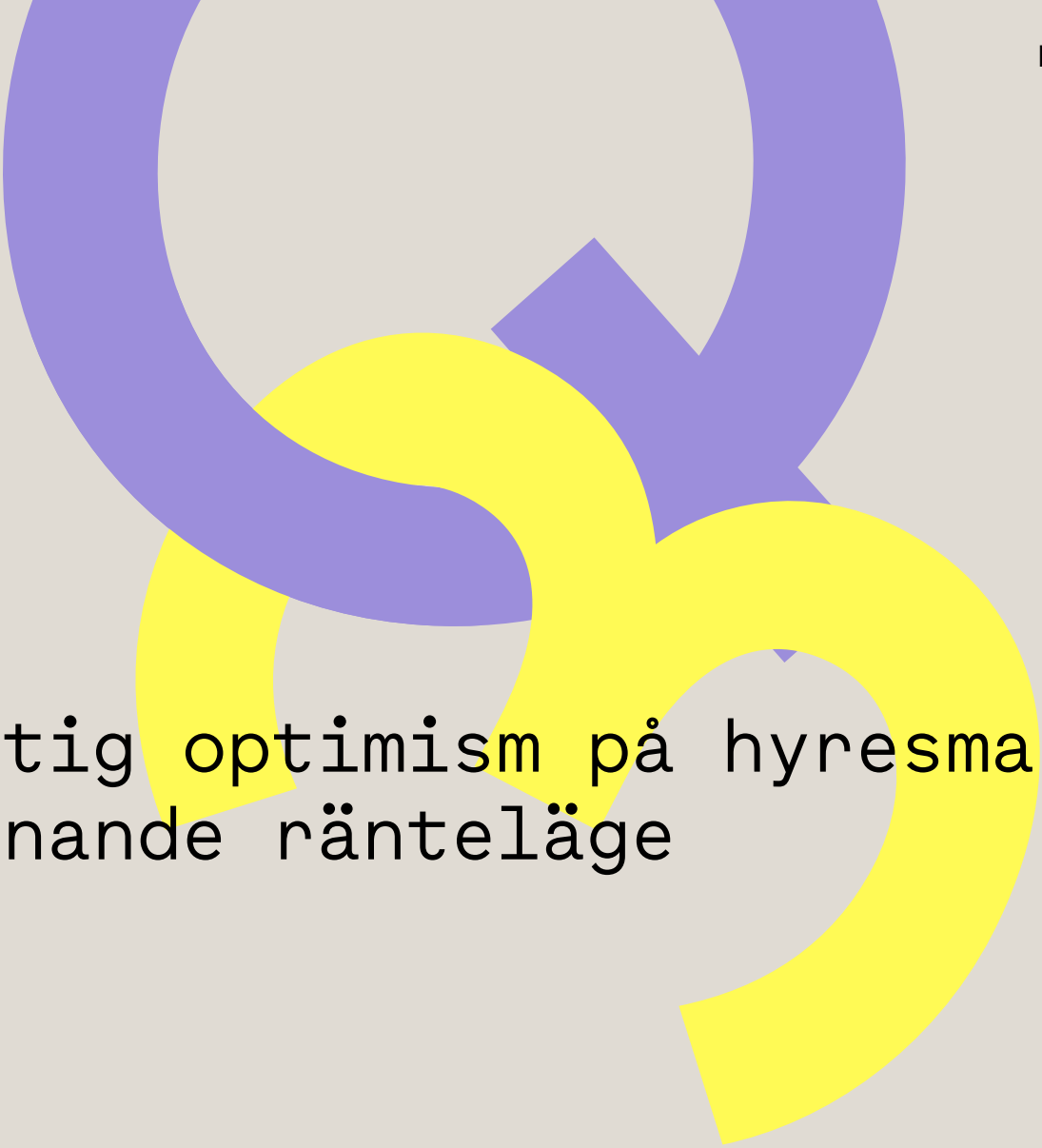




Försiktig optimism på hyresmarknaden
men utmanande ränteläge

Sammanfattning januari – september 2026

Juli – september

Hyesintäkterna uppgick till 761 mkr (736), en ökning motsvarande 3,4% (–0,7) – varav jämförbart bestånd minskade med –2,5% (2,2).

Driftöverskottet uppgick till 538 mkr (550), en minskning motsvarande –2,3% (1,0) – varav jämförbart bestånd minskade med –5,0% (4,3).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 154 mkr (109) och bruttoresultatet till 5 mkr (2).

Förvaltningsresultatet uppgick till 328 mkr (352), motsvarande 0,52 kr/aktie (0,56).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 136 mkr (79), varav projektvinster uppgick till 10 mkr (57). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 113 mkr (–9).

Periodens resultat uppgick till 353 mkr (324), motsvarande 0,56 kr/aktie (0,51).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 2 mkr (3).

Periodens investeringar uppgick till 1 310 mkr (652), varav 656 mkr (0) avser förvärvade fastigheter.

Januari – september

Hyesintäkterna uppgick till 2 290 mkr (2 197), en ökning motsvarande 4,3% (–2,3) – varav jämförbart bestånd minskade med –1,3% (2,2).

Driftöverskottet uppgick till 1 587 mkr (1 594), en minskning motsvarande –0,4% (–2,5) – varav jämförbart bestånd minskade med –2,9% (2,6).

Projekt- och entreprenadomsättningen uppgick till 429 mkr (294) och bruttoresultatet till –2 mkr (5).

Förvaltningsresultatet uppgick till 964 mkr (997), motsvarande 1,53 kr/aktie (1,58).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till –159 mkr (280), varav projektvinster uppgick till 88 mkr (105). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 116 mkr (–223).

Periodens resultat uppgick till 617 mkr (840), motsvarande 0,98 kr/aktie (1,33).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 9 mkr (16).

Periodens investeringar uppgick till 2 552 mkr (2 077), varav 656 mkr (86) avser förvärvade fastigheter.

Sammanfattning ¹⁾	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hyesintäkter, mkr	761	736	2 290	2 197	3 051	2 957
Projekt- och entreprenadomsättning, mkr	154	109	429	294	624	488
Nettoomsättning, mkr	915	846	2 720	2 491	3 675	3 446
Bruttoresultat, mkr	543	552	1 585	1 599	2 113	2 126
Förvaltningsresultat, mkr	328	352	964	997	1 274	1 307
D:o kr/aktie	0,52	0,56	1,53	1,58	2,02	2,07
Resultat efter skatt, mkr	353	324	617	840	600	823
D:o kr/aktie	0,56	0,51	0,98	1,33	0,95	1,31
Fastighetsvärde, mkr	62 468	60 577	62 468	60 577	62 468	60 965
Investeringar i fastigheter inkl. förvärv, mkr	1 310	652	2 552	2 077	3 370	2 895
Nettouthyrning exkl. egna uppsägningar, mkr	2	9	9	23	–3	12
Nettouthyrning inkl. egna uppsägningar, mkr	2	3	9	16	–3	5
Belåningsgrad, %	44,5	42,0	44,5	42,0	44,5	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,2	3,0	3,1	2,9	3,0
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,9	3,0	2,9	3,0	2,9	3,0
Långsiktig substansvärde, kr/aktie	54,68	55,21	54,68	55,21	54,68	54,89
Börskurs, kr/aktie	24,10	31,67	24,10	31,67	24,10	33,22
Klimatpåverkan förvaltning kg CO ₂ e/kvm	6,6	9,5	6,6	9,5	6,6	10,3
Klimatpåverkan projekt (Skede A-C) kg CO ₂ e/kvm	260	305	260	305	260	265

¹⁾ För fullständig nyckeltalstabell se sid. 21 och för definitioner se sid. 29-30.

Nyckeltal i kvartalet

NETTOUTHYRNING	HYESINTÄKTER	FÖRVALTNINGSRESULTAT	INVESTERINGAR
+2	+3,4%	–6,8%	1 310
MKR	FÖRÄNDRING	FÖRÄNDRING	MKR



Kvalitet och läge – viktigare än någonsin

I en marknad där skillnaden mellan de mest attraktiva platserna och övriga marknaden blir allt tydligare fortsätter vi att se efterfrågan på moderna kontor i kvalitativa lägen. När företag använder sina kontor på nya sätt ökar betydelsen av miljöer som stärker kultur, samarbete och innovation och bidrar till att attrahera både verksamheter och talanger.

Trots fortsatta geopolitiska risker, störningar på energimarknaden och ansträngda offentliga finanser i flera länder visar svensk ekonomi motståndskraft och BNP har stigit under året tack vare investeringar i försvar, infrastruktur och AI, en stark export och hushållens förbättrade köpkraft. Sentimentet bland företag och hushåll har successivt stärkts och är nu över det historiska genomsnittet och BNP väntas fortsätta växa starkt under resten av året och nästa år.

Återhämtningen i svensk ekonomi märks inte minst på våra handelsplatser där såväl besöksantal som omsättning har ökat med 4% hittills under året. Noterbart är att också konjunkturkänsliga kategorier som kläder, skor och inredning uppvisar en positiv trend.

Även arbetsmarknaden som brukar vara sencyklisk har de senaste månaderna visat tecken på att börja röra sig. Än syns inga tydliga effekter på hyresmarknaden för kommersiella lokaler men fler tillfälliga anställningar, mer positiva rekryteringsplaner och få varsel är viktiga signaler som pekar mot sysselsättningstillväxt och ökad kontorsefterfrågan i förlängningen. Korrelationen mellan BNP och nettouthyrning har varit stark historiskt, men med viss eftersläpning. Osäkerheter till trots skapar det tillförsikt inför framtiden.

Resultat och finansiell ställning

Hyresintäkterna fortsätter att växa tack vare våra färdigställda projekt, samtidigt som högre vakanser i förvaltningsfastigheter verkar i motsatt riktning. Trots hyrestillväxt sjunker driftnettot något vilket beror på att tillkommande vakanser inte reducerar kostnaderna i samma takt som intäkterna.

Tillgången till finansiering i såväl bank- som kapitalmarknad är fortsatt mycket god och villkoren fördelaktiga. Det medförde att vi i slutet av augusti kunde genomföra en större obligationsemission om totalt 1,7 mdkr på de lägsta kreditmarginaler vi emitterat på sedan 2021.

Samtidigt har långräntorna stigit kraftigt under kvartalet i spåren av högre energi- och råvarupriser, stora skuldfinansierade investeringar i försvar, infrastruktur och AI samt uppgång i räntan på amerikanska statsobligationer. Än syns ingen effekt på vår snittränta men nuvarande marknadsräntor gör det utmanande att bibehålla en god räntebindning

utan att räntekostnaderna stiger. Att upprätthålla en välbalanserad ränteförfalloprioritet är fokus, med särskild tonvikt på en hög säkringsgrad på 1–2 års sikt för att begränsa kortsiktiga ränteförändringars påverkan på resultat och kassaflöde.

Det genomsnittliga avkastningskravet i våra värderingar är oförändrat i kvartalet. "Flight to quality-trenden" på hyresmarknaden avspeglar sig emellertid även på transaktionsmarknaden där fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen säljs till höga priser medan mindre attraktiva fastigheter renderar lågt intresse bland investerare. I samråd med våra värderare har vi justerat ner avkastningskravet något för ett fåtal fastigheter i våra mer centrala lägen i Stockholm medan det justerats i motsatt riktning där hyresmarknaden är svagare. Sammantaget redovisar vi positiva värdeförändringar på fastigheter om ca 0,2% i kvartalet, främst drivet av positiva effekter från kassaflödena i värderingarna.

Trots positiva värdeförändringar stiger belåningsgraden 0,7 procentenheter till 44,5% vid kvartalets utgång. Ökningen är av temporär karaktär och ett resultat av att vi tillträtt den bostadsbyggrätt i Hagastaden som vi för ett år sedan avtalade om försäljning till Besqab. Frånträde av den västra delen sker i december i år och den östra i augusti 2027. På transaktionssidan har vi under kvartalet även frånträtt en mindre kontorsfastighet i Malmö som vi ingick avtal om försäljning av i slutet på juni.

I juli bekräftade Moody's vår kreditrating på Baa2 med stabil outlook. Ratingen bygger på styrkan i vår fastighets- och projektportfölj, vår breda kundbas och starka finansiella ställning. För oss är en väldiversifierad finansiering till bra villkor avgörande, och den bekräftade ratingen ger fortsatt goda förutsättningar att utveckla våra områden och skapa långsiktigt värde för kunder, samhälle och aktieägare.

Hyresmarknaden

Det tredje kvartalet präglas av en fortsatt avvaktande marknad där skillnaderna mellan olika lägen och kvaliteter blir allt tydligare. Efterfrågan koncentreras i högre grad till moderna arbetsplatser i attraktiva stadsmiljöer, där tillgänglighet, service, kultur och stadsliv skapar värden långt utanför själva kontoret. Samtidigt som den totala vakansen på Stockholms kontorsmarknad har ökat har hyresnivåerna fortsatt att stiga på de mest attraktiva delmarknaderna, inte minst i Hagastaden.

Vi ser också tecken på en marknad som gradvis stärks. Omsättningen på hyresmarknaden har ökat under 2026 och bedöms för helåret uppgå till 585 000 kvm, jämfört med 470 000 kvm under 2025. Anpassningen till hem- och hybridarbete är till stor del genomförd och väntas inte få en dämpande effekt på efterfrågan. 2026–2028 bedöms dessutom nettotillskottet av nya kontorsytor bli mycket begränsat, samtidigt som delar av äldre bestånd konverteras till annan användning.

Samtaget talar en gradvis konjunkturåterhämtning, en successivt starkare kontorssysselsättning och ett begränsat tillskott av nya kontorsytor för att marknaden kan fortsätta förbättras under de kommande åren.

Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 2 mkr och 9 mkr hittills i år. Södermalm utmärker sig som kvartalets vinnare. I Söderhallarna gjorde vi en större kontorsuthyrning om nära 2 000 kvm. Samtidigt fortsätter uthyrningen i Mälarterrassen att utvecklas väl. Under kvartalet tecknade vi avtal med Chingu, som planerar att öppna en koreansk BBQ under våren 2027, vilket innebär att nu endast en mindre lokal återstår att hyra ut. I Liljeholmen hyrde vi även ut närmare 700 kvm till det entreprenörsdrivna ägarbolaget Prosavio, med tillträde i mars 2027.

Projektportföljen

Under kvartalet antog Nacka kommun detaljplanerna för Norra Nobelberget, Industriktvarteren och Fanny udde i Sickla om drygt 100 000 kvm byggrätter som beräknas vinna laga kraft under oktober. Beslutet stärker förutsättningarna för fortsatt utveckling av Sickla som en av Sveriges mest attraktiva och hållbara stadsmiljöer.

Under kvartalet fick Slakthusområdet en fin internationell utnämning när magasinet Time Out utsåg området till "one of the world's coolest neighbourhoods". Det visar värdet av att målmedvetet utveckla en plats med en tydlig vision och identitet där livet får ta plats långt innan området är färdigbyggt.

Annica Änäs,
vd



Under kvartalet gjorde vi en större kontorsuthyrning om närmare 2 000 kvm i Söderhallarna. Uthyrningen är ännu en viktig milstolpe i utvecklingen av Söderhallarna och stärker platsens attraktivitet som mötesplats för kultur, nöjen och kreativa näringar. Den 23 oktober öppnar Söderhallarna återigen dörrarna efter en omfattande ombyggnation.

Det här är Atrium Ljungberg

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vår affär baseras på långsiktigt ägande, aktiv förvaltning och strukturerad projektutveckling i några av landets mest attraktiva tillväxtregioner, Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Vår strategi bygger på att äga och utveckla stora, sammanhängande områden där vi tar ett helhetsgrepp och omsätter visionen “Alla vill leva i vår stad”. Utvecklingen är koncentrerad till fyra områden i Stockholm – Sickla, Slakthusområdet, Hagastaden och Slussen.

Projektutveckling

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

Fastighetsförvaltning

Vi utvecklar och förvaltar fastigheter för att äga en lång tid framöver. Vi har en egen förvaltningsorganisation som arbetar nära kunderna för att tillgodose deras behov på bästa sätt och samtidigt vara lyhörda för nya affärsmöjligheter. Kassaflödet från våra förvaltningsfastigheter utgör grunden i vår affär.

Atrium Ljungberg i korthet	
Antal fastigheter	89 st
Fastighetsvärde	62 mdkr
Total uthyrbar yta	917 000 kvm
Kontrakterad årshyra	3,1 mdkr
Antal anställda	340
Största ägare	Familjen Ljungberg, Coop Östra, Familjen Holmström
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm Large Cap

Finansiell modell och mål	
Mål	Atrium Ljungberg ska leverera minst 10% avkastning på eget kapital över tid.
Finansiella riskbegränsningar	Belåningsgraden får maximalt uppgå till 45% och räntetäckningsgraden ska vara lägst 2,0.
Utdelningspolicy	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.
Investeringar	Bolaget kan investera ca 5% av sin storlek årligen utan större påverkan på belåningsgraden.

Geografiska marknader			
82%	10%	4%	4%
STOCKHOLM	UPPSALA	GÖTEBORG	MALMÖ

Övergripande hållbarhetsmål	
MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET	
— Klimatpåverkan	Nettonoll utsläpp 2040 och 50% reduktion 2030
— Resurseffektivitet	Minst 20% cirkulär materialanvändning till år 2030
— Biologisk mångfald	Positiv miljöpåverkan från bolagets markanvändning 2030
SOCIAL HÅLLBARHET	
— Samhällspåverkan	90% i Human City Index 2030
— Ansvarsfull arbetsgivare	80 av 100 i medarbetarnöjdhet
— Mänskliga rättigheter	Inga överträdelser mot mänskliga rättigheter i värdekedjan
HÅLLBAR BOLAGSSTYRNING	
— Värdekedjeansvar	100% av betydande leverantörer hållbarhetsbedömda
— Affärsetik	100% av medarbetarna utbildade i affärsetik
— Attraktiv investering	100% klimatanpassade fastigheter till 2030



Hållbart företagande

Atrium Ljungbergs hållbarhetsarbete

Vi utvecklar hållbara platser och fastigheter där människor ska vilja leva och arbeta i många år framöver. Platser som ska klara urbanisering, klimatförändringar och samhällsomvandling.

Atrium Ljungberg arbetar målstyrt med hållbarhet, med tydliga kort- och långsiktiga mål som följs upp genom utvalda nyckeltal. Arbetet omfattar miljö, social hållbarhet och hållbar bolagsstyrning.

Miljömässig hållbarhet

Under kvartalet slutcertifierades Sickla Central enligt Breeam och uppnådde den högsta betygsnivån Outstanding. Resultatet på 91% är Atrium Ljungbergs högsta hittills. Klimatpåverkan har varit en central del av projektet, med fokus på material med låg påverkan, bland annat klimatförbättrat stål. Flexibilitet och demonterbarhet har också prioriterats genom till exempel innerväggar som kan demonteras och återanvändas vid förändrade planlösningar och framtida hyresgäst Anpassningar.

Utsläppen från förvaltningen uppgick till 6,6 kg CO₂e/kvm (9,5), en minskning med 31%. Minskningen förklaras främst av en mer detaljerad beräkning av energirelaterade utsläpp, som tydliggör effekten av fjärrvärme med lägre klimatpåverkan, samt lägre utsläpp från hyresgäst Anpassningar.

I början av det tredje kvartalet övergick Atrium Ljungberg till ett fjärrvärmeval med lägre klimatpåverkan för hela Stockholmsbeståndet. Bytet är en viktig åtgärd i Atrium Ljungbergs klimatkvalitetsplan och bidrar till att minska de energirelaterade utsläppen i Scope 2. Effekten väntas bli tydligare under det fjärde kvartalet, i takt med ökad fjärrvärmeanvändning, och få fullt genomslag under 2027.

Social hållbarhet

Under sommaren genomfördes Sommarlovsskoj i Gränbystaden och Mobilia, med kostnadsfria aktiviteter för barn och familjer. Under tre veckor deltog över 150 barn per dag i Gränbystaden. Mobilia hade drygt 200 besökande barn per dag och genomförde satsningen för tredje året i rad. Aktiviteterna bidrar till mer liv och rörelse på platserna, samtidigt som de skapar möjligheter för fler att mötas i sommaraktiviteter. Sommarlovsskoj är ett exempel på aktiviteter som inkluderas inom Human City Index, där bland annat delaktighet, inkludering och möjligheten till möten är viktiga delar i utvecklingen av socialt hållbara stadsmiljöer.

Hållbar bolagsstyrning

Under det tredje kvartalet uppgick andelen utvärderade betydande leverantörer till 89% (100). Minskningen beror på ett ökat inflöde av nya leverantörer som ännu inte har utvärderats. Atrium Ljungberg arbetar löpande med uppföljning, dialog och förbättringsinsatser i syfte att successivt stärka leverantörernas hållbarhetsprestanda och mognadsgrad.

EU:s taxonomi

I enlighet med EU:s taxonomi mäter och rapporterar Atrium Ljungberg hur stor andel av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som utgörs av taxonomiförenliga aktiviteter. Andelen förenlig omsättning uppgick till 20% (21). Minskningen om en procentenhet är ett resultat av ökade icke-taxonomiförenliga intäkter från TL Bygg. Förenliga kapitalutgifter ökade till 56% (51), främst till följd av ökade projektinvesteringar i taxonomiförenliga fastigheter. Andelen förenliga driftutgifter uppgick till 18% (15). Ökningen beror på högre driftutgifter i förenliga fastigheter.

Nyckeltal	Enhet	Förändring jmf fg år	2026.09.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31	Mål
Klimatpåverkan projekt, byggnadens livscykel (skede A-C)	Kg CO ₂ e/kvm BTA	-2%	260	265	322	331	114,5 till 2030
Klimatpåverkan projekt, byggskede (skede A1-A5)	Kg CO ₂ e/kvm BTA	-3%	216	223	209	-	
Certifierad yta	%	+2%-enhet	87	85	72	76	Ambition 100%
Andel gröna avtal	%	+2%-enhet	84	82	79	75	Ambition 100%
Hållbarhetsbedömda leverantörer	%	-11%-enheter	89	100	32	20	100% årligen

Nyckeltal förvaltning ¹⁾	Enhet	Förändring jmf fg period	2025/2026 sep-aug	2024/2025 sep-aug	2023/2024 sep-aug	2022/2023 sep-aug	Mål
Klimatpåverkan förvaltning	Kg CO ₂ e/kvm Atemp	-31%	6,6	9,5	11	9,3	9,3 till 2030
Scope 2 utsläpp ²⁾	Ton CO ₂ e		1 648	-	-	-	Nettonoll till 2040
Scope 2 utsläpp ²⁾	Kg CO ₂ e/kvm Atemp		1,30	-	-	-	Nettonoll till 2040
Total köpt energi	kWh/kvm Atemp	-4%	134	139	148	144	
Andel förnybar energi	%		92	-	-	-	
Fastighetsenergi ³⁾	kWh/kvm Atemp	-4%	67	70	78	78	49 till 2030
- varav fastighetsel	kWh/kvm Atemp	-11%	24	27	31	33	
- varav fjärrvärme	kWh/kvm Atemp		38	38	40	40	
- varav fjärrkyla	kWh/kvm Atemp	-17%	5	6	6	5	
Verksamhetsenergi	kWh/kvm Atemp	-8%	72	78	78	76	
Vattenförbrukning	m ³ /kvm	-11%	0,33	0,37	0,50	0,42	0,33 till 2030

EU:s taxonomi	Enhet	Förändring jmf fg period	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Aktiviteter för mål 1
Förenlig omsättning	%	-1%-enhet	20	21	18	21	7,1, 7,2, 7,7
Förvaltningsportfölj	%	+5%-enhet	28	23	19	25	7,7
Förenliga kapitalutgifter	%	+4%-enheter	56	51	34	23	7,1, 7,2, 7,7
Förvaltningsportfölj ⁴⁾	%	+2%-enheter	7	5	7	6	7,7
Förenliga driftutgifter	%	+3%-enhet	18	15	15	15	7,7
Förvaltningsportfölj	%	+3%-enhet	18	15	15	15	7,7

¹⁾ Nyckeltalen har setts över sedan föregående år vilket medfört adderade nyckeltal och vissa uppdateringar av metodik. Därför saknas jämförelsetal för vissa nyckeltal.

²⁾ Klimatpåverkan från inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Marknadsbaserad metod redovisas.

³⁾ Normaliserad korrigerad.

⁴⁾ Historiska siffror korrigerade vid kvartal tre 2026 som ett resultat av förbättrad beräkningsmetod.

Fastighetsbestånd

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden uppgick volymen under det tredje kvartalet till 19,2 mdkr, fördelat på 76 transaktioner, vilket var lägre än motsvarande kvartal föregående år. Fastighetsfonder stod för den största andelen, tätt följda av privata fastighetsbolag och institutioner. Utländska investerare stod för 17% av volymen, motsvarande 3,3 mdkr.

Geografiskt svarade Stockholmsområdet för den största andelen med 43%, motsvarande 8,2 mdkr. Göteborg stod för 20%, motsvarande 3,9 mdkr, vilket var regionens högsta andel på flera år. Regionstäder svarade för 21%, övriga Sverige för 11% och Malmö för 6%.

Bostäder var det största segmentet och svarade för 44% av den totala transaktionsvolymen. Volymen drevs främst av affärer i Stockholm, Göteborg och Uppsala, och flera av kvartalets största transaktioner avsåg bostadsfastigheter. Logistik, lager och industri svarade för 18%, följt av handel på 14%. Samhällsfastigheter stod för 12%, kontor för 7% och övriga segment, inklusive hotell, för 5%.

Förvärvade och tillträdde fastigheter					
Fastighet	Område	Kategori	Ljus BTA, kvm	Tillträde	Anskaffningsvärde, mkr
Stanford 1 och 2	Hagastaden	Byggrätt BRF	21 263	2026-07-01	656

Fastighetsförsäljningar					
Fastighet	Område	Kategori	Uthyrbar area, kvm	Frånträde	Underliggande pris fastighet, mkr
Malmen 12	Malmö	Kontor	7 511	2026-07-08	84

* Tabellen inkluderar ej försäljningar av bostadsrätter.

Fastighetsbestånd

Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till centrala lägen i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö, där Stockholm utgör 82% (80) av marknadsvärdet. Fastighetsportföljen innehöll vid periodens utgång totalt 89 fastigheter (88) med en sammanlagd uthyrbar area om 917 000 kvm (901 000).

Investeringar och försäljningar

Under perioden har 1 896 mkr (1 991) investerats i befintliga fastigheter, varav 1 756 mkr (1 720) avser fastigheter som utvecklas för ägande och 140 mkr (271) avser bostadsrättsaffären. Av investeringar i fastigheter som utvecklas för ägande utgjorde 408 mkr (371) investeringar i förvaltningsfastigheter och 1 348 mkr (1 349) investeringar i projektfastigheter. Fastighetsförvärv uppgick under perioden till 656 mkr (86).

Periodens fastighetsförvärv avser bostadsbyggrätten Kv Stanford i Hagastaden, för vilken avtal om försäljning tecknades i slutet av det tredje kvartalet 2025. Byggrätten ska frånträdas i två skeden, det första i december 2026 och det andra i augusti 2027.

Fastighetsbestånd 2026.09.30	Uthyrbar area, tkvm ¹⁾	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr ²⁾	Hyresvärde, kr/kvm	Ekonomisk uth.grad, %
Kontorsfastigheter	593	40 819	68 005	2 426	4 091	83,4
Handelsfastigheter	250	12 235	48 993	924	3 702	91,0
Bostadsfastigheter	45	1 669	37 016	115	2 546	91,6
Affärsområde Fastighet	888	54 723	61 140	3 465	3 903	85,7
-varav Stockholm	586	43 508	74 363	2 554	4 363	86,2
-varav Uppsala	125	5 942	47 506	442	3 537	89,1
-varav Göteborg	75	2 480	33 520	195	2 621	71,3
-varav Malmö	103	2 793	25 179	274	2 660	86,0
Projektfastigheter	23	5 365	-	53	-	73
Mark och byggrätter	-	898	-	-	-	-
Summa förvaltningsfastigheter	911	60 986	-	3 518	-	-
Exploateringsfastigheter	6	-	-	8	-	-
Fastighetsbeståndet totalt	917	60 986	-	3 527	-	-

¹⁾ Uthyrbar area exklusive garage.

²⁾ Årlig rabatt om 96 mkr är exkluderad.

Förändring av fastighetsbeståndet, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde, ingående värde	59 385	56 749
Omklassificeringar	88	215
Förvärv	-	86
Försäljning	-84	-
Investeringar i egna fastigheter	1 756	1 720
Orealiserade värdeförändringar	-159	280
Verkligt värde, utgående värde	60 986	59 051
Exploateringsfastigheter		
Bokfört värde, ingående värde	1 580	1 613
Omklassificeringar	-88	-215
Förvärv exploatering	656	-
Försäljning exploatering	-451	-
Försäljning bostadsrättslägenheter	-355	-142
Investeringar i bostadsrättsprojekt	140	271
Bokfört värde, utgående värde	1 482	1 527
Fastighetsbeståndet, utgående värde	62 468	60 577

Direktavkastning per region, %	Intervall	2026.09.30 Genomsnitt	2025.09.30 Genomsnitt
Stockholm	3,8-6,8	4,5	4,5
Uppsala	4,3-5,9	5,6	5,6
Malmö	4,1-6,3	5,8	5,6
Göteborg	5,3-6,0	5,3	4,9
Totalt	3,8-6,8	4,7	4,7

Direktavkastning per fastighetskategori, %	Intervall	2026.09.30 Genomsnitt	2025.09.30 Genomsnitt
Kontor	3,8-6,8	4,5	4,5
Handel	4,0-6,3	5,5	5,5
Bostäder	4,1-5,0	4,7	4,7
Totalt	3,8-6,8	4,7	4,7

Under årets andra kvartal tecknades avtal om försäljning av Malmen 12 i Malmö, till ett underliggande fastighetsvärde om 84 mkr. Fastigheten innehåller framförallt vårdverksamhet. Frånträde ägde rum i juli.

Fastighetsvärdering

Under tredje kvartalet 2026 har internvärdering genomförts på samtliga fastigheter. Marknadsvärderingen är baserad på en kassaflödesmodell med individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar bedömda långsiktiga marknadshyror, medan driftkostnader utgår från bolagets verkliga kostnader. Inflationsantagandet för 2026 har under kvartalet varit oförändrat på 1%. Därefter är antagandet 2% per år.

Projektfastigheter värderas på samma sätt som förvaltningsfastigheter men med avdrag för återstående investering. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig tillämpas 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 1 500 kr/kvm BTA (1 500).

Värderingsyielden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under perioden redovisas en negativ värdeutveckling om -0,3% (0,5%). Värdeförändringen är bland annat hänförlig till differentierade yieldjusteringar, där ett ökat fokus på moderna kontor i attraktiva lägen har bidragit till sänkta yilder i vissa innerstadslägen och höjda yilder i mindre centrala lägen. Förändrade kassaflöden har också påverkat värdeutvecklingen, medan projektvinster haft en positiv effekt.

Under tredje kvartalet isolerat var värdeutvecklingen positiv om 0,2%, främst till följd av positiva kassaflödesjusteringar.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av nedlagda investeringar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Bokfört värde vid utgången av perioden uppgick till 1 482 mkr (1 527). Marknadsvärdet vid samma tidpunkt bedöms till 1 710 mkr (1 860) och avser i huvudsak bostadsrättsutvecklingen i Sickla. Värdet minskar till följd av att vinstavräkning börjat göras för Brf Kulturarvet samt ökar genom förvärv av fastigheterna Stanford 1 och 2.



Sickla Central med sina 25 våningar har blivit ett nytt landmärke i området. Det är en viktig del i utvecklingen av framtidens Sickla. Byggnaden samlar moderna arbetsplatser, coworking och konferensytor i hjärtat av ett av Stockholmsregionens viktigaste kollektivtrafiknav, där Tvärbanan, Saltsjöbanan, bussar och den kommande tunnelbanan möts.

Kund

Kontrakterad årshyra och uthyrningsgrad

Den 1 oktober 2026 uppgick kontrakterad årshyra till 3 136 mkr (3 143), varav 173 mkr (256) avser ej tillträdde lokaler. Ekonomisk uthyrningsgrad exkl. projektfastigheter var vid samma tidpunkt 85,7% (89,0). Genomsnittlig återstående kontrakterad löptid (exkl. bostäder och garage/parkering) uppgick till 4,8 år (5,0).

Atrium Ljungberg har stor riskspridning i kontraktsporföljen avseende bransch, kund och förfall. De 10 största kunderna står för 20% (21) av årligt kontraktsvärde och utgörs bland annat av kommuner, Stockholms konstnärliga högskola, Ericsson, Atlas Copco, ICA och Academic Work. Vidare har Atrium Ljungberg många mindre kontorsavtal och endast fem hyresavtal över 10 000 kvm, varav två avser kontor.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 9 mkr (16), varav projektfastigheter 44 mkr (110). Såväl nytecknade som uppsagda avtal avser främst kontor i Stockholmsområdet. Nyuthyrning har skett om 103 mkr (270), medan uppsägning från kund uppgick till 94 mkr (246). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 3–12 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för projekt.

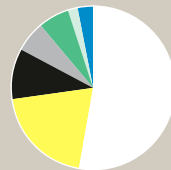
Kontraktsfördelning storlek per 2026.10.01	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %	Antal kontrakt	Andel av kontrakt, %
Kommersiellt, kontraktstorlek mkr				
<0,25	35	1%	550	25%
0,25-0,5	37	1%	101	5%
0,5-1,0	138	4%	184	8%
1,0-3,0	583	19%	328	15%
>3,0	2 204	70%	244	11%
Summa	2 997	96%	1 407	64%
Bostäder	72	2%	614	28%
Garage/parkering	67	2%	177	8%
Totalt	3 136	100%	2 198	100%

Förfallostruktur per 2026.10.01 ¹⁾	Årligt kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %	Uthyrbar area, tkvm	Antal kontrakt
Kommersiellt, löptid				
2026	1	0%	2	21
2027	328	10%	91	390
2028	545	17%	122	297
2029	422	13%	97	281
2030	353	11%	79	183
2031 och senare	1 348	43%	327	235
Summa	2 997	96%	717	1 407
Bostäder	72	2%	32	614
Garage/parkering	67	2%	184	177
Totalt	3 136	100%	934	2 198

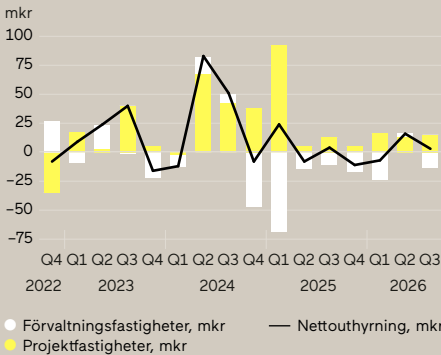
¹⁾ Avser kontraktens upphörandetidpunkt.

KONTRakterad ÅRSHYRA PER LOKALTYP

Kontor	53%	1 665 mkr
Handel	20%	616 mkr
Kultur/utbildning	10%	320 mkr
Restaurang	6%	182 mkr
Hälsa/vård	6%	179 mkr
Bostad	2%	72 mkr
Övrigt	3%	103 mkr



NETTOUTHYRNING



Projektportfölj

Atrium Ljungbergs affärsmodell innebär att äga, förvalta och utveckla fastigheter och stadsdelar på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Projektutvecklingen sker i anslutning till befintligt fastighetsbestånd vilket skapar goda förutsättningar för stegvis utveckling, där nya projekt kan tillföras över tid och bidra till projektvinster, nya kassaflöden och ökad intjäningsförmåga i befintligt bestånd. Vår projektportfölj motsvarar en investeringsvolym om drygt 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar. Målsättningen är att investera upp mot 3 mdkr om året med en projektvinst om minst 20%.

Den 30 september 2026 omfattade vår projektportfölj, med beräknad start senast 2033, 380 000 kvm BTA, varav 63% kommersiella byggrätter med tyngdpunkt på kontor och 37% bostadsbyggrätter. Merparten av utvecklingsportföljen finns i Stockholm med fokus på Slakthusområdet, Sickla, Hagastaden och Slussen. 94% av den totala projektportföljen ligger vid befintliga eller kommande tunnelbanestationer i Stockholm.

Den 30 september 2026 hade Atrium Ljungberg sex pågående projekt med en total investeringsvolym om 9,2 mdkr, varav 5,7 mdkr återstår att investera. Samtliga pågående projekt utgör fastigheter som utvecklas för att äga med en bedömd projektvinst om 19%, motsvarande 1,7 mdkr, varav 0,0 mdkr redan redovisats.

Pågående projekt

Utvecklas för att ägas	Område	Typ av investering	Färdigställt	Uthyrbar area, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Hyresvärde vid färdigställande, mkr ¹⁾	Ekonomisk uth.grad, %
Under året färdigställda projekt									
- Hus 49 Stora Marknadshallen	Slakthusområdet	Ombyggn.	Kv 1 2026	4 300	330	20		21	100
- Sickla Central	Sickla	Nybyggn.	Kv 2 2026	17 100	1 110	110		70	38
- Gymnasieskola	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2026	6 200	340	10		17	100
- Mälarterrassen	Slussen	Nybyggn.	Kv 2 2026	4 200	450	50		33	92
Färdigställda projekt				31 800	2 230	190	2 550	140	67
Pågående projekt									
- Hus 48 Lilla Marknadshallen	Slakthusområdet	Ombyggn.	Kv 4 2026	1 900	170	50		10	72
- Hus 43 Gamla & Nya Magasinet	Slakthusområdet	Om, -tillbyggn.	Kv 1 2027	9 000	710	140		40	40
- Söderhallarna	Södermalm	Ombyggn.	Kv 2 2027	26 100	1 870	520		155	51
- Hus 6 Stationen	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2028	17 400	1 640	800		89	-
- Högscolekvarteret	Slakthusområdet	Nybyggn.	Kv 2 2030	27 200	2 210	1 950		134	71
- Ekeblad	Hagastaden	Nybyggn.	Kv 3 2031	23 400	2 560	2 220		149	94 ³⁾
Pågående projekt				105 000	9 160	5 680	10 860	577	59

Bostadsrätter	Område	Typ av investering	Färdigställt	BOA, kvm	Total investering inkl mark, mkr	varav återstår, mkr	Marknadsvärde vid färdigställande, mkr	Bokningsgrad,% ²⁾	Försäljningsgrad,% ²⁾
Under året färdigställda projekt									
- Brf Kulturarvet	Sickla	Nybyggn.	Kv 1 2026	5 800	490	10			93
Färdigställda projekt				5 800	490	10			

¹⁾ Exklusive tillägg och uppräknat med index fram till färdigställande
²⁾ Andel sålda lägenheter (i antal)
³⁾ Hyresavtalet med Ericsson är villkorat av markanvisningsavtal och exploateringsavtal för projekten Wave och Trinity

Planerade projekt

Planerade projekt med start senast år 2033				varav	Bedömd	varav åter-		
Utvecklas för att äga		Antal lägenheter	BTA, kvm	lagakraft detaljplan	investering, mkr	stående, mkr	Marknads-värde, mkr	Driftnetto, mkr
Stockholm								
- Hagastaden	-	-	34 000	20 000	4 000	4 000	5 300	220
- Sickla	-	-	64 000	1 000	5 100	4 600	7 000	340
- Slakthusområdet	-	-	97 000	9 000	6 400	4 800	8 600	440
- Slussen	-	-	23 000	23 000	1 600	1 400	1 900	90
Uppsala	-	-	12 000	12 000	600	600	700	40
Göteborg	-	-	10 000	10 000	500	400	500	20
Summa	-	-	240 000	75 000	18 200	15 800	24 000	1 150
Avgår driftnetto idag, mkr								-45
Nyttillskapat driftnetto, mkr								1 105
Bostadsrätter								
Stockholm								
- Hagastaden		215	19 000	19 000	1 800	1 700	2 300	
- Sickla		980	85 000	26 000	6 000	6 600	8 500	
- Slakthusområdet		405	36 000	-	3 300	2 700	4 000	
Summa		1 600	140 000	45 000	11 100	11 000	14 800	
Projektportfölj med start senast år 2033								
		1 600	380 000	120 000	29 300	26 800	38 800	

Våra utvecklingsområden

Atrium Ljungberg utvecklar några av Stockholms mest strategiska stadsdelar, i lägen där det finns eller byggs tunnelbana och annan stark kollektivtrafik. Utvecklingsområdena utgör kärnan i bolagets långsiktiga tillväxt. Kombinationen av tillgänglighet, stadskvaliteter och långsiktigt ägande skapar goda förutsättningar för värdetillväxt över tid.

— Slakthusområdet

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt där vi är den största fastighetsägaren. När området är färdigutvecklat kommer vi att äga ca en tredjedel av hela området. Under sin hundraåriga historia har området präglats av entreprenörsanda, något vi tar fasta på då vi utvecklar det för framtiden. Här kommer nya former av arbetsplatser och boenden att växa fram, kompletterat med ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Tillsammans skapas en unik och kreativ stadsdel i Stockholm som stolt tar sitt mathistoriska arv vidare.

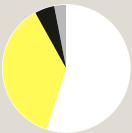
— Sickla

Vi äger majoriteten av området och har därmed stora möjligheter att ta helhetsansvar för utvecklingen. 2024 togs det första spadtaget för projektet Stockholm Wood City som blir världens största träbaserade stadsutvecklingsprojekt och Nordens nav för hållbarhet, innovation

PROJEKTPORTFÖLJ EFTER FASTIGHETSTYP

Bostäder och kontor står för drygt 90% av arean

- Kontor, 55%
- Bostäder, 37%
- Handel, 5%
- Övrigt, 3%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER DETALJPLAN

För en tredjedel av arean finns färdig detaljplan

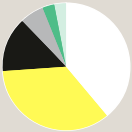
- Förändring av detaljplan krävs, 68%
- Detaljplan finns, 32%



PROJEKTPORTFÖLJ EFTER OMRÅDE

94% av arean hänförlig till Stockholm

- Sickla, 39%
- Slakthusområdet, 35%
- Hagastaden, 14%
- Slussen, 6%
- Uppsala, 3%
- Göteborg, 3%



Information om pågående projekt och planerade projekt i delårsrapporten 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 fram till år 2033. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yielder 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.

och välmående, en nyckel för att nå bolagets ambitiösa hållbarhetsmål. Totalt omfattar Stockholm Wood City 250 000 kvm, vilket motsvarar 25 kvarter, 7 000 arbetsplatser och 2 000 bostäder där restauranger och butiker ger liv åt gatustråken.

— Hagastaden

Atrium Ljungberg är en av de största fastighetsägarna i Hagastaden och har varit aktivt involverade i utvecklingen av området i drygt 30 år. Hagastadens målsättning är att bli ett av världens främsta kluster för life science och tech. I och med affären med Ericsson är hyresintäkterna i samtliga våra nuvarande projekt i området säkrade.

— Slussen

Atrium Ljungberg är den största fastighetsägaren vid Slussen och bidrar aktivt när Stockholms stad utvecklar en av stadens mest ikoniska platser som just nu genomgår sin största förvandling på 80 år.

När området står färdigt kommer det både att vara ett viktigt kommunikationsnav och en levande mötesplats med restauranger, gångstråk längs vattnet, nya torg och stadens första park i området. Trafiken flyttas under mark, vilket ger mer utrymme för människor, cyklister och kollektivtrafik – och skapar en stadsmiljö med människan i centrum.

→ Läs mer om våra utvecklingsområden.

Finansiering

Finans- och kapitalmarknaderna präglades i tredje kvartalet av stigande räntor och ökad konkurrens om kapital. Starkare ekonomisk aktivitet, stigande inflation och ökade investeringar i försvar, infrastruktur och AI bidrog till utvecklingen. Den svenska femåriga swapräntan steg från ca 2,5% i början av juli till omkring 3,2% i slutet av september. Tillgången till kapital var god under större delen av kvartalet, men villkoren försämrades i september när riskpremierna ökade. Även ökad statlig upplåning och centralbankernas kvantitativa åtstramning bidrog till utvecklingen.

Atrium Ljungberg finansierar sig via kapitalmarknad och banker med fokus på grön och hållbarhetslänkad finansiering, som utgjorde 85% av den räntebärande skulden per 30 september. I mitten av augusti emitterade Atrium Ljungberg gröna obligationer i flera trancher om totalt 1,7 mdkr med löptider på två till fem år. Den tvååriga tranchen emitterades till en marginal om 60 bp och den femåriga till 105 bp, vilket var bolagets lägsta marginaler sedan 2021. Certifikatmarknaden uppvisade samtidigt god likviditet och stabila marginaler kring 33 bp för tre månaders löptid.

Den räntebärande skulden ökade under kvartalet med 820 mkr till 27,8 mdkr, drivet av investeringar och finansierades via obligationer på kapitalmarknaden. Kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (3,6) och räntebindningstiden till 2,2 år (2,7). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,9% (3,0) exkl. och 3,1% (3,2) inkl. outnyttjade kreditfaciliteter.

Atrium Ljungberg använder räntesäkringar med optionsinslag, såsom stängningsbara och förlängningsbara swappar. Dessa medför ett utfallsintervall eftersom det inte är förutbestämt om eller när en option kan komma att utnyttjas. Bolaget rapporterar därför de kortaste respektive längsta möjliga löptiderna. Dessa

speglar extremutfall snarare än de mest sannolika utfallen. För en rättvisande beräkning av räntebindningstiden används därför en deltajusterad löptid, som baseras på optionsprissättning och marknadsvolatilitet och därmed representerar den mest sannolika löptiden. Atrium Ljungberg har under tredje kvartalet sänkt den nedre gränsen för den genomsnittliga räntebindningstiden från 2,0 till 1,5 år. Ändringen ger större flexibilitet i ränteriskhanteringen och skapar förutsättningar för en låg riskjusterad finansieringskostnad. Ränteförfallen ska samtidigt fördelas så att ränteförändringars påverkan på resultat och kassaflöde begränsas under de närmaste två åren.

Kapitalbindning, mkr	Banklån	Kapitalmarknad	Total skuld	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter
2026	0	2 497	2 497	9%	0
2027	920	3 843	4 763	17%	0
2028	3 812	4 172	7 983	29%	640
2029	1 860	3 207	5 067	18%	5 850
2030	1 000	2 299	3 299	12%	2 250
>2030	2 640	1 571	4 211	15%	0
Totalt	10 232	17 588	27 820	100%	8 740

Räntebindning ¹⁾ , mkr	Deltajusterad löptid		Kortast möjliga löptid		Längsta möjliga löptid	
	Volym	Genomsnittlig ränta, %	Volym	Genomsnittlig ränta, %	Volym	Genomsnittlig ränta, %
2026	2 742	1,6%	5 942	2,5%	2 242	1,3%
2027	5 803	3,0%	5 803	3,0%	4 103	2,9%
2028	6 766	2,9%	4 566	2,6%	4 566	2,6%
2029	5 060	2,9%	4 360	2,9%	4 060	2,8%
2030	4 950	3,5%	4 650	3,5%	5 650	3,4%
>2030	2 500	3,6%	2 500	3,6%	7 200	3,4%
Totalt	27 820	2,9%	27 820	2,9%	27 820	2,9%

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörliga lån är fördelad på räntederivatens förfallotidpunkter. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjat kreditutrymme. Inom ränteförfallsprofilen ingår 5 700 mkr i av motparten stängnings- eller förlängningsbara swappar som redovisas separat med dess kortaste, längsta och deltajusterade löptid. Av det som med en deltajusterad löptid förfaller under 2026 utgör per bokslutsdagen 64% rörlig ränta.

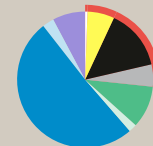
Nyckeltal räntebärande finansiering	2026.09.30	2025.09.30	2025.12.31
Räntebärande skulder, mkr	27 820	25 742	26 179
Likvida medel, mkr	50	320	262
Tillgänglig likviditet, mkr	9 240	9 510	9 452
Andel obelånade tillgångar, %	69%	70%	69%
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	12%	12%	12%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	12%	12%	12%
Belåningsgrad, %	44,5%	42,0%	42,5%
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	2,9	3,1	3,0
Skuldkvot (Nettoskuld/EBITDA), (R12) ggr	13,9	12,6	12,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	3,4	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,2	3,0	2,7
Kreditrating (Moody's)	Baa2, stab.	Baa2, stab.	Baa2, stab.
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,9%	3,0%	3,0%
Genomsnittlig utgående ränta inkl. löftesprovisioner, %	3,1%	3,2%	3,2%
Marknadsvärde räntederivat, mkr	381	172	275
Marknadsvärde valuta-räntederivat, mkr	55	-257	-360

Finanspolicy, mandat och utfall		
Koncernens räntetäckningsgrad (R12)	Minst 2 ggr	2,9
Koncernens belåningsgrad	Max 45%	44,5%
Kapitalbindningstid	Minst 2,0 år	3,2
Likviditetsbuffert för 12 månader	Minst 100%	Över 100%
Räntebindningstid	1,5-5,0 år	2,2
Andel räntejusterad inom 12 månader	Max 45%	31%
Valutarisk i finansiering	Får ej förekomma	Förekommer ej
Andel outnyttjat kreditutrymme hos enskild motpart	Max 70%	38%

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

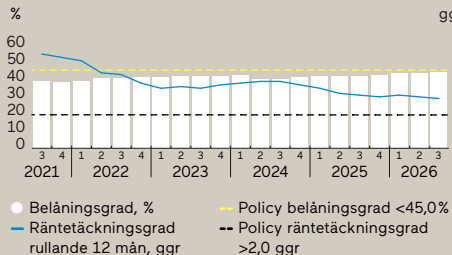
27 820 mkr i räntebärande skulder, varav 85% grön och hållbarhetslänkad finansiering.

Banklån	1%	215 mkr
Gröna banklån	6%	1 782 mkr
Hållbarhetslänkade banklån	14%	4 002 mkr
Direktlån	5%	1 455 mkr
Gröna icke säkerställda banklån	10%	2 778 mkr
Obligationer	2%	519 mkr
Gröna obligationer	51%	14 188 mkr
Hållbarhetslänkade obligationer	3%	764 mkr
Företagscertifikat	8%	2 117 mkr
Säkerställda lån		



BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTEÅTÄCKNINGSGRAD

Stabil belåningsgrad och räntetäckningsgrad över målnivå.



Rapport över totalresultat – Koncernen

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hyresintäkter	761	736	2 290	2 197	3 051	2 957
Projekt- och entreprenadsättning	154	109	429	294	624	488
Nettoomsättning	915	846	2 720	2 491	3 675	3 446
Kostnad fastighetsförvaltning						
Taxebundna kostnader	-46	-37	-154	-128	-202	-176
Övriga driftkostnader	-45	-43	-150	-136	-205	-192
Förvaltningskostnader	-64	-41	-191	-132	-253	-193
Reparationer	-8	-9	-26	-26	-38	-38
Fastighetsskatt	-58	-52	-173	-171	-222	-221
Ej avdragsgill mervärdesskatt	-2	-3	-9	-10	-12	-13
Summa	-223	-186	-703	-603	-933	-833
Kostnad projekt- och entreprenad	-149	-108	-432	-289	-629	-486
Bruttoresultat	543	552	1 585	1 599	2 113	2 126
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	538	550	1 587	1 594	2 118	2 124
- projekt- och entreprenadverksamhet	5	2	-2	5	-5	2
Central administration	-21	-22	-72	-73	-102	-102
- fastighetsförvaltning	-19	-20	-65	-65	-91	-92
- projekt- och entreprenadverksamhet	-2	-2	-8	-7	-11	-10
Resultat från intresseföretag och joint ventures	0	-2	1	-7	-2	-10
Räntenetto	-183	-163	-513	-486	-685	-658
Tomträttsavgälder	-11	-13	-38	-36	-50	-49
Förvaltningsresultat	328	352	964	997	1 274	1 307
Värdeförändringar						
Fastigheter, orealiserade	136	79	-159	280	-528	-89
Fastigheter, realiserade	8	0	8	0	8	0
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	410	27	781	187	836	242
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-480	-23	-812	-147	-874	-209
Derivat, orealiserade	113	-9	116	-223	200	-138
Resultat före skatt	514	426	897	1 094	917	1 114
Aktuell skatt	-11	-14	-27	-37	-20	-29
Uppskjuten skatt	-151	-88	-253	-217	-297	-262
Periodens resultat	353	324	617	840	600	823
Summa totalresultat för perioden	353	324	617	840	600	823
Periodens resultat och summa totalresultat för perioden är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.						
Genomsnittligt antal aktier	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Res. per aktie före och efter utspädning, kr	0,56	0,51	0,98	1,33	0,95	1,31



Time Outs utnämning av Slakthusområdet som "one of the world's coolest neighbourhoods" visar värdet av att utveckla en plats med en tydlig vision, stark identitet och ett levande innehåll.

Segmentrapportering

2026 jan-sep

Belopp i mkr	Förvaltning	Coworking	Elimineringar ¹⁾	Fastigheter	Projektutveckling ²⁾	Entreprenad	Elimineringar	Projekt och entreprenad	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	2 271	79	-60	2 290	-	-	-	-	-	2 290
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	-	-	4	548	-123	429	-	429
Nettoomsättning	2 271	79	-60	2 290	4	548	-123	429	-	2 720
Kostnad fastighetsförvaltning	-655	-100	52	-703	-	-	-	-	-	-703
Kostnad projekt- och entreprenad	-	-	-	-	-6	-549	123	-432	-	-432
Bruttoresultat	1 615	-21	-7	1 587	-1	-1	0	-2	-	1 585
Central administration	-66	-	2	-65	-8	0	0	-8	-	-72
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Räntenetto	-	-	-	-	-	3	-3	-	-513	-513
Tomträttsavgälder	-38	-	-	-38	-	-	-	-	-	-38
Förvaltningsresultat	1 511	-21	-6	1 485	-9	2	-3	-10	-512	964
Värdeförändringar ³⁾	-151	-	-	-151	-31	-	-	-31	116	-67
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-280	-280
Periodens resultat	1 361	-21	-6	1 335	-40	2	-3	-41	-676	617
Investeringar och förvärv	1 756			1 756	796			796		2 552
Tillgångar, periodens slut	63 378			63 378	1 482	260		1 742	1 605	66 725

¹⁾ Varav 44,3 mkr avser koncerninterna hyror avseende coworking.

²⁾ Resultat inom projektutveckling avser främst kostnader för utredningar i tidiga projektskedet och pågående utvecklingsprojekt.

³⁾ Fastigheter, realiserade -159 mkr (280). Fastigheter, realiserade 8 mkr (0). Resultat försäljning exploateringsfastigheter 41 mkr (40). Resultat försäljning byggrätt exploatering -73 mkr (0). Realiserad värdeförändring derivat 116 mkr (-223).

2025 jan-sep

Belopp i mkr	Förvaltning	Coworking	Elimineringar	Fastigheter	Projektutveckling ¹⁾	Entreprenad	Elimineringar	Projekt och entreprenad	Ej fördelade poster	Koncernen
Hysesintäkter	2 242	-	-45	2 197	-	-	-	-	-	2 197
Projekt- och entreprenadsättning	-	-	-	-	-	673	-379	294	-	294
Nettoomsättning	2 242	-	-45	2 197	-	673	-379	294	-	2 491
Kostnader fastighetsförvaltning	-638	-	35	-603	-	-	-	-	-	-603
Kostnad projekt och entreprenad	-	-	-	-	-4	-652	367	-289	-	-289
Bruttoresultat	1 604	-	-10	1 594	-4	21	-12	5	-	1 599
Central administration	-67	-	2	-65	-7	-	0	-7	-	-73
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-	-7	-7
Räntenetto	-	-	-	-	-	3	-3	0	-486	-486
Tomträttsavgälder	-36	-	-	-36	-	-	-	-	-	-36
Resultat före värdeförändringar	1 500	-	-8	1 493	-11	23	-15	-2	-493	997
Värdeförändringar	280	-	-	280	40	-	-	40	-223	98
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-254	-254
Periodens resultat	1 781	-	-8	1 773	29	23	-15	38	-970	840
Investeringar och förvärv	1 806			1 806	271			271		2 077
Tillgångar, periodens slut	60 671			60 671	1 527	229		1 755	1 327	63 753

Kommentarer till koncernens resultat januari–september 2026

Förändringar i fastighetsbestånd och verksamhet

Resultatet för perioden och jämförelseperioden har påverkats av tidigare fastighetstransaktioner enligt följande: 1 juli tillträdde Stanford 1 och Stanford 2, försäljning av Stanford 2 redovisades i kvartal 3 och frånträde sker i kvartal 4 2026. 8 juli 2026 frånträdde Malmen 12 i Malmö och 19 juni 2025 tillträdde Sandviksvassen 12, 13 och 19 i Uppsala.

6 februari 2026 förvärvades samtliga återstående ägarandelar i A House som genom det förvärvet blev ett helägt dotterbolag.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 290 mkr (2 197) och inkluderar såväl rabatter om -78 mkr (-69) som engångsersättning om 8 mkr (5) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Hyresintäkterna ökade främst p.g.a. tillväxt från färdigställda projektfastigheter och tillkommande coworkingintäkter från A House.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd, exkl. engångsersättningar, minskade med 1,3%, vilket främst förklaras av några större avflyttade hyresgäster under 2025 och 2026 som inte vägs upp av nyuthyrningar, främst inom kontor. Intäkter från tillägg ökade p.g.a. övertagande av mediakostnadsavtal för en större hyresgäst från 1 april 2026, som vidaredebiteras hyresgästen.

Hyresintäkter, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 149	2 177	-1,3%
Engångsersättningar	8	5	
Projektfastigheter	108	21	
Förvärvade fastigheter	-	-	
Sålda fastigheter	7	10	
Coworking	79	0	
Koncernelimineringar	-60	-16	
Summa	2 290	2 197	4,3%

Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Förändring, %
Kontorsfastigheter	1 449	1 485	-2,5%
Handelsfastigheter	623	613	1,6%
Bostadsfastigheter	77	79	-1,9%
Jämförbart bestånd	2 149	2 177	-1,3%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 703 mkr (603). Kostnaderna ökade främst p.g.a. tillkommande coworkingkostnader från A House och från färdigställda projektfastigheter.

För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2,9%, vilket främst förklaras av ökade kostnader för befarade kundförluster, uppvärmning och snöröjning. Taxebundna kostnader ökade delvis p.g.a. övertagande av mediakostnadsavtal för en större hyresgäst från 1 april 2026, som vidaredebiteras hyresgästen. Engångskostnad avser retroaktiv elkostnad för år 2023–2025.



Under kvartalet öppnade Stockholms första nybyggda gymnasieskola på 40 år. Med de första eleverna på plats stärks Slakthusområdet som en stadsdel där utbildning, näringsliv, kultur och stadsliv möts och utvecklas tillsammans.

Fastighetskostnader, mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-604	-587	2,9%
Engångskostnad	-7	-	
Projektfastigheter	-41	-23	
Förvärvade fastigheter	0	0	
Sålda fastigheter	-2	-3	
Coworking	-100	0	
Koncernelimineringar	52	10	
Summa	-703	-603	16,6%

Resultat projekt- och entreprenadverksamhet

Intäkter från projekt- och entreprenadverksamheten är hänförliga till TL Bygg AB. 31% (67) av intäkterna kommer från avtal på löpande räkning som intäktsförs löpande. Resterande del av intäkterna avser fastpris-uppdrag, vilka redovisas enligt successiv vinstavräkning. Omsättningen i TL Bygg uppgick till 548 mkr (673), varav 22% (56) avser koncernintern omsättning. TL Byggs bruttoresultat inkl. koncerninterna transaktioner uppgick till -1 mkr (21).

Bruttoresultatet för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -2 mkr (5).

Central administration

Central administration består av kostnader för bolagsledning och centrala stödfunktioner. Kostnaden för central administration fastighetsförvaltning uppgick till 65 mkr (65) och för projekt- och entreprenad till 8 mkr (7).

Finansnetto

Redovisat räntenetto uppgick till -513 mkr (-486) och har påverkats av aktiverad ränta om 138 mkr (105). Räntenettot har ökat till följd av en högre

genomsnittlig räntebärande skuld jämfört med motsvarande period föregående år. Genomsnittlig ränta under perioden, baserat på genomsnittlig skuldvolym uppgick till 3,2% (3,1), medan utgående snittränta vid periodens slut uppgick till 2,9% (3,0) exkl. löftesprovisioner och 3,1% (3,2) inkl. löftesprovisioner. Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till -38 mkr (-36).

Värdeförändringar

Transaktionsmarknaden var under tredje kvartalet 2026 något mer dämpad än under årets två inledande kvartal. Genomförda transaktioner indikerar en ökad differentiering i yeldnivåerna, med fortsatt stark efterfrågan på moderna fastigheter i attraktiva lägen.

Värderingsyelden uppgick vid periodens utgång till 4,7% (4,7). Under perioden redovisas en negativ värdeutveckling om -0,3% (0,5%). Värdeförändringen är bland annat hänförlig till differentierade yeldjusteringar, där ett ökat fokus på moderna kontor i attraktiva lägen har bidragit till sänkta yelder i vissa innerstadslägen och höjda yelder i mindre centrala lägen. Förändrade kassaflöden har också påverkat värdeutvecklingen, medan projektvinster haft en positiv effekt. Under tredje kvartalet isolerat var värdeutvecklingen positiv om 0,2%, främst till följd av positiva kassaflödesjusteringar.

Resultat från försäljning av bostadsrätter redovisas i takt med att bostadsrättsköparna tillträder. Resultatet för perioden uppgick till 41 mkr (40), vilket motsvarar 58 tillträdde lägenheter av externa köpare. Bedömd återstående vinstavräkning i färdigställt projekt uppgick till 15 mkr.

Periodens totala projektvinster uppgick till 129 mkr (97), varav 88 mkr (105) avser projektvinster från fastigheter som utvecklas för att ägas och 41 mkr (40) avser försäljning av bostadsrätter.

Intäkter och kostnader försäljning exploateringsfastighet innefattar försäljningen av byggrätten Stanford 2. Resultat från försäljningen av Stanford 2 uppgår till -38 mkr. Frånträde sker i december 2026. Kostnader försäljning exploateringsfastigheter innefattar även en nedskrivning om 35 mkr avseende byggrätten Stanford 1. Försäljningen av Stanford 1 förväntas redovisas i fjärde kvartalet efter att samtliga villkor är uppfyllda och frånträde äga rum i tredje kvartalet 2027.

Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 8 mkr (0).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 116 mkr (-223) främst drivet av ändrade marknadsräntor.

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till 1 mkr (-7). Förändringen förklaras av en negativ resultatandel om -2 mkr samt en positiv omvärderingseffekt om 3 mkr, hänförlig till förvärvet av resterande ägarandelar i coworkingbolaget A House i februari 2026. I samband med förvärvet blev bolaget ett helägt dotterbolag.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -280 mkr (-254), varav -27 mkr (-37) är aktuell skatt och resterande utgör uppskjuten skatt. Skatten har beräknats utifrån en nominell skatt om 20,6%.

	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Värdeförändring fastighet, mkr		
Avkastningskrav	-223	-83
Kassaflöde m m	-24	258
Projektvinster	88	105
Förvärv	0	0
Orealiserad värdeförändring	-159	280
D:o i %	-0,3%	0,5%
Realiserad värdeförändring	8	0
Totala värdeförändringar	-151	280
D:o i %	-0,3%	0,5%

Skatteberäkning jan-sep 2026, mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	964	
Ej avdragsgill ränta	257	
Skattemässigt avdragsgilla		
-Avskrivningar	-818	818
-Ombyggnationer	-136	136
-Aktiverad ränta	-138	138
Övrig skattemässig justering	-33	82
Skattepliktigt förvaltningsresultat	96	1 173
Aktuell skatt	-20	
Försäljning/förvärv fastigheter		129
Förvärv fastigheter		
Värdeförändring fastigheter	35	-159
-Vinstavräkning BRF		-31
Värdeförändring derivat	-101	116
-Varav ej skattepliktigt	101	
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	131	1 228
Underskottsavdrag		
-Ingående balans	3	-3
-Utgående balans	0	0
Skattepliktigt resultat	133	1 226
Korrigerig skatt tidigare år	0	0
Redovisad skattekostnad	-27	-253

Balansräkning i sammandrag – Koncernen

Belopp i mkr	2026.09.30	2025.09.30	2025.12.31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	60 986	59 051	59 385
Nyttjanderättstillgång, tomträtter	2 185	1 480	1 629
Goodwill	207	140	140
Övriga anläggningstillgångar	146	395	454
Derivat	501	230	313
Summa anläggningstillgångar	64 024	61 296	61 922
Exploateringsfastigheter	1 482	1 527	1 580
Derivat, kortfristig del	17	23	3
Omsättningstillgångar	1 151	588	638
Likvida medel	50	320	262
Summa omsättningstillgångar	2 700	2 457	2 483
Summa tillgångar	66 725	63 753	64 405
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 447	28 314	28 297
Uppskjuten skatteskuld	6 609	6 323	6 368
Långfristiga räntebärande skulder	21 391	20 634	20 450
Långfristig skuld finansiell leasing	2 185	1 480	1 629
Derivat	82	240	231
Övriga långfristiga skulder	372	334	348
Summa långfristiga skulder	30 639	29 011	29 027
Kortfristiga räntebärande skulder	6 429	5 108	5 729
Derivatskuld, kortfristig del	0	98	170
Övriga kortfristiga skulder	1 209	1 222	1 183
Summa kortfristiga skulder	7 639	6 429	7 082
Summa eget kapital och skulder	66 725	63 753	64 405

Förändring i eget kapital – Koncernen

Belopp i mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst-medel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025	333	3 960	23 635	27 927
Periodens resultat	-	-	840	840
Utdelning, 0,72 kr/aktie	-	-	-454	-454
Utgående balans per 30 sep 2025	333	3 960	24 022	28 314
Periodens resultat	-	-	-17	-17
Utgående balans per 31 december 2025	333	3 960	24 005	28 297
Periodens resultat	-	-	617	617
Utdelning, 0,74 kr/aktie	-	-	-467	-467
Utgående balans per 30 sep 2026	333	3 960	24 155	28 447

Antalet aktier uppgår till 666 103 680 (666 103 680), varav 20 000 000 (20 000 000) av serie A och 646 103 680 (646 103 680) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst.

Bolaget ägde vid periodens utgång 35 574 375 aktier av serie B (35 574 375). Den 30 september 2026 uppgick därmed antalet utestående aktier till 630 529 305 (630 529 305) medan genomsnittligt antal aktier under perioden uppgick till 630 529 305 (630 529 305).

Kommentarer till koncernens finansiella ställning den 30 september 2026

Fastigheter

Fastighetsbeståndet uppgick vid periodens slut till 62 468 mkr (60 965) fördelat på 60 986 mkr (59 385) i förvaltningsfastigheter och 1 482 mkr (1 580) i exploateringsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är värderade till 61 140 kr/kvm (60 446) med en genomsnittlig värderingsyield om 4,7% (4,7). För mer information, se avsnittet Fastighetsbestånd på sid. 7–8 samt Projektportfölj på sid. 10–11.

Goodwill

Goodwill uppgick vid periodens slut till 207 mkr (140). Ökningen av goodwill under perioden är hänförlig till koncernens förvärv av resterande andelar i coworking-företaget A House. Av den totala goodwillposten hänför sig 140 mkr till uppskjuten skatt och uppstod när Atrium Fastigheter och Ljungberg-gruppen gick samman år 2006. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare om det finns indikationer på att det redovisade värdet kan överstiga återvinningsvärdet.

Leasingavtal

Atrium Ljungberg innehar 20 tomträtter (19), vilka ur ett redovisningsmässigt perspektiv anses utgöra leasingavtal. Värdet av avgälden ska värderas och redovisas som en tillgång i form av nyttjanderätt med en motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av våra leasingavtal till 2 185 mkr (1 629). Ökningen i perioden hänförs till nyupplåtelse av en tomträtt i Slakthusområdet.

Intresseföretag och joint ventures

Atrium Ljungberg förvärvade 50% av aktierna i A House i mars 2023. I februari 2026 förvärvades resterande andelar och bolaget är därmed ett helägt dotterbolag i koncernen. Det bokförda värdet av andelarna i intressebolag och joint ventures uppgick den 30 september 2026 till 0 mkr (48) och redovisas inom övriga anläggningstillgångar i koncernens balansräkning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid periodens utgång till 28 447 mkr (28 297), vilket motsvarar 45,12 kr/aktie (44,88).

