

HÅLLBARHETSRAPPORT

ALM Equity stärker hållbarhetsarbetet i verksamheten och i värdekedjan

Innehåll	
Övergripande om hållbarhetsarbetet	2
Miljö	8
Socialt	15
Styrning	18
Kompletterande hållbarhetsinformation	22

Framtidens boende är hållbart

ALM Equity förvärvar och utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende. Vi tar ett helhetsansvar för den miljöpåverkan och den sociala påverkan som verksamheten ger upphov till. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av affärsstrategin och genomsyrar alla delar av verksamheten.

ALM Equitys verksamhet omfattar utveckling, byggnation och förvaltning av fastigheter. Med den bredden följer påverkan på både samhället och miljön, men även stora möjligheter att göra skillnad.

Ansvarsfullt agerande är en självklar del av ALM Equitys verksamhet, och ambitionen är att vara ett föredöme inom hållbart byggande. Hållbarhetsarbetet utgår från tre dimensioner; miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet, vilka är ömsesidigt beroende av varandra. En grundläggande princip i arbetet är att insatser inom en dimension inte får ha en betydande negativ påverkan på de andra.

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen upprättas årligen i linje med årsredovisningslagen. Även om ALM Equity inte omfattas av CSRD och ESRS under 2024, har struktur och innehåll i denna rapport inspirerats av den nya rapporteringsstandarden.

Denna hållbarhetsredovisning inkluderar ALM Equitys koncernbolag samt verksamheten i intressebolaget Bridge, som samägs med Aermont Capital. ALM Equity äger 40 procent av Bridge och har därmed inte bestämmanderätt över verksamheten men har ett helhetsansvar för det operativa arbetet. ALM Equitys aktieinvesteringar i Klövern och Besqab inkluderar inte i rapporten, men bolagens hållbarhetsarbeten presenteras kortfattat på sidan 41. Mer information om Klövern och Besqabs hållbarhetsarbete finns i respektive bolags hållbarhetsrapport.

Året som gått

2024 har präglats av en återgång till ALM Equitys roll som fastighetsutvecklare med fokus på att utveckla och expandera de egna verksamheterna. Fusionen med Svenska Nyttobostäder har också tillfört förvaltningsfastigheter, vilket riktar uppmärksamheten på hållbarhetsfrågor i driften, såsom energieffektivisering och trygghetsåtgärder.

Året har präglats av ett ökat fokus och en fördjupad förståelse för hållbarhetsfrågor genom hela värdekedjan. Detta till följd av omvärldsförändringar, affärsstrategiska överväganden, ökade krav från investerare och samarbetspartners samt implementeringen av EU-direktiv. Förberedelserna inför den nya hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD har haft särskilt stor påverkan, och under året har både en dubbel väsentlighetsbedömning och en gap-analys genomförts.

Det arbete som genomförts under året har resulterat i en reviderad och mer ambitiös hållbarhetsstrategi, med nya prioriteringar och hållbarhetsmål som redovisas på sidorna 4 och 7. Som en följd av detta har bland annat insatser genomförts för att effektivisera energianvändningen, implementera trygghetsåtgärder samt skapa förutsättningar för anpassning till EU-direktiv om hållbarhetsrapportering.

Under 2024 har ambitionsnivån inom hela hållbarhetsområdet höjts, och en stark grund har lagts för att ytterligare intensifiera arbetet under 2025.

Det framtida boendet

ALM Equitys boendekoncept handlar om framtidens boende – där resurser används effektivt och medvetet idag för att skapa förutsättningar för en bättre och mer hållbar morgondag. Boendet ska även möta behov hos den moderna människan. Därför är hållbarhet en central del av bolagets affärsstrategi.



Ansvarstagande i varje del av värdekedjan

ALM Equity påverkar och påverkas av hållbarhetsaspekter i hela fastighetsbranschens värdekedja, från råvaruuttag till demontering. Den direkta påverkan kommer främst från de egna verksamheterna som omfattar utveckling, byggnation och förvaltning av fastigheter, men ansvar tas även för det som sträcker sig bortom den egna verksamheten. Direkt påverkan samt påverkan uppströms och nedströms presenteras schematiskt på denna sida.



Uppströms påverkan

- Utvinning av råvaror
- Tillverkning av varor
- Logistik och transport

Uppströms påverkan kommer främst från produktionen av nytt byggmaterial för utveckling och byggnation av fastighetsprojekt samt från transporter och hantering av byggmaterial från råvaruuttag till fabrik och byggarbetsplatsen.

Genom medvetna val vid planering av fastighetsprojekten, relaterat till exempelvis materialval, cirkulära flöden och effektiv resursanvändning, skapas förutsättningar för minskade utsläpp av växthusgaser.

Påverkan från verksamheten

- Markförvärv
- Planering och projektering
- Byggnation
- Brukarskede, egen förvaltning

Den påverkan som ALM Equity direkt har sker primärt från bolagets tre verksamhetsområden; Utveckling, Entreprenad samt Förvaltning.

Vilken mark som förvärfvas och hur den är lokaliserad i förhållande till kollektivtrafik och service är exempel på faktorer som har en social och miljömässig påverkan. Genom att arbeta efter principen fossilfri byggarbetsplats, minskad energianvändning i produktion och förvaltning samt arbeta proaktivt med säkerhet och god arbetsmiljö för entreprenörer och underentreprenörer, skapas förutsättningar för en minskad påverkan i denna del av värdekedjan.

Vid förvaltning av fastