverksamheten (marknadsbaserad metod) (GHG-Int)	3,4	3,7	-7%	3,5	4,5	-22%	3,2	9,4	-66%	3,4	4,2	-18%

Fullständig inventering av koldioxidutsläpp
Ton CO₂e

	Faktisk förbrukning (GHG-ABS)				Beskrivning och omfattning	Datakälla	Emissionsfaktor
	2023	2022	2022 (tidigare rapporterad)	2021			
Scope 1							
Direkta utsläpp (GHG-Dir-Abs)	140	180	180	408	Direkta utsläpp från företagsägda bilar.	Körda km från Autoplan (bilportal)	Diesel: 170 g, Bensin: 164 g, Plug-in: 66 g, El: 0 gram CO ₂ /km
Biogena utsläpp (GHG-Dir-Abs)	205	205	-	-	Köldmedieutsläpp vid påfyllnad för 4 av 30 fastigheter. 0 oljepannor.	Köldmedierapporter	Köldmedium: R410A 1924 ton CO ₂ /ton
Total: Scope 1	345	385	180	408			
Scope 2							
Total: Scope 2 Marknadsbaserad metod (GHG-Indir-Abs)	1 594	2 949	2 949	3 244	Omfattar fastighetsenergi för 74 fastigheter och egen verksamhetsenergi (ALs kontor + TL Bygg).	Använda kWh från Greenview (energisystem)	0 gram CO ₂ /kWh för fastighetsel, samt fjärrvärmens miljövärden för respektive nät
Total: Scope 2 Platsbaserad metod (GHG-Indir-Abs)	4 851	-	-	-	Omfattar fastighetsenergi för 74 fastigheter och egen verksamhetsenergi (ALs kontor + TL Bygg).	Använda kWh från Greenview (energisystem)	Nordisk elmix: 90 gram CO ₂ /kWh för fastighetsel, samt fjärrvärmens miljövärden för respektive nät
Total: Scope 1+2 (marknadsbaserad metod)	1 939	3 334	3 129	3 652			
Total: Scope 1+2 (platsbaserad metod)	5 196						
Scope 3							
1. Inköpta varor och tjänster	4 815	-	-	-	Inköp av förvaltningstjänster, material vid HGA, konsulttjänster, IT-tjänster och hårdvara. Endast AL.	Inköpskostnad per kategori (inköpssystem)	Emissionsfaktorer från Exiobase 3.9 (2019)
2. Kapitalvaror	2 437	8 083	-	-	Skede A1-A5 i färdigställt projekt. 2023 färdigställdes Gränby Parkhus kv 2	Genomförd LCA analys	Emissionsfaktorer per ingående komponent, enligt boverkets principer och AL LCA instruktioner
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	853	-	-	-	Produktion och distribution från inköpt energi som ej inkluderas i scope 1 eller scope 2.	Använda kWh från Greenview (energisystem)	14 gram CO ₂ /kWh, samt fjärrvärmens miljövärden för respektive nät
5. Avfallshantering	57	471	-	-	Avser endast brännbart avfall inom förvaltning. Omfattar 21 fastigheter.	Avfallsmängd från entreprenörers avfallsportal	0,2 kg CO ₂ /kg
6. Tjänsteresor	162	88	-	-	Resor bokade via reseportal.	Reseportalt	I enlighet med nuvarande emissionsfaktorer för transportmedel
7. Anställdas pendling	34	-	-	-	Koncerngenomsnitt från egen undersökning kring anställdas pendlingsrutiner.	Egen framtagen schablon	I enlighet med nuvarande emissionsfaktorer för transportmedel
12. Slutbehandling av sålda produkter	54	-	-	-	Skede C1-C4 i färdigställt projekt. 2023 färdigställdes Gränby Parkhus kv 2.	Genomförd LCA analys	Emissionsfaktorer per ingående komponent, enligt boverkets principer och AL LCA instruktioner
13. Uthyrda tillgångar	1 401	1 461	-	-	Hyresgästernas elförbrukning: 57 fastigheter uppmätta och 15 st uppskattade.	Använda och uppskattade kWh från Greenview	Schablonvärde för uppskattade fastigheter: Nordisk elmix: 90 gram CO ₂ /kWh
Total: Scope 3	9 813	10 102	9 890	7 804			
Total: Scope 1+2+3 (marknadsbaserad metod)	11 752	13 436	13 019	11 456			
Total: Scope 1+2+3 (platsbaserad metod)	15 009	-	-	-			

FINANSIELL PÅVERKAN AV KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER

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. Vi har långlivade anläggningstillgångar som är beroende av tillgång till vatten.

Atrium Ljungberg har under 2022 och 2023 genomfört klimatriskanalyser för 100% av fastighetsbeståndet, med syfte att kartlägga och prioritera inför fördjupad bedömning. Analysen är utförd i enlighet med EU:s Taxonomiförordning och Fastighetsägarnas/Byggföretagens rekommendation kring klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Analysen är gjord utifrån två klimatscenarier, RCP 4.5 och RCP 8.5 med tidshorisonten år 2100.

Analysen visar att 37% av fastighetsvärdet är utsatt för hög risk i RCP 4,5 och 48% 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 har sårbarhetsanalyser med platsbesök på riskutsatta fastigheter påbörjats med syfte att verifiera och prioritera åtgärder för de identifierade riskerna. För kommande år kommer adaptionsplaner arbetas fram och implementeras i syfte att nå vårt nya mål att alla fastigheter är klimatanpassade senast år 2030. I samband med

detta kommer även investeringar i klimataptionsåtgärder att mätas.

Följande klimatrisker har bedömts i scenarioanalysen:

- 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 ytemperatur 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.

Potentiell påverkan på Atrium Ljungbergs finansiella resultat

- Ökat behov av investeringar i klimatanpassade och hållbara fastigheter som ökar värdet på klimatanpassade fastigheter.
- Ökade kostnader för klimatanpassning på kort-siktigt finansiellt resultat.
- Via ett proaktivt agerande kring klimatanpassning minskar drifts- och underhållskostnader på lång sikt.
- Minskat värde på fastigheter som ligger i riskområden.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller möter energikrav.
- Höjda försäkringskostnader.
- Volatila eller minskade hyresintäkter.
- Volatila eller ökade energikostnader.
- Kraftigt ökade investeringar vid hantering av klimatiförändringar.

Påverkan omställningsrisk

- Ökade operativa kostnader, på grund av införande av koldioxidskatt eller avgifter för markanvändning etc.
- Ökade projektkostnader och högre investeringsbehov på grund av striktare byggregler och ökade krav på minskade utsläpp från fastigheter.
- Risk för olönsamma investeringar och att oprövad teknik används för att snabbt påbörja omställningen.
- Ökad vakansgrad och därmed minskade intäkter på grund av en osäker marknad som inte är villig att betala för de ökade kostnader som klimatanpassningen medför
- Risk för stranded assets vid obsoleta fastigheter som inte möter energikrav.
- Ökad el- och energibrist, som drivs av den ökade elektrifieringen och behovet av mer energi i samhället.

	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)
Risk				
Låg	34%	31%	18%	18%
Medel	25%	18%	23%	20%
Hög	41%	37%	59%	48%

Påverkan fysisk risk

- Skador som uppstår på grund av översvämning och kraftiga skyfall.
- Skador som uppstår på tak och fasad på grund av värmebölja, storm eller brand.
- Minskad efterfrågan på fastigheter i riskområden.
- Högre krav på att inomhusmiljön möter behoven vid volatila temperaturförändringar.
- Högre krav på att våra områden och stadsdelar är klimatanpassade – inte enbart byggnaderna.

Möjligheter omställningsrisk

- Ökad egen produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik.
- Internationella regleringar och policys som stödjer investeringar i klimatanpassningsarbetet.
- Minskat energibehov på grund av effektivare resursanvändning.
- Ändrade kund- och investerarpreferenser på ökade hållbarhetskrav.

Möjligheter fysisk risk

- Införa klimatperspektivet som bedömning i due diligence-processen för att undvika investeringar i fastigheter som befinner sig i eller vid riskområden.
- Energieffektiveringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra.
- Systemstöd i byggnader som klarar kraftiga förändringar vid utomhustemperatur.
- Via aktiv uppföljning och utvärdering i både förvaltning och projekt klimatanpassar vi våra områden och byggnader. Detta sker bland annat i det årliga arbetet med Vår Stad Index.

H.6 Vatten
BERÄKNINGSMETOD OCH AVGRÄNSNINGAR
Atrium Ljungberg rapporterar vattenanvändning och intensitet, efter faktisk förbrukning och i jämförbart bestånd. Atrium Ljungbergs samtliga fastigheter ingår i statistiken. Det totala antalet fastigheter med vattenleverans uppgick till 73 (76) stycken. Vi redovisar inte vattenförbrukning för koncernens

byggarbetsplatser eller pågående projekt, eftersom att 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 2023
Vattenanvändning per kvadratmeter minskade med 6% (-2) jämfört med 2022 i jämförbart bestånd. Den faktiska vattenförbrukningen ökade under året och uppgick till 514 351 (481 492) kubikmeter. I år har vi rapporterat vattenstatistik publikt genom CDP. Vi har inte identifierat några fastigheter i områden med vattenstress.

Under året har vi antagit ett nytt mål om att minska vattenanvändning per kvadratmeter med 20% till 2030 från nuvarande nivåer.

Vatten			Faktisk förbrukning (ABS)				Lika-för-lika (LFL) per fastighetstyp										
			Atrium Ljungberg Total			Kontor			Handel			Bostäder			Atrium Ljungberg Total		
Code	Enhet	Indikator	2023	2022	2021	2023	2022	Förändring	2023	2022	Förändring	2023	2022	Förändring	2023	2022	Förändring
Water-Abs																	
Water-LfL	m³	Vatten	514 351	481 492	465 340	259 025	299 399	16%	136 635	127 295	7%	53 044	49 026	8%	448 704	475 719	-6%
Water-Intensitet	m³/m²	Vattenintensitet	0,44	0,44	0,46	0,37	0,40	-7%	0,44	0,45	-3%	1,06	1,08	-2%	0,42	0,45	-6%
of applicable properties		Antal av totala antalet fastigheter som ingår i indikatorn	73	76	62	43	56		15	15		4	3		62	74	

H.7 Certifierade byggnader
BERÄKNINGSMETOD OCH AVGRÄNSNINGAR
Med certifierade byggnader avses byggnader som är hållbarhetscertifierade från ett fristående certifieringsorgan. Atrium Ljungberg miljöcertifierar nybyggda kommersiella lokaler enligt miljöklassningssystemet Breeam, befintliga byggnader enligt Breeam In-Use och bostäder enligt Miljöbyggnad.

Som ett nyckeltal mäter vi andel certifierad area av totala beståndet. Det beräknas genom andelen uthyrbar area Atemp som är certifierad delat med den totala uthyrbara arean, exklusive projektfastigheter. Som areamål används Atemp.

UTVECKLING UNDER 2023
Under året minskade andelen certifierad yta från 76% till 72%. Minskningen berodde på att ett antal certifieringar gått ut och inte hunnit omcertifieras. Vi har medvetet lagt om vår styrning bort från 100% certifierad yta som mål, utan ser certifieringar som ett verktyg och där behovet från kund styr. Istället har vi ambitiösa mål kring effekter vi

vill uppnå, så som kraftfullt reducerade koldioxidutsläpp, effektivt resursutnyttjande av energi, vatten och material samt arbetet med Vår Stad Index för hållbar stadsutveckling.

Certifierade byggnader			Atrium Ljungberg totalt			Per certifiering							
Code	Indikator		Totalt antal certifierade objekt			Miljöbyggnad			Breeam In-Use			Breeam	
			2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2021
Cert-tot		Antalet certifierade objekt	39	47	53	7	5	6	26	25	33	6	17
	m², Atemp	Certifierad area	672 206	683 141	832 778	28 385	28 385	24 620	489 168	490 396	643 798	154 653	164 360
	(%)	Certifierad area, andel av beståndet	72	76	96	3	4	3	52	72	94	16	20

H.8 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 lokaler vi förvaltar, och har en ambition att kunna erbjuda det i alla våra fastigheter.

Omfattningen av följande upplysningar innefattar hyresgästernas avfall. Vi redovisar totalt avfall samt avfallets användningsområde uppdelat efter farligt avfall och använder Naturvårdsverkets koder.

	2023	2022	Kod enligt Naturvårdsverket
Totalt avfall, ton	485	1 149	
Varav avfall	466	1 141	
Varav farligt avfall	19	8	
Inkluderade fastigheter i upplysningen	21	18	
Avfallets användningsområden, ton			
Avfall	259	-	
Deponi	0	-	D1
Återanvändning	12	-	R11
Avfall till energi	57	-	R1
Återvinning	153	-	R2-R9
Övrigt	36	-	R12-R13
Inkluderade fastigheter i upplysningen	9		
Farligt avfall	4		
Deponi	0	-	D1
Återanvändning	0	-	R11
Avfall till energi	0	-	R1
Återvinning	4	-	R2-R9
Övrigt	0	-	R12-R13
Inkluderade fastigheter i upplysningen	9		

H.9 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.

UTVECKLING UNDER 2023
Vår ambition är att minska mängden avfall som går till deponi och förbränning, samt öka återvinning och återanvändning, enligt avfallstrappan. Under 2023 har totala mängden avfall som redovisas minskat. Detta beror på att det i flera fastigheter bytts till en avfallsentreprenör som ökat källsorteringen avsevärt. Under året har även processerna kring avfallsstatistik utvecklats. Ambitionen att samla in och förbättra återkopplingen av avfallsstatistik till våra hyresgäster, i alla fastigheter.

H.10 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 2023 hade vi endast två visstidsanställda (1). Vi räknar inte heller med inhyrda konsulter eller leverantörer som helt eller delvis jobbar 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.10 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.

	2023			2022			2021		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Årets förändring i antal anställda									
Antal anställda vid årets början	210	106	316	227	104	331	237	103	340
Nyanställningar	17	5	22	14	16	30	24	13	37
Anställda som slutat	42	21	63	31	14	45	34	12	46
Antal anställda vid årets slut	185	90	275	210	106	316	227	104	331
Ny personal									
under 30	1	0	1	1	1	2	5	3	8
30–49	9	4	13	10	13	23	13	9	22
50 och över	7	1	8	3	2	5	6	1	7
Totalt	17	5	22	14	16	30	24	13	37
Avslutade anställningar									
under 30	6	4	10	2	0	2	3	0	3
30–49	25	14	39	20	10	30	21	8	29
50 och över	11	3	14	9	4	13	10	4	14
Totalt	42	21	63	31	14	45	34	12	46

UTVECKLING UNDER 2023
Nytt för 2023 är redovisning av löneskillnad mellan könen. Detta är ett av våra nya mål: Att nå jämn könsfördelning bland ledning och medarbetare och ingen löneklyfta mellan könen. Som definition av jämn används det vedertagna 60/40%. Målet gäller löpande. Utfallet visar att ingen löneklyfta finns, då kvinnors lön är 49–55% av männens i motsvarande roll. Numerärt finns dock utvecklingspotential då 34% av de anställda är kvinnor.

	Koncernen			Moderbolaget		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Män	189	213	221	105	117	120
Kvinnor	96	103	100	88	93	90
	285	316	321	193	210	210

Anställda uppdelat på anställningsform och anställningstyp

	2023			2022			2021		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Anställningsform									
Yrkesarbetande	76	2	78	89	5	94	97	7	104
Tjänstemän	109	88	197	121	101	222	131	96	227
Antal anställda vid årets slut	185	90	275	210	106	316	228	103	331
Anställningstyp									
Heltid	183	90	273	208	106	314	227	102	329
Deltid	2	0	2	2	-	2	1	1	2
Totalt	185	90	275	210	106	316	228	103	331

Medarbetarsamtal

	2023		
	Kvinnor	Män	Total
%			
Genomförda medarbetarsamtal (Emp-Dev)	100	100	100

Löneskillnader mellan könen, medel

	2023			
	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
%				
Koncernledning exklusive vd (Diversity-Pay)	221 500	193 250	221 500	193 250
Chefer (Diversity-Pay)	77 843	79 224	77 843	79 224
Anställda (Diversity-Pay)	51 580	47 159	51 580	47 159

Löneskillnader mellan könen, median

	2023			
	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
%				
Koncernledning exklusive vd (Diversity-Pay)	189 500	193 250	189 500	193 250
Chefer (Diversity-Pay)	75 000	78 300	75 000	78 300
Anställda (Diversity-Pay)	47 966	39 472	47 966	39 472

Löneskillnader högst betalda relativt median

	2023
Total ersättning till vd (högst betalda), kkr	7 108
Median årlig total ersättning för alla anställda (exkl. högsta årliga ersättn.), kkr	551
Förhållande mellan högst betald och median (exkl. högsta årliga ersättn.)	1 291%
Median löneökning alla anställda (exkl. högsta årliga ersättning), %	4,00%
Löneökning vd 2022–2023, %	4,55%

Anställda uppdelat på ålder och kön

	2023			2022			2021		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Åldersfördelning samtliga anställda									
under 30	6	4	10	12	9	21	16	8	24
30–49	93	58	151	111	69	180	128	74	202
50 och över	86	28	114	87	28	115	83	22	105
Totalt	185	90	275	210	106	316	227	104	331
Åldersfördelning bolagsledning									
under 30	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–49	0	1	1	1	1	2	2	2	4
50 och över	2	3	5	2	3	5	–	2	2
Totalt	2	4	6	3	4	7	2	4	6
Åldersfördelning övriga chefer och anställda									
under 30	6	4	10	12	9	21	16	8	24
30–49	93	57	150	110	68	178	126	72	198
50 och över	84	25	109	85	25	110	83	20	103
Totalt	183	86	269	207	102	309	225	100	325
Åldersfördelning styrelse									
under 30	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–49	–	–	–	–	–	–	1	1	2
50 och över	4	2	6	4	2	6	3	1	4
Totalt	4	2	6	4	2	6	4	2	6
Könsfördelning									
Styrelse	4	2	6	4	2	6	4	2	6
Bolagsledning	2	4	6	3	4	7	2	4	6
Mellanchefer	25	12	37	27	12	39	28	13	41
Övriga	158	74	232	180	90	270	197	87	284
Totalt	189	92	281	214	108	322	231	106	337

SJUKFRÅNVARO OCH OLYCKSFALL

I statistiken över sjukfrånvaro och olycksfall ingår enbart egna anställda. Vi baserar våra uträkningar på en sammanlagd arbetstid om 381 499 (413 716) timmar för Atrium Ljungberg och 201 783 (230 392) timmar för TL Bygg, vilket totalt blir 583 282 (644 107) timmar under 2023. Med dagar menar vi avtalade arbetsdagar, ej kalenderdagar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

UTVECKLING UNDER 2023

Koncernens sjukfrånvaro var 3,6% under 2023 (3,5). Antalet arbetsrelaterade olyckor ökade något. Ingen allvarlig olycka inträffade. Inga (0) dödsolyckor 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. 27–28.

Sjukfrånvaro fördelad på kön, % av totalt avtalad arbetstid

	2023	2022	2021
Män	5%	3,9%	3,7%
Kvinnor	5%	2,6%	2,2%
Total frånvaro	5%	3,5%	3,2%

Sjukfrånvaro, % fördelad på ålder och kön

	2023			2022			2021		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
under 30	6,2	1,8	4,3	5,2	3,6	4,5	3,6	4,0	3,8
30–49	2,9	3,2	3,0	3,1	2,3	2,8	3,0	1,6	2,5
50 och över	2,7	7,2	4,2	4,8	2,9	4,4	4,6	2,9	4,2
Totalt	3,0	4,3	3,6	3,9	2,6	3,5	3,6	2,1	3,2

Olycksfall och relaterad frånvaro

Antal	2023			2022			2021		
	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal	Män	Kvinnor	Antal frånvarodagar, absoluta tal
Olycka med sjukfrånvaro	6	-	169	2	-	9	4	-	160
Sjukdom eller annan ohälsa	-	-	-	2	1	39	-	-	-
Nollolycka, olycka utan sjukfrånvaro	4	-	-	7	-	-	9	-	-
Tillbud	4	-	-	3	-	-	9	-	-
Färdolycksfall ¹⁾	4	-	13	7	1	2	1	-	-
Totalt	18	-	182	21	2	50	23	-	160

¹⁾ En färdolycka är en olycka som sker utom arbetstid, på väg till och från arbetet.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens (LTIR)*

	2023		2022		2021	
	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens	Antal fall	Frekvens
Atrium Ljungberg	1	2,6	3	7,3	1	2,5
TL Bygg	4	19,8	3	13,0	3	12,5
Summa	5	1,7	6	9,3	4	4,6
Män	1	2,5	6	13,6	4	6,7
Kvinnor	0	0,0	-	-	-	-
Summa	1	1,7	6	9,3	4	4,6

*Olycksfallsfrekvensen redovisas per en miljon arbetstimmar.

Förlorad arbetstid på grund av arbetsrelaterad olycka eller sjukdom (Lost Day Rate)

	2023		2022		2021	
	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens	Antal dagar	Frekvens
Atrium Ljungberg	56	0,0	8	0,0	146	0,0
TL Bygg	126	0,0	42	0,0	14	0,0
Summa	182	0,0	50	0,0	160	0,0
Män	56	0,0	50	0,0	160	0,0
Kvinnor	0	0,0	-	-	-	-
Summa	56	0,0	50	0,0	160	0,0

H.11 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 tillämplbar på hela Atrium Ljungbergs omsättning, dvs. Hyresintäkter och Projekt- och entreprenadomsättning 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 anläggnings-tillgångar, 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 fastighets-kostnader 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 2023 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 lufttät-het 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 energibe-räkning eller energideklaration om byggnaden är färdigställd.

De fastigheter som har bedömts förenliga med taxonomins krav enligt 7.7 har en energideklara-tion 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 bety-dande 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 sårbarhets-analys 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 Taxonomin och uppfyller kravställning på vatten-förbrukande komponenter.
- Miljöprogram finns för att hantera vattenrelate-rade 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 Byggsvaru-bedömningen, 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 miljökonsekvensbeskriv-ning ska finnas och att åtgärder genomförs om det finns känslig biologisk mångfald i området.

Avseende 7.7 så har en tredjepartsinvente-ring 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 anpassningslös-ningar som ska implementeras inom fem år.

Utvärdering sociala minimiskyddsåtgärder

Vi arbetar för att säkerställa de sociala minimikra-ven genom Atrium Ljungbergs arbete med affärs-etik och leverantörsuppföljning. Verksamheten bedrivs i enlighet med internationella konventio-ner 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 riskge-nomgång 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 antikorruption och visseblåsning som redovisas årligen.

UTVECKLING 2023

I slutet av 2023 hade vi 21% (23) förenlig omsätt-ning, 23% (8) förenliga kapitalutgifter och 15% (16) förenliga driftutgifter.

Vi har under 2023 arbetat med att identifiera och åtgärda förvaltningsfastigheter som ligger nära väsentliga bidragskriterier för mål 1: begräns-ningar av klimatförändringar. Vi har också implementerat taxonomiförenlighet i vår pro-jektprocess, där vi kommer att se en ökning av förenlighet i takt med att nya projekt startar.

Analys av förenlighet framåt visar en potential på 51%, vilket är i linje med vårt mål att nå över 50% taxonomiförenlig omsättning till 2025. Under 2024 planteras en översyn av linjering utifrån mål 2: anpassning till klimatförändringar och mål 4: cirkulär ekonomi.

2023 – Omsättning	2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier aveende att inte orsaka betydande skada (h)											
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättning (4)	Bgränsning 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 2022 (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	-	-	-	-	-	-	-	4%				
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	718	21%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	19%				
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		718	21%	21%	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		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	400	61%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									12%			
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	218	12%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									2%			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 103	6%	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)		2 721	79%	79%	-	-	-	-	-									77%			
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 +A.2)		3 439	100%	100%	-	-	-	-	-									100%			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1	0%																		
Totalt		3 440	100%																		

Andel av omsättningen/total omsättning		
Taxonomiförenlighet per mål Mål som omfattas av taxonomin		
CCM	21%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

2023 – Kapitalutgifter	2023			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier aveende att inte orsaka betydande skada (h)										
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Bgränsning 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 2022 (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	108	6%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	2%			
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	69	4%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	1%		T	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	211	12%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	5%			
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		388	23%	23%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	J	J	J	J	J	8%			
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	E		
Varav omställningsverksamheter		69	4%	4%						J	J	J	J	J	J	J	1%		T	
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
				EL; N/EL (f)																
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	144	8%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0%			
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	740	43%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								14%			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	438	26%	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)		1 322	77%	77%	-	-	-	-	-								92%			
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 +A.2)		1 711	100%	100%	-	-	-	-	-								100%			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		3	0%																	
Totalt		1713	100%																	

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter		
Taxonomiförenlighet per mål Mål som omfattas av taxonomin		
CCM	23%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

2023 – Driftutgifter	2023			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 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)		
																	%			E	T
		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	17	15%	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)		17	15%	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 (f)																	
Konstruktion av nya byggnader	CCM 7.1	8	7%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											0%	
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	6	6%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											0%	
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	81	72%	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)		95	85%	85%	-	-	-	-	-											84%	
A. Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		113	100%	100%	-	-	-	-	-											100%	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																		
Totalt		113	100%																		

Andel driftutgifter/totala driftutgifter		
Taxonomiförenlighet per mål Mål som omfattas av taxonomin		
CCM	15%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter		
Kärnenergi-relaterade verksamheter		
1	Företaget utför, finansierar eller är expone- rat mot forskning, utveckling, demonstra- tion och utbyggnad av innovativa elproduk- tionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2	Företaget utför, finansierar eller är expone- rat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärr- värme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppggraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3	Företaget utför, finansierar eller är expone- rat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller pro- cessvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduk- tion från kärnenergi, samt säkerhetsuppggraderingar av dessa.	NEJ
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4	Företaget utför, finansierar eller är expone- rat mot uppförande eller drift av elproduk- tionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5	Företaget utför, finansierar eller är expone- rat 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 expone- rat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som produ- cerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

H.12 Direkt ekonomiskt värde och skatt EKONOMISKT VÄRDESKAPANDE

Atrium Ljungberg skapar värden genom för-
valtning, 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 betal-
ningar till leverantörer för produkter och tjänster
vi köper. För definitioner, se sid. 141–142.

	2023	2022	2021
Direkt skapat ekonomiskt värde			
Intäkter	3 440	3 135	3 084
Fördelat ekonomiskt värde			
Operativa kostnader	947	940	1 016
Löner och ersättningar till anställda	265	288	277
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	36	35	31
Betalningar till finansörer, netto	612	500	378
Skatt till samhället	437	477	355
Samhällsinvesteringar	1	3	2
Utdelning till aktieägarna	668	657	640
Totalt fördelat ekonomiskt värde	2 966	2 901	2 699
Ekonomiskt värde – kvar i företaget	474	234	385

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, fast-
ighetsskatt, ej avdragsgill moms och stämpelskatt.
Regelverken kring dessa skatter följs noggrant då
det är en väsentlig del av det kommersiella erbjuda-
dandet med krav på hög förutsägbarhet och mini-
mering av administrativa kostnader. Inom ramen
för detta åtar sig Atrium Ljungberg i sin skatte-
policy att inte bedriva aggressiv skatteplanering.
Med aggressiv skatteplanering avses upplägg som
enbart syftar till att minska skatten utan koppling
till den egna affärsverksamheten. Skattepoli-
cyn finns tillgänglig i sin helhet på vår webbplats.

H.13 Antikorruption BERÄKNINGSMETOD OCH AVGRÄNSNINGAR

Med korruption menas missbruk av makt- eller
förtroendeställning för egen eller annans vinning.
Vi rapporterar fall av korruption som rör medar-
betare 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.

Fall av korruption	2023	2022	2021
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	-	-	-

Skatt	2023	2022	2021
Aktuell skatt	59	3	0
Fastighetsskatt	213	214	182
Ej avdragsgill moms	93	121	129
Stämpelskatt	29	100	16
Totala skatter	394	437	326
Tomträttsavgäld	43	39	28
Totalt till samhället	437	477	355

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.

H.14 Leverantörer
BERÄKNINGSMETOD OCH AVGRÄNSNINGAR
Upplysningarna i denna not är uppdelad 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/intresserorganisationer 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.

Atrium Ljungberg hade 1 027 (830) betydande leverantörer, av vilka 109 (109) hade ramavtal, under 2023. 20% av betydande leverantörer, 204 (79) st utvärderades. Av dessa fick 84% (82), motsvarande 172 (65) st ingen anmärkning.

Vid betydande inköp, ska uppförandekoden för leverantörer skrivas under av leverantören. Under 2023 har 418 (145) nya leverantörer nyttjats, varav 1 (1) med ramavtal. Under 2023 har tyngdpunkten av utvärderingarna lagts på befintliga leverantörer, något som syns i att andelen hållbarhetsutvärderade leverantörer sett till inköpsvolym är 54%.

Under 2023 har ytterligare steg tagits då vi initierat arbetet med revisioner på plats hos leverantören. 2 stycken (0) revisioner har genomförts. Läs mer om leverantörsarbetet på sida 25–26.

Leverantörskontroller	2023	2022	2021
Andel nya leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs leverantörspolicy ¹⁾	1%	24%	-
Andel leverantörer som skrivit under Atrium Ljungbergs leverantörspolicy ¹⁾	29%	40%	-
Andel nya leverantörer som utvärderats ^{1) 2)}	3%	-	-
Andel leverantörer som utvärderats totalt ^{1) 2)}	20%	10%	-
Andel inköpsvolym från hållbarhetsutvärderade leverantörer ^{1) 2)}	54%	-	-
Antal revisioner på plats hos leverantör ¹⁾	2	-	-
Andel uppföljningskontroller TL Bygg ³⁾	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.

H.15 Socialt hållbara platser
BERÄKNINGSMETOD OCH AVGRÄNSNINGAR
Vår Stad index används för att följa upp arbetet med att skapa hållbara platser. Indexet består av 5 aspekter: Trygghet, Tillgänglighet, Urbana ekosystem, Platsutveckling och Delaktighet och 21 indikatorer. Läs mer om Vår Stad index på sida 22.

För att uppnå hållbara platser vet vi att fokus på människan är av största vikt. Således krävs det ett starkt engagemang på den lokala platsen för att förstärka människornas specifika förväntningar och behov. I arbetet med Vår Stad index genomförs först en nulägeskartläggning, för att förstå platsen och områdets förutsättningar och behov. I nästa steg genomförs en utvecklings- och handlingsplan utefter de identifierade behoven. Detta genomförs årligen. I planen skiljer vi på långsiktigt och kortsiktigt fokus eftersom det krävs en långsiktig plan 1–5 år för att nå vissa effekter, medan en del aspekter går att påverka direkt och som får effekt inom 3–12 månader. Genom Vår Stad Index kan vi arbeta med social hållbarhet via effektmätning för att se om våra aktiviteter skapar effekt och således mervärden.

Vår stad index

Vår Stad index, 0-100%

Plats	2023	2022
Sickla, Stockholm	40%	25%
Slakthusområdet, Stockholm	32%	30%
Slussen, Stockholm	41%	54%
Hagastaden, Stockholm	46%	18%
Gränbystaden, Uppsala	64%	41%
Lindholmen, Göteborg	22%	22%
Mobilia, Malmö	56%	44%
Totalt	43%	34%
Fastigheter som är inkluderade i upplysningen	60/75	

Den årliga bedömningen sker av ansvariga för respektive plats, ofta i samarbete mellan affärsutvecklingschef och förvaltningschef. 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. Om underlag eller uppgifter saknas för en indikator så bedöms den indikatorn till 0. 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, Göteborg och Malmö. Dessa platser motsvarar 75% av antalet fastigheter, och 72% av förvaltd yta. Platserna är alla en del av ett område där vi har ett flertal sammanhängande fastigheter.

Utveckling 2023

Under 2023 har ett fortsatt arbete skett med verktyget där det sammanvägda resultatet för året uppgår till 43% (34), vilket är en bra bit på vägen mot vårt delmål om 50% till 2025. År 2030 är målet att uppnå 90% i Vår Stad index.

Förflyttningen under året bygger på konkreta åtgärder och val vi tar i verksamheten. Läs mer om tre konkreta exempel som beskrivs på sida 21. Under året har vi även utvecklat verktyget för att ytterligare integrera arbetet i verksamheten ytterligare. Det innebär att vi valt att förtydliga vissa begreppsnamn på aspekterna och indikatorer.

H.16 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.

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Gunilla Berg
Styrelseledamot

Simon de Château
Styrelseledamot

Conny Fogelström
Styrelseledamot

Sara Laurell
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Annica Ånäs
Verkställande direktör



H.17 Revisorns rapport över översiktlig granskning av Atrium Ljungberg ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Atrium Ljungberg AB, org.nr 556175-7047

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Atrium Ljungberg AB att översiktligt granska Atrium Ljungberg ABs hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 117 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 117.

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. Kriterierna framgår på sidan 143 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.

Uttalande

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.



Ö

Övrigt.

Ö.1 Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNINGAR					
Hyresintäkter	2 821	2 550	2 292	2 344	2 577
Projekt- och entreprenadomsättning	412	256	413	495	233
Nettoomsättning	3 233	2 806	2 705	2 839	2 811
Kostnader fastighetsförvaltning	-805	-843	-732	-779	-810
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-410	-282	-396	-508	-276
Bruttoresultat	2 019	1 681	1 576	1 552	1 724
- fastighetsförvaltning	2 016	1 707	1 560	1 565	1 767
- projekt- och entreprenadverksamheten	2	-26	17	-13	-43
Central administration	-88	-91	-97	-91	-96
- fastighetsförvaltning	-80	-76	-82	-75	-80
- projekt- och entreprenadverksamheten	-8	-15	-15	-17	-16
Resultat från intresseföretag	-1	-	-	-	-
Finansiella intäkter	12	2	1	3	2
Finansiella kostnader	-534	-425	-292	-309	-362
Tomträttsavgälder	-43	-39	-28	-31	-34
Förvaltningsresultat	1 365	1 127	1 159	1 124	1 234
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-1 658	2 671	3 040	-119	2 283
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-9	18	-22	-81	73
Nedskrivning av goodwill	-24	-	-	-	-
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	207	329	379	-	-
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-172	-278	-289	-	-
Finansiella instrument, orealiserade värdeförändringar	-907	1 526	388	-252	-90
Finansiella instrument, realiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-50
Resultat före skatt	-1 199	5 393	4 656	672	3 450
Aktuell skatt	-59	-3	-0	-41	-63
Uppskjuten skatt	304	-1 102	-899	236	-580
Årets resultat, i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	-954	4 288	3 757	867	2 807

Belopp i mkr	2023	2022	2021	2020	2019
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	56 813	58 596	50 335	46 026	47 513
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	1 296	1 277	1 025	1 179	1 305
Goodwill	140	165	165	165	225
Övriga anläggningstillgångar	506	106	90	218	73
Långfristiga derivat	733	1 572	138	7	82
Exploateringsfastigheter	1 692	1 409	1 254	1 308	997
Omsättningstillgångar	480	391	501	434	411
Likvida medel	119	380	719	279	457
Summa tillgångar	61 779	63 898	54 227	49 615	51 062
Eget kapital	27 519	29 141	25 541	22 668	22 784
Uppskjuten skatteskuld	6 064	6 661	5 563	4 686	5 106
Långfristiga räntebärande skulder	24 966	25 389	20 561	18 905	20 211
Långfristig skuld finansiell leasing	1 296	1 277	1 025	1 179	1 305
Långfristiga derivat	344	59	238	662	348
Övriga långfristiga skulder	329	295	267	229	222
Övriga kortfristiga skulder	1 261	1 074	1 032	1 285	1 086
Summa eget kapital och skulder	61 779	63 898	54 227	49 615	51 062
KASSAFLÖDESANALYSER					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 086	1 289	1 249	1 246	1 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-494	-5 705	-1 423	725	-1 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-853	4 076	614	-2 149	748
Årets kassaflöde	-261	-339	440	-178	122

Flerårsöversikt forts.

	2023	2022	2021	2020	2019
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hyresvärde, kr/kvm	3 636	3 445	3 093	2 972	2 964
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	91	91	94
Överskottsgrad, %	71	66	68	67	69
Fastighetsvärde, kr/kvm	56 186	58 931	54 167	48 969	48 024
Värderingsyield, %	4,7	4,4	4,2	4,4	4,5
Uthyrbar yta årets utgång (exkl. garage, inkl. expl. fast), tkvm	945	956	893	887	960
Investeringar i fastigheter inkl. förvärv, mkr	2 151	6 072	2 304	2 923	2 984
Antal fastigheter årets slut	75	76	67	67	70
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	42,5	41,7	38,5	39,4	40,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,8	5,3	4,7	4,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,9	15,6	12,9	13,0	12,4
Avkastning på eget kapital, %	-3,4	15,7	15,6	3,8	12,9
Avkastning på totalt kapital, %	0,4	7,3	8,8	2,4	8,1
Genomsnittlig utgående ränta %	2,3	2,2	1,7	1,6	1,6
Räntebindning, år	3,8	4,0	4,7	5,0	5,4
Kapitalbindning, år	3,5	4,3	4,8	4,7	4,3
Data per aktie					
Förvaltningsresultat, kr	10,82	8,93	9,15	8,68	9,49
Förvaltningsresultat efter skatt, kr	10,49	8,59	9,08	8,19	8,71
Resultat per aktie, kr	-7,56	33,97	29,65	6,69	21,59
Utdelning (2023 föreslagen), kr	3,50	5,30	5,20	5,05	5,00
Utdelningsandel, %	32,0	59,0	57,0	58,0	53,0
Aktiens direktavkastning, %	2,3	3,1	2,6	2,9	2,2
Eget kapital, kr	218,22	231,09	202,20	177,46	175,48
Långsiktigt substansvärde, kr	262,11	270,60	245,73	217,95	215,12
Aktuellt substansvärde, kr	245,62	251,81	236,02	210,56	206,62
Avyttringsvärde, kr	219,49	223,46	198,73	170,86	171,46
Börskurs 31 december, kr	231,20	170,90	199,70	172,80	226,00
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	126 106	126 215	126 688	129 554	130 005
Antal utestående aktier årets slut, tusental	126 106	126 106	126 313	127 739	129 839
Medarbetare					
Medelantal anställda	285	316	321	333	320

Ö.2 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 ränteregleringstidpunkt 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.

Långsiktigt 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, tomrättsavgälder 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 tomrättsavgälder 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, obebbyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättnings-tillgångar, 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 (till exempel 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 tomt rätt. Betraktas 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 finansiärer, 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 finansiärer: 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 genomsnittlig 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-lik
Med lika-för-lik 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 byggpraxis 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.3 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

			Utelämnande		
GRI-RIKTLINJE/ ANNAN KÄLLA	Upplysning	Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Allmänna upplysningar					
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1 Detaljer om organisationen	4-14, 63-66	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	117			
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	117			
	2-4 Omarbete av information	117			
	2-5 Extern revision	117, 137			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	3-4, 11-14, 25-26, 135			
	2-7 Anställda	27-28, 127-129	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	27-28, 127-129	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	63-72, 128	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	63-72			
	2-11 Ordförande för högsta ledningsorgan	70, 62			
	2-12 Det högsta ledningsorganets roll i tillsynen av påverkanshantering	67-68, 63-66, 117, 121	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-RIKTLINJE/ ANNAN KÄLLA	Uppllysning	Avsnitt	Utelämnande		
			Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-13 Delegering av ansvar vid påverkanshantering	63-66, 117			
	2-14 Det högsta ledningsorganets roll i hållbarhetsrapporteringen	63-66, 117			
	2-15 Intressekonflikter	63-68, 55			
	2-16 Kommunikation av kritiska frågor	55, 67-68, 117, 119-121			
	2-17 Högsta ledningsorganets samlade kunskap	63-68, 117			
	2-18 Utvärdering av det högsta ledningsorganets arbete	63-68, 117, 121			
	2-19 Lönepolicyer	63-66, 27			
	2-20 Process för att fastställa lön	63-66			
	2-21 Total årlig ersättningskvot	66, 128			
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	8-9, 11-17, 19-20, 117			
	2-23 Policyåtaganden	68, 19-29, 119-121			
	2-24 Integrering av policyåtaganden	19-29, 119-121			
	2-25 Processer för att åtgärda negativ påverkan	19-29, 117-121	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	27-28, 134			
	2-27 Överensstämmelse med lagar och förordningar	26, 147, 129, 59, 63-68			
	2-28 Medlemsorganisationer	121			
	2-29 Tillvägagångssätt för involvering av intressenter	117-118			
	2-30 Kollektivavtal	17, 27, 72, 141, 143			

			Utelämnande		
	Uppllysning	Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Väsentliga frågor					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	19, 119-121			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	119-121			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentliga frågor	19-29, 119-121			
GRI 201: Ekonomiska resultat 2016	201-1 Direkt ekonomiskt värde som har genererats eller distribuerats	134			
	201-2 Ekonomiska följder och andra risker och möjligheter som beror på klimatförändringar	125, 61			
Korruptionsbekämpande					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentliga frågor	19, 25-26, 119-121, 134-135			
GRI 205: Korruptionsbekämpande 2016	205-1 Verksamheter som bedöms utsatta för korruptionsrisk	25-26, 134			
	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	134			
Energi					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentliga frågor	19, 23-24, 119-121, 122			
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning inom organisationen	23-24, 122			
	302-3 Energiintensitet	23-24, 122			
Avfall					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3 Hantering av väsentliga frågor	19, 23-24, 119-121, 122			
GRI 302: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	23-24, 127			
	306-4 Återanvänt avfall	23-24, 127			
	306-5 Bortskaffat avfall	23-24, 127			

		Utelämnande			
	Upplysning	Avsnitt	Utelämnande krav	Orsak	Förklaring
Utsläpp					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19, 23–24, 119–121, 123–124			
GRI 305: Utsläpp 2016	305–1 Direkta växthusgasutsläpp (tillämpningsområde 1)	123–124			
	305–2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (tillämpningsområde 2)	123–124			
	305–3 Andra indirekta växthusgasutsläpp (tillämpningsområde 3)	123–124			
	305–4 Utsläppsintensitet	123			
Miljöutvärdering av leverantör					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19, 25–26, 119–121, 135			
GRI 308: Miljöutvärdering av leverantör 2016	308–1 Nya leverantörer som granskats med miljökriterier	135			
Anställning					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19, 27–28, 119–121, 127–129			
GRI 401: Anställning 2016	401–1 Nya anställningar och personalomsättning	127–128			
Arbetssäkerhet					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19, 27–28, 119–121, 127–129			
GRI 403: Arbetssäkerhet 2018	403–1 Hanteringssystem för arbetssäkerhet	27–28, 129			
	403–2 Faroidentifiering, riskbedömning och utredning vid olycka	27–28, 55, 58, 61, 67–68			
	403–3 Tjänster för arbetssäkerhet	27–28, 55, 58, 61, 67–68			
	403–4 Anställdas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetssäkerhet	27–28, 55, 58, 61, 67–68	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	27–28, 55, 58, 61, 67–68			
	403–6 Hälsofrämjande för anställda	27–28, 55, 58, 61, 67–68			
	403–7 Förebyggande och begränsande åtgärder rörande påverkan från arbetssäkerhet med direkt koppling till affärsrelationer	27–28, 55, 58, 61, 67–68			
	403–9 Arbetsrelaterade skador	129			

			Utelämnande	
Uppllysning	Avsnitt		Utelämnande krav	Förklaring
Mångfald och lika möjligheter				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19, 27–28, 119–121, 127–129		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405–1 Mångfald hos ledningsorgan och anställda	27–28, 127–128		
Icke-diskriminering				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19, 27–28, 119–121, 127–129		
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406–1 Fall av diskriminering och korrigerande åtgärder som har vidtagits	27–28, 134		
Lokala samhällen				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19, 21–22, 119–121, 135		
GRI 413: Lokala samhällen 2016	413–1 Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	135		
Social analys av leverantör				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19, 25–26, 119–121, 135		
GRI 414: Social analys av leverantör 2016	414–1 Nya leverantörer som har granskats med sociala kriterier	135		
Företagsspecifika upplysningar				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3–3 Hantering av väsentliga frågor	19–29, 119–121		
AL-1	Vattenförbrukning	126		
AL-2	Antal certifierade byggnader	126		
AL-3	Andel gröna hyresavtal	127		
AL-4	Redovisning av Taxonomin	130–133		

Ö.4 TCFD-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. 55, 61, 63–68, 73, 117, 121	A. Beskrivning av de klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Se sid. 19–20, 23–24, 29, 55, 61, 119–121, 125	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sid. 55, 61, 125	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 19–20, 21–24, 119–121, 123–125
B. Beskrivning av ledningens roll till avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 19, 63–68, 117, 121	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid. 23–24, 29, 55, 61, 119–121, 125	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Se sid. 23–24, 55, 61, 125	B. Redovisning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid. 123–124
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid. 23–24, 119–121, 125	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Se sid. 55–61	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid. 19–20, 123–125

Ö.5 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 2024	2024-04-12
Delårsrapport januari–juni 2023	2024-07-09
Delårsrapport januari–september 2023	2024-10-11
Bokslutskommuniké 2024	februari 2025
Årsredovisning 2024	mars 2025

Årsstämma

Årsstämma genomförs genom fysisk närvaro eller via ombud men också möjlighet till poströstning, onsdag 21 mars 2024. Utövande av rösträtt kommer att ske genom poströstning eller i anslutning till årsstämman. Mer information finns på vår webbplats www.al.se.

Produktion: Atrium Ljungberg i samarbete med Narva Communications.
Foto: Daniel Hedqvist, Gatun Arkitekter, GEHL, Gustav Aldin, Hanna Widell, Industriromantik, Jeanette Hägglund, Johan & Linus, Kanozi Arkitekter, Manne Widung, Martin Kelam, Mattias Bardå, Mikael Ullén, Pixerymedia, Reflex Arkitekter, Stockholms stad, TL Bygg, TMRW, Ulf Celander, Walk the room, White arkitekter, Åke E:son Lindman, Åke Gunnarsson.