Långsiktigt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 34 480 mkr (34 609), motsvarande 54,68 kr/aktie (54,89).

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital skapas avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till ca 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits att fastigheterna realiseras under 50 år där 100% av portföljen säljs indirekt via bolag, och köpare och säljare delar på skatten.

Räntebärande skulder och derivat

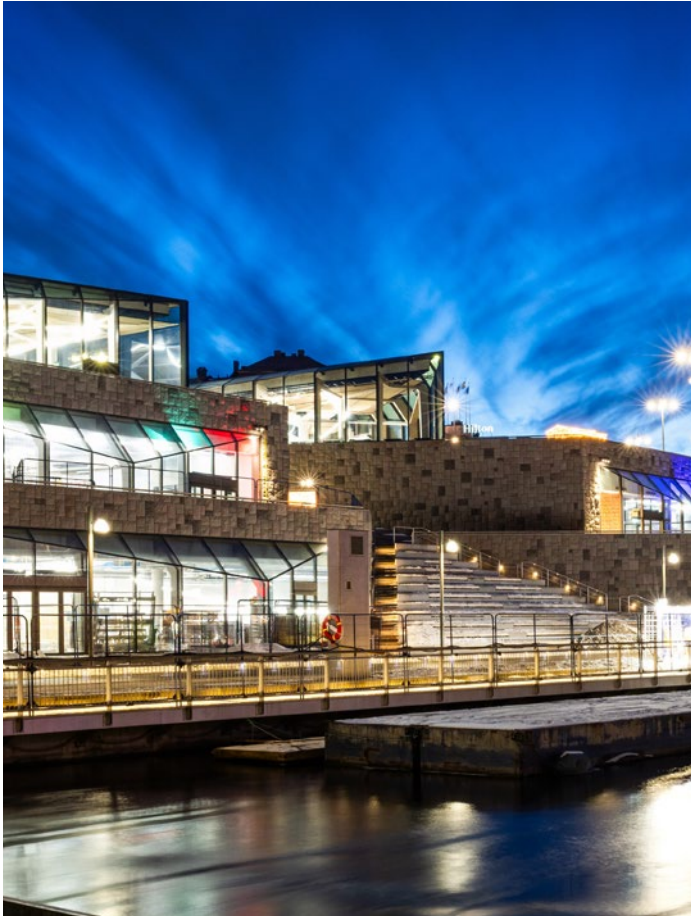
Vid periodens utgång uppgick räntebärande skulder till 27 820 mkr (26 179) med en genomsnittlig utgå ende ränta exkl. löftesprovisioner om 2,9% (3,0). Belåningsgraden vid samma tidpunkt uppgick till 44,5% (42,5). Bolaget använder ränteswappar för att förlänga räntebindningen samt valutaräntederivat för att säkra norska obligationer. Värdet av derivatportföljen vid periodens utgång uppgick till 436 mkr (–85).

I perioden har koncernens derivatfordringar och derivat skulder delats upp i lång- och kortfristig del baserat på återstående löptid per balansdagen. Jämförelsesiffror har räknats om för att säkerställa jämförbarhet mellan perioderna. Omklassificeringen har inte påverkat koncernens resultat eller eget kapital. För vidare information se Finansieringsavsnittet på sid. 12.

Uppskjuten skatteskuld netto 2026.09.30			
Belopp i mkr	Underlag	Skatteskuld	
		Nominell	Bedömd
Underskottsavdrag	–4	–1	–1
P-fonder	223	46	45
Derivat m.m.	427	88	85
Fastigheter	38 444	7 919	2 038
Summa	39 090	8 053	2 167
Fastigheter, tillg.förvärv	–7 008	–1 444	-
Enligt balansräkningen	32 082	6 609	-

Kassaflödesanalys – Koncernen

Belopp i mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Förvaltningsresultat	328	352	964	997	1 274	1 307
Återföring av- och nedskrivningar	6	2	30	8	35	13
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-104	8	-97	65	-127	36
Betald skatt	0	-1	-27	-25	-15	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	230	361	869	1 045	1 168	1 343
Nettoförändring av rörelsekapital	348	3	266	-249	362	-153
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578	364	1 135	796	1 529	1 190
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter/dotterbolag	-656	-	-672	-86	-672	-86
Inv. i egna fastigheter/bostadsrättsprojekt	-654	-652	-1 896	-1 991	-2 714	-2 809
Försäljning av förvaltningsfastigheter	75	0	75	0	75	0
Försäljning av bostadsrättslägenheter (exploatering)	-57	29	389	255	453	319
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-3	0	-6	0	-6
Inköp/försäljning av inventarier	-5	-1	-24	-11	-30	-17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 297	-628	-2 127	-1 840	-2 886	-2 599
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Förändring av övriga långfristiga skulder	9	-2	19	-2	30	9
Upptagna lån	5 116	2 154	11 816	10 068	15 707	13 960
Amortering av skuld	-4 400	-1 781	-10 587	-8 606	-13 954	-11 973
Utbetald utdelning	-	-	-467	-227	-694	-454
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	725	371	780	1 234	1 088	1 542
Periodens kassaflöde	6	107	-213	190	-269	133
Likvida medel vid periodens början	44	213	262	129	320	129
Likvida medel vid periodens slut	50	320	50	320	50	262



Under kvartalet tecknade vi avtal med ytterligare en restaurang i Mälarterrassen – Chingu som öppnar en koreansk BBQ våren 2027. I och med detta återstår endast en mindre lokal att hyra ut. Sedan tidigare finns Villa Valentina, Brasserie Astrid och restaurang Liv. Under hösten lanserar Desirée Jaks ett brittiskt pubkoncept.

Moderbolaget

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

Nettoomsättningen uppgick till 386 mkr (247), där ökningen förklaras av högre investeringar i tidiga skeden som vidarefakturerats till dotterbolagen. Rörelseresultatet uppgick till –36 mkr (–50).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till –223 mkr (–49). Förändringen är främst hänförlig till effekter av förändrade marknadsräntor på derivat. I finansnettot ingår en orealiserad värdeförändring hänförlig till derivat om 319 mkr (–34).

Räntebärande skulder uppgick till 22 140 mkr (20 526). Dessa medel finansierar projekt i tidiga skeden och lånas vidare till andra koncernföretag.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 11 060 mkr (11 395) och omsättningstillgångar uppgick till 20 304 mkr (19 400).

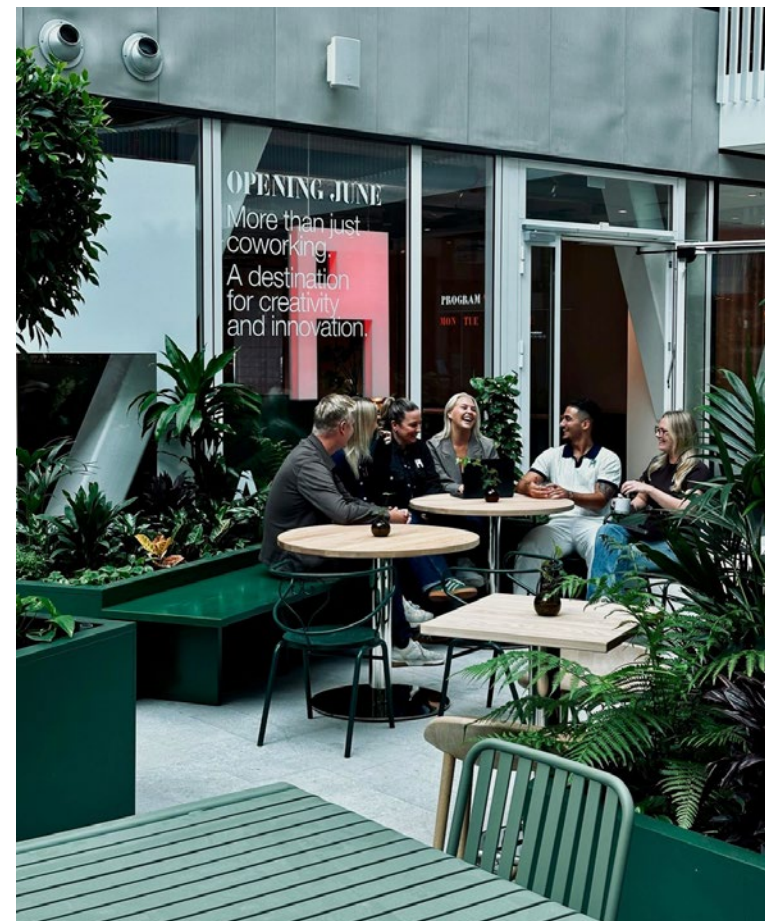
I perioden har moderbolagets derivatskuld delats upp i lång- och kortfristig del baserat på återstående löptid per balansdagen. Tidigare har derivatskulden i sin helhet redovisats som långfristig. Jämförelsesiffror har räknats om för att säkerställa jämförbarhet.

Rapport över resultaträkning i sammandrag	2026	2025	2026	2025	2025/2026	2025
Belopp i mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Hysesintäkter	0	0	0	1	0	1
Förvaltningsintäkter	230	74	385	245	470	330
Nettoomsättning	230	75	386	247	470	331
Förvaltnings-/administrationskostnader	–233	–90	–417	–295	–525	–403
Avskrivningar	–2	–1	–5	–2	–6	–3
Rörelseresultat	–5	–16	–36	–50	–61	–74
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	–37	–37
Ränteintäkter m.m.	306	268	953	706	1 280	1 033
Räntekostnader m.m.	–359	–268	–1 140	–704	–1 478	–1 043
Resultat efter finansiella poster	–58	–16	–223	–49	–295	–121
Bokslutsdispositioner	1	0	2	1	77	75
Resultat före skatt	–57	–16	–221	–48	–219	–46
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	0	–3	–2	7	–10	–1
Periodens resultat	–58	–19	–223	–41	–229	–46

Balansräkning i sammandrag	2026.09.30	2025.09.30	2025.12.31
Belopp i mkr			
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	36	26	28
Finansiella anläggningstillgångar	11 060	11 345	11 395
Omsättningstillgångar	20 304	19 141	19 400
Summa tillgångar	31 400	30 511	30 823
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 998	9 693	9 688
Obeskattade reserver	7	2	9
Avsättningar	35	29	31
Långfristiga skulder	15 793	15 313	15 228
Kortfristiga skulder	6 567	5 474	5 867
Summa eget kapital och skulder	31 400	30 511	30 823

Nyckeltal¹⁾

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	3 903	3 834	3 903	3 834	3 903	3 876
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,7	89,7	85,7	89,7	85,7	89,0
Överskottsgrad, %	72,7	74,8	71,4	72,5	71,0	71,8
Fastighetsvärde, kr/kvm	61 140	60 223	61 140	60 223	61 140	60 446
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	917	883	917	883	917	901
Antal fastigheter vid periodens utgång	89	89	89	89	89	88
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Belåningsgrad, %	44,5	42,0	44,5	42,0	44,5	42,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,2	3,0	3,1	2,9	3,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,5	12,2	13,7	12,5	13,9	12,9
Avkastning på eget kapital (årstakt), %	5,0	4,6	2,9	4,0	2,1	2,9
Avkastning på totalt kapital (årstakt), %	3,5	3,8	2,6	3,8	2,1	3,0
Genomsnittlig utgående ränta exkl. löftesprovisioner, %	2,9	3,0	2,9	3,0	2,9	3,0
Räntebindning, år	2,2	3,0	2,2	3,0	2,2	2,7
Kapitalbindning, år	3,2	3,4	3,2	3,4	3,2	3,6
DATA PER AKTIE						
Förvaltningsresultat, kr	0,52	0,56	1,53	1,58	2,02	2,07
Resultat efter skatt, kr	0,56	0,51	0,98	1,33	0,95	1,31
Långsiktigt substansvärde, kr	54,68	55,21	54,68	55,21	54,68	54,89
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	51,25	51,95	51,25	51,95	51,25	51,59
Avyttringsvärde, kr	44,91	44,98	44,91	44,98	44,91	44,60
Utdelning, kr	-	0,36	0,74	0,36	0,74	0,72
Börskurs, kr	24,10	31,67	24,10	31,67	24,10	33,22
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
MEDARBETARE						
Medelantal anställda	340	285	334	284	325	287

¹⁾ Se definitioner sid. 29-30, se avstämningar för nyckeltal på www.al.se.²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har en bedömd uppskjuten skatt om 6% använts.

Öppningen av A House i Life City breddar erbjudandet i Hagastaden med coworking, eventytor och gemensamma miljöer. Satsningen möter en ökande efterfrågan på moderna flexibla kontorslösningar och stärker områdets roll som ledande life science-kuster.

Härledning av nyckeltal

Atrium Ljungberg använder alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS då dessa har bedömts ge värdefull, kompletterande information vid utvärdering av den finansiella utvecklingen av bolaget.

Avstämningar mot de finansiella rapporterna lämnas för de alternativa nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna och som bedömts väsentliga att specificera. Se även definitioner på sid. 29–30.

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
SUBSTANSVÄRDEN						
Antal utestående aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Eget kapital	28 447	28 314	28 447	28 314	28 447	28 297
+ Beslutad ej verkställd utdelning	-	227	-	227	-	-
- Derivat	-436	85	-436	85	-436	85
- Goodwill	-140	-140	-140	-140	-140	-140
- Uppskjuten skatt	6 609	6 323	6 609	6 323	6 609	6 368
Långsiktigt substansvärde	34 480	34 809	34 480	34 809	34 480	34 609
kr/aktie	54,68	55,21	54,68	55,21	54,68	54,89
- Bedömd verklig uppskjuten skatt	-2 167	-2 055	-2 167	-2 055	-2 167	-2 078
Aktuellt substansvärde	32 313	32 754	32 313	32 754	32 313	32 531
kr/aktie	51,25	51,95	51,25	51,95	51,25	51,59
+ Derivat	436	-85	436	-85	436	-85
- Uppskjuten skatt, netto	-4 442	-4 269	-4 442	-4 269	-4 442	-4 290
- Räntebärande skuld	27 820	25 742	27 820	25 742	27 820	26 179
- Verkligt värde ränteb. skuld	-27 809	-25 783	-27 809	-25 783	-27 809	-26 215
Avyttringsvärde	28 317	28 359	28 317	28 359	28 317	28 120
kr/aktie	44,91	44,98	44,91	44,98	44,91	44,60
ÖVERSKOTTSGRAD						
Driftöverskott	538	550	1 587	1 594	2 118	2 124
+ Coworking	7	-	23	-	23	-
Summa driftöverskott fastighetsförvaltning	545	550	1 610	1 594	2 141	2 124
Hysesintäkter	761	736	2 290	2 197	3 051	2 957
- Coworking	-30	-	-79	-	-79	-
+ Koncernelimineringar internhyror	17	-	44	-	44	-
Summa hyresintäkter fastighetsförvaltning	749	736	2 256	2 197	3 016	2 957
Överskottsgrad, %	72,7	74,8	71,4	72,5	71,0	71,8

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
BELÄNINGSGRAD						
Förvaltningsfastigheter	60 986	59 051	60 986	59 051	60 986	59 385
+ Exploateringsfastigheter	1 482	1 527	1 482	1 527	1 482	1 580
Summa fastigheter	62 468	60 577	62 468	60 577	62 468	60 965
Räntebärande skulder	27 820	25 742	27 820	25 742	27 820	26 179
- Likvida medel	-50	-320	-50	-320	-50	-262
Nettoskuld	27 770	25 422	27 770	25 422	27 770	25 917
Beläningsgrad, %	44,5	42,0	44,5	42,0	44,5	42,5
RÄNTETÄCKNINGSGRAD						
Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	328	352	964	997	1 274	1 307
+ Räntenetto	183	163	513	486	685	658
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	410	27	781	187	836	242
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-480	-23	-812	-147	-874	-209
+ Återläggning resultat effekt försäljning byggrätt exploatering	73	-	73	-	73	-
Summa	513	519	1 518	1 523	1 994	1 999
Räntenetto	183	163	513	486	685	658
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,2	3,0	3,1	2,9	3,0
NETTOSKULD/EBITDA (Skuldkvot)						
Räntebärande skulder	27 820	25 742	27 820	25 742	27 820	26 179
- Likvida medel	-50	-320	-50	-320	-50	-262
Nettoskuld	27 770	25 422	27 770	25 422	27 770	25 917
Bruttoresultat	543	552	1 585	1 599	2 113	2 126
- Central administration	-21	-22	-72	-73	-102	-102
- Tomrättsavgälder	-11	-13	-38	-36	-50	-49
+ Intäkt försäljning exploateringsfastighet	410	27	781	187	836	242
- Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-480	-23	-812	-147	-874	-209
+ Återläggning resultat effekt försäljning byggrätt exploatering	73	-	73	-	73	-
EBITDA	513	521	1 517	1 530	1 995	2 009
Nettoskuld/EBITDA, ggr (årstakt)	13,5	12,2	13,7	12,5	13,9	12,9
AVKASTNINGSMÅTT						
Periodens resultat	353	324	617	840	600	823
Eget kapital, genomsnitt	28 271	28 152	28 372	28 121	28 380	28 112
Avkastning eget kapital, % (årstakt)	5,0	4,6	2,9	4,0	2,1	2,9
Periodens resultat före skatt	514	426	897	1 094	917	1 114
+ Räntenetto	183	163	513	486	685	658
+ Värdeförändring derivat	-113	9	-116	223	-200	138
Resultat	584	598	1 294	1 803	1 402	1 911
Summa tillgångar, genomsnitt	66 032	63 390	65 565	62 667	65 239	62 993
Avkastning totalt kapital, % (årstakt)	3,5	3,8	2,6	3,8	2,1	3,0

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4
Hysesintäkter	761	770	759	760	736	725	735	740
Projekt- och entreprenadsättning	154	165	110	195	109	106	78	162
Nettoomsättning	915	936	870	955	846	832	814	902
Kostnader för fastighetsförvaltning	-223	-235	-245	-230	-186	-201	-216	-224
Kostnader projekt- och entreprenad	-149	-171	-112	-197	-108	-104	-77	-163
Bruttoresultat	543	530	512	528	552	526	520	514
- fastighetsförvaltning (driftöverskott)	538	535	514	530	550	524	519	516
- projekt- och entreprenadverksamheten	5	-5	-2	-3	2	2	1	-1
Central administration	-21	-27	-24	-29	-22	-26	-24	-26
- fastighetsförvaltning	-19	-24	-22	-26	-20	-24	-22	-24
- projekt- och entreprenadverksamheten	-2	-3	-3	-3	-2	-3	-2	-2
Resultat från intresseföretag	0	0	1	-3	-2	-2	-4	-4
Finansiella intäkter och kostnader	-194	-183	-173	-185	-176	-182	-165	-170
Förvaltningsresultat	328	320	316	311	352	317	328	315
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	136	-79	-215	-369	79	23	179	-301
Fastigheter, realiserade	8	-	-	0	0	-	-	-4
Intäkt försäljning exploateringsfastighet	410	121	250	55	27	84	77	63
Kostnad försäljning exploateringsfastighet	-480	-108	-224	-62	-23	-61	-64	-51
Derivat, orealiserade	113	-152	154	85	-9	-284	71	282
Resultat före skatt	514	102	281	20	426	79	590	305
Skatt	-161	-39	-79	-36	-102	-16	-137	-69
Periodens resultat	353	63	202	-17	324	63	453	235

NYCKELTAL ¹⁾

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4
Hysesvärde, kr/kvm	3 903	3 899	3 883	3 876	3 834	3 836	3 804	3 803
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,7	86,5	88,1	89,0	89,7	90,5	90,5	91,5
Överskottsgrad, %	72,7	71,9	69,3	69,8	74,8	72,2	70,6	69,7
Fastighetsvärde, kr/kvm	61 140	60 901	60 433	60 446	60 223	60 068	59 805	59 151
Värderingsyield, %	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	917	922	901	901	883	877	879	882
Antal fastigheter vid periodens utgång	89	88	88	88	89	89	86	86
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	44,5	43,8	43,7	42,5	42,0	42,0	41,8	41,4
Räntetäckningsgrad R12, ggr	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,5	3,7
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	13,9	13,5	13,3	12,9	12,6	12,4	11,8	11,5
Avkastning på eget kapital R12, %	2,1	2,0	2,0	2,9	3,8	2,5	3,3	3,1
Avkastning på totalt kapital R12, %	2,1	2,2	2,4	3,0	3,2	3,2	3,1	2,9
Genomsn. utgående ränta, %	2,9	3,0	2,9	3,0	3,0	3,1	2,9	2,9
Räntebindning, år	2,2	2,5	2,6	2,7	3,0	3,0	3,0	3,0
Kapitalbindning, år	3,2	3,3	3,4	3,6	3,4	3,6	3,5	3,6
Data per aktie								
Förvaltningsresultat, kr	0,52	0,51	0,50	0,49	0,56	0,50	0,52	0,50
Resultat per aktie, kr	0,56	0,10	0,32	-0,03	0,51	0,10	0,72	0,37
Långsiktigt substansvärde, kr	54,68	54,25	53,90	54,89	55,21	54,53	53,94	53,45
Aktuellt substansvärde ²⁾ , kr	51,25	50,89	50,53	51,59	51,95	51,31	50,65	50,23
Avyttringsvärde, kr	44,91	44,31	44,19	44,60	44,98	44,48	44,42	44,04
Börskurs, kr	24,10	26,30	29,21	33,22	31,67	33,81	33,08	39,64
Genomsnitt antal aktier, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529
Antal utest. aktier periodens slut, tusental	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529	630 529

¹⁾ Se definitioner på sidorna 29-30. För avstämningar av nyckeltal se www.al.se.

²⁾ Vid beräkning av aktuellt substansvärde har bedömd uppskjuten skatt om 6 % använts.

Övrig information

Redovisningsprinciper

Atrium Ljungbergs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Delårsrapporten omfattar sid. 1–31 och sid. 1–11 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2025.

Redovisning av resultat från bostadsutveckling
Resultat från försäljningar av fastigheter som avses avyttras såsom bostadsrättsföreningar efter färdigställande redovisas när fastigheten är färdigställd och i takt med att bostadsrättsköparna tillträder lägenheterna. Resultatet redovisas brutto inom Värdeförändringar i resultaträkningen på raderna Intäkt försäljning exploateringsfastighet och Kostnad försäljning exploateringsfastighet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I moderbolaget tillämpas inte IFRS 16 utan istället tillämpas RFR 2 (IFRS 16 p.2–12), vilket då moderbolaget är leasetagare innebär att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Moderbolaget redovisar derivat enligt lägsta värdet av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Den 30 september 2026 finns negativa verkliga värden vilket innebär att en skuld om 82 mkr (401) redovisas i balansräkningen. En värdeförändring om 319 mkr (–34) har redovisats i resultaträkningen inom finansnetto.

Värderingsmetod för förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Värderingen har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki.

Värderingsmetod för derivat

Derivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser och som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. I avtalen för derivaten (ISDA-avtal) finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart.

Verkligt värde räntebärande skulder

Koncernens redovisade räntebärande skulder uppgår till 27 820 mkr (26 179) och dess verkliga värde till 27 809 mkr (26 215). Beräkningen av verkligt värde för noterade obligationer baseras på marknadsvärdet av skuldinstrumenten. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. För övriga finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedömer Atrium Ljungberg att skillnaderna mellan bokförda värden och verkliga värden inte är väsentliga.

Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner har skett i perioden.

Säsongseffekter

Driftöverskottet påverkas av säsongvariationer i driftkostnaderna. Generellt är kostnaderna högre under årets första och sista kvartal, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

Alternativa nyckeltal

Atrium Ljungberg tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal.

Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Jämförelsesiffror

Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år. För uppgifter avseende finansiell ställning och nyckeltal som mäts per balansdagen avser jämförelserna utgången av föregående räkenskapsår.

K3-siffror

Atrium Ljungberg upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS. I det fall bolaget skulle ha upprättat koncernredovisningen enligt K3 skulle följande väsentliga justeringar göras:

Resultaträkning:

Avskrivningar skulle justeras med –289 mkr, orealiserad värdeförändring fastighet skulle utgå med 159 mkr och realiserad värdeförändring fastighet skulle justeras med 25 mkr. Värdeförändring derivat skulle förändras med –202 mkr och uppskjuten skatt med 63 mkr. Sammantaget skulle detta medföra en resultatförändring om –244 mkr.

Balansräkning:

Fastigheter ska inte redovisas till verkligt värde enligt K3 vilket medför en förändring om –20 061 mkr avseende förvaltningsfastigheterna och –377 mkr avseende exploateringsfastigheterna. Nyttjanderätts-tillgång och leasingskulld avseende tomträtter utgår, och skulle därmed justeras med samma belopp om –2 185/2 185 mkr. Goodwill skulle ha minskat med –149 mkr. Derivat värderas enligt lägsta värdets princip och skulle därmed justeras för övervärden motsvarande –518 mkr. Som en konsekvens av resultat- och balansräkningsjusteringar påverkas uppskjuten skatt med –3 565 mkr och eget kapital med –17 540 mkr.

Marknadsutveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd med kontors-, handels- och helhetsmiljöer finns på starka delmarknader i tillväxtregionerna Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Prioriterade områden för riskhantering är framförallt uthyrning, fastighetsvärdering, projektverksamhet och finansiering med hänsyn till både komplexitet och beloppens storlek. Bolaget har bra rutiner för att hantera dessa risker och dessutom en stark finansiell ställning med solida nyckeltal.

Belåningsgraden var vid utgången av perioden 44,5% samtidigt som ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,2 respektive 3,2 år. Vid samma tidpunkt fanns en likviditetsbuffert om 9,2 mdkr.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har skett efter publiceringen av årsredovisningen för 2025, avsnittet ”Risker och riskhantering” på sid. 17–20.

Värdeförändring, %	Resultateffekt efter skatt, mkr	Belåningsgrad, %
–10%	–4 842	49,3%
–5%	–2 421	46,8%
0%	0	44,5%
+5%	2 421	42,4%
+10%	4 842	40,5%

Resultat efter skatt, mkr	
Faktor	+/- 1 %-enhet
Hyresnivå/index	+27/-27
Uthyrningsgrad	+31/-31
Fastighetskostnader	–7/+7
Ränta	–34/+34
Värdering: avkastningskrav	–7 687/+11 634

Utsikter

Atrium Ljungberg står väl rustat inför framtiden. Med en diversifierad fastighetsportfölj, en projektportfölj med tyngdpunkt på mycket starka lägen och en solid finansiell bas är bolaget väl rustat att hantera de utmaningar som olika scenarier kan föra med sig.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Rapportens undertecknande

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 9 oktober 2026

Annica Änäs
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Atrium Ljungberg AB (publ.) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 oktober 2026 kl. 07.30 CET.

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Atrium Ljungberg AB för perioden 1 januari till 30 september 2026. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 9 oktober 2026

Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Aktien

Atrium Ljungbergs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid utgången av augusti ca 8 700 aktieägare (7 700). De tio största enskilda ägarna per den 31 augusti 2026 framgår av tabellen till höger.

Årsstämman

Vid årsstämman i mars 2026 bemyndigades styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av B-aktier motsvarande högst 10% av aktiekapitalet, med eller utan företrädesrätt. Emission kan ske genom kontant betalning, kvittning eller apport på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen bemyndigades även att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att förvärva sammanlagt så många aktier av serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10% av samtliga aktier i bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma kunna fatta beslut om att överlåta egna aktier av serie B.

Bolaget ägde, den 30 september 2026, 35 574 375 aktier av serie B. Under första kvartalet gjordes inga förvärv (0 mkr) eller överlåtelser (0 mkr).

Direkt- och totalavkastning

Årsstämman i mars 2026 fastställde utdelningen till 0,74 kr/aktie. Avstämningsdag för utbetalningen fastställdes till den 23 mars 2026. Detta motsvarar en direktavkastning om 3,1% (2,3), beräknat på aktiekursen vid periodens utgång.

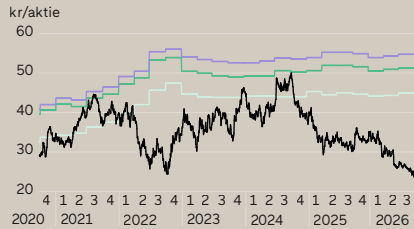
Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inkl. utdelning, varit -22% (-34).

Aktiedata	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Aktiekurs, SEK		
-Lägsta	23,7	27,5
-Högsta	35,3	41,3
-Stängningskurs	24,1	31,7
Börsvärde, mdkr	15,2	20,0
Aktiekurs/Långsiktigt substansvärde	44,1%	57,3%
P/E	25,3	18,6
Aktiens direktavkastning	3,1%	2,3%

Större aktieägare per 2026.08.31	A-aktier, '000	B-aktier '000	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Ljungberg-sfären	10 950	131 791	29,8	22,6
Holmström-sfären	9 050	82 048	21,3	14,4
Coop Östra	-	161 803	20,0	25,7
Carnegie Fonder	-	49 063	6,1	7,8
Vanguard	-	10 843	1,3	1,7
AFA Försäkring	-	9 115	1,1	1,4
BlackRock	-	7 518	0,9	1,2
Margareta af Ugglas dödsbo	-	7 223	0,9	1,1
Länsförsäkringar	-	6 436	0,8	1,0
Norges Bank Investment Management	-	5 654	0,7	0,9
Övriga	-	139 036	17,2	22,05
Totalt utestående aktier	20 000	610 529	100,0	100,0
Återköpta aktier ¹⁾	0	35 574		
Totalt antal emitterade aktier	20 000	646 104		

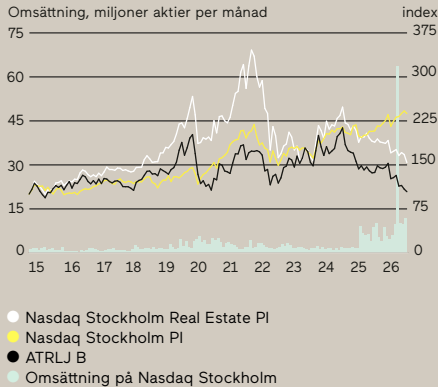
¹⁾ Återköpta aktier saknar rösträtt, och erhåller heller ingen utdelning.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE, AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS



- Börskurs, kr/aktie
- Långsiktigt substansvärde, kr/aktie
- Aktuellt substansvärde, kr/aktie
- Avyttringsvärde, kr/aktie

ATRIUM LJUNGBERG-AKTIE



Källa: Nasdaq

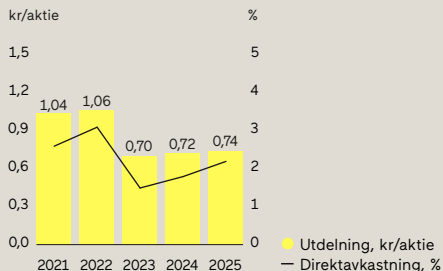
Fyra skäl att äga aktier i Atrium Ljungberg

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.

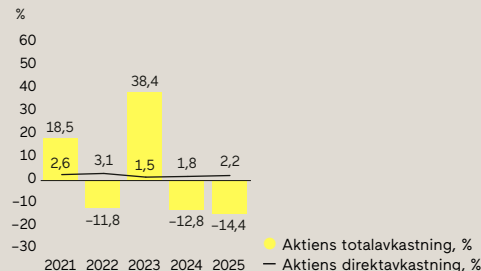


2 Möjlighet till god värdetillväxt

Med möjlighet att investera drygt 40 mdkr i egen mark eller erhålla markanvisningar har Atrium Ljungberg möjlighet till god värdetillväxt över tid. I våra stadsutvecklingsområden tillför vi nya projekt vilka bidrar till projektvinster, nya kassaflöden och ökad intjäningsförmåga i befintligt bestånd.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

Totalavkastning i genomsnitt 4% de senaste fem åren.

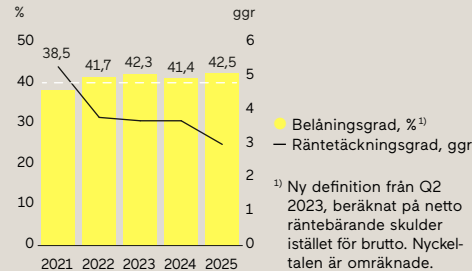


3 Låg finansiell risk

Vi har en stark finansiell ställning med god belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Vår tillgång till kapital är god och våra finansieringskällor är väl diversifierade. Vi har en investment grade-rating hos Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt.

BELÅNINGSGRAD OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD

God belåningsgrad och räntetäckningsgrad.



4 Långsiktig hållbar investering

Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen där vi kontinuerligt utvecklar våra områden i en hållbar riktning. På så sätt skapar vi värde både idag och på lång sikt.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

- För att säkra investeringens värde över tid har Atrium Ljungberg fokus på utveckling av långsiktigt hållbara stadsmiljöer. Detta skapar värde för människor, samhälle och miljö för en lång tid framåt.
- Hållbarhet genomsyrar vår stadsutveckling, materialval och resursanvändning med syfte att minska klimatpåverkan och stärka långsiktig motståndskraft.
- Social hållbarhet följs upp genom det egna analysverktyget Human City Index som mäter hur platser upplevs och utvecklas över tid.

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 beslutad ej verkställd utdelning, 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.

Avyttringsvärde per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, 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 exkl. skuld för finansiell leasing avseende tomträtter 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.

Deltajusterad löptid

Löptiden justeras med hänsyn till options-element i det finansiella instrumentet. Justeringen baseras på marknadens värdering av sannolikheten att stängnings- eller förlängningsoptioner kommer att utnyttjas.

Den delajusterade löptiden utgör därmed den bästa uppskattningen av instrumentets framtida faktiska löptid.

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.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Viktad genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Viktad genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt av samtliga krediter i skuldportföljen.

Genomsnittlig räntebindning används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Genomsnittlig utgående ränta, %

Viktad genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exkl. outnyttjade kreditfaciliteter.

Genomsnittlig utgående ränta används för att belysa Atrium Ljungbergs finansiella risk.

Långsiktigt substansvärde per aktie, kr

Redovisat eget kapital med återläggning av beslutad ej verkställd utdelning, goodwill avseende fastigheter, 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

Viktat genomsnittligt antal utestående aktier beräknat enligt IAS 33.

Nettoskuld/EBITDA (skuldkvot)

Räntebärande skulder minskat med likvida medel divideras med bruttoresultat justerat för central administration, tomträttsavgälder och resultat från försäljning exploateringsfastigheter.

Nettoskuld/EBITDA används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat dividerat med medelantalet utestående aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat med tillägg för räntenetto samt resultat från försäljning exploateringsfastighet dividerat med räntenetto (exkl. tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).

Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Utdelningsandel, %

Utdelning per aktie i % av förvaltningsresultatet per aktie.

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 inkl. 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 omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avaktan 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.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror inkl. hyrestillägg (till exempel för fastighetsskatt, värme och el) och bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

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 uthyrbar area för lokaler.

Lokaltyp

Den verksamhet som bedrivs i den individuella lokalen avgör lokaltypen: kontor, handel, bostäder, övrigt eller garage. I övrigt ingår bland annat utbildning, kultur, service och förråd.

Uthyrningsgrad och direktavkastningskrav redovisas per lokaltyp.

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 projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt obebyggd mark och byggrätter.

Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet sker vid färdigställandetidpunkten.

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 nyttjanderätts-tillgång i balansräkningen.

Tomträttsavgäld

Den avgift som betalas för nyttjande av tomtträtt. 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, exkl. coworking, i % av hyresintäkter, exkl. coworking.

Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Nettonoll

Mål om att balansera utsläpp och upptag av växthusgaser så att den totala påverkan på klimatet blir noll. Innebär att utsläppen först minimeras i hela värdekedjan och att kvarvarande utsläpp kompenseras genom permanenta kolsänkor. Maximalt 10% av utsläppen får hanteras genom koldioxidinfångning.

Scope 2

Scope 2 avser indirekta utsläpp av växthusgaser som uppstår från den energi en organisation köper och använder, såsom el, värme eller kyla. Utsläppen sker vid produktionen av energin, men räknas ändå till organisationen eftersom de orsakas av dess energiförbrukning.

Marknadsbaserad metod

Den marknadsbaserade metoden för Scope 2 innebär att utsläpp från inköpt energi beräknas utifrån de specifika elavtal och energikällor som företaget har valt, till exempel genom ursprungsgarantier eller elavtal med förnybar energi. Metoden speglar därmed de utsläpp som är kopplade till företagets faktiska energiköp på marknaden, snarare än ett genomsnitt för elnätet.

Koldioxidekvivalenter (CO₂e)

Måttenheter som används för att jämföra utsläpp av olika växthusgaser genom att omvandla dem till motsvarande mängd koldioxid baserat på deras globala uppvärmningspotential.

Klimatpåverkan från förvaltning

Klimatpåverkan från förvaltning inkluderar växthusgasutsläpp från förvaltningens inköpta energi enligt marknadsbaserad metod, avfallshantering, materialanvändning vid hyresgästpassningar samt från bilburna besökare till våra handelsplatser. Nyckeltalet baseras på både uppmätt data och schablonberäkningar vid avsaknad av uppmätt data.

Klimatpåverkan från Projekt Skede A–C

Klimatpåverkan från projekt i skede A–C avser Atrium Ljungbergs växthusgasutsläpp från projektens hela livscykel, vilket inkluderar byggskede, användningsskede (med ett antagande om 60 år) samt slutskede. Den redovisade KPI:n omfattar Atrium Ljungbergs pågående projekt och mäts i kg CO₂e/kvm BTA. Nyckeltalet mäts två gånger per år och baseras på livscykelanalyser.

Klimatpåverkan från Projekt Skede A

Klimatpåverkan från projekt i skede A avser Atrium Ljungbergs växthusgasutsläpp från projektens tidiga faser, vilket inkluderar materialproduktion, transporter och byggprocesser fram till färdig byggnad. Den redovisade KPI:n omfattar pågående projekt i detta skede och mäts i kg CO₂e/kvm BTA. Nyckeltalet baseras på livscykelanalyser.

Förnybar energi

Atrium Ljungberg mäter andelen förnybar energi utifrån sin totala inköpta energi, som omfattar el, fjärrvärme och fjärrkyla. All inköpt el är ursprungsmärkt som förnybar. För fjärrvärme och fjärrkyla görs i vissa fall särskilda klimatval. Nyckeltalen baseras på miljövärden från energileverantörer och uppdateras årligen.

Energiintensitet, kWh per kvm

Total energianvändning från värme, kyla, hyresgästel och fastighetsel dividerat med genomsnittligt beräknat total uppvärmd uthyrbar area, exkl. garage.

Normalårskorrigerat

Ett beräkningssätt för att hantera vädrets effekt, att korrigera bort avvikande väder-effekter som varmare eller kallare jämfört med det normala under en period. Därmed erhålls ett mer jämförbart nyckeltal mellan perioder och år.

Gröna hyresavtal

Kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exkl. garage och lager för hyresavtal med grön hyresbilaga i % av kontrakterad årshyra för kommersiella lokaler exkl. garage och lager. Grön hyresbilaga är en avtalsbilaga från Fastighetsägarna där hyresgästen och hyresvärdens tillsammans åtar sig att minska miljöpåverkan och omfattar exempelvis energi, avfall och transporter. Redovisade siffror baseras på närmast kommande kvartal.

Betydande leverantörer

Leverantörer som bedöms ha särskild betydelse utifrån inköpsvolym, avtal, risknivå eller strategisk vikt, och som därmed omfattas av fördjupad uppföljning avseende hållbarhet och affäretik.

Human City Index

Egenutvecklat index för att följa upp arbetet med att skapa socialt hållbara platser. Består av fem aspekter: Trygghet, Tillgänglighet, Urbana ekosystem, Platsutveckling och Delaktighet, med totalt 21 indikatorer som mäts minst årligen.

Total omsättning

Stämmer överens med Nettoomsättning enligt koncernens resultaträkning.

Totala kapitalutgifter

Förvärv av fastigheter och investeringar i nya och befintliga fastigheter. I tabellen Förändring av fastighetsbeståndet ingår därmed raderna Förvärv och Investeringar i egna fastigheter. Dessutom inkluderas investeringar i övriga materiella anläggnings-tillgångar.

Totala driftutgifter

Kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer och underhåll.

Information

Information från Atrium Ljungberg

Årsredovisningen och delårsrapporterna finns publicerade 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 **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.

IR-kontakt
Anna Jepson, cfo
Telefon: 072-565 85 23
E-post: anna.jepson@al.se

	Rapporttillfällen
2027.01.27	Bokslutskommuniké 2026
2027.02.25	Årsredovisning 2026
2027.04.09	Delårsrapport januari-mars 2027
2027.07.09	Delårsrapport januari-juni 2027
2027.10.08	Delårsrapport januari-september 2027
	Pressreleaser under kvartalet
2026.07.16	Moody's bekräftar Atrium Ljungbergs Baa2 rating med stabil outlook
2026.09.17	Söderhallarna öppnar 23 oktober – och fyller på med nya hyresgäster
2026.09.21	Chingu öppnar Korean BBQ i Mälarterrassen vid Slussen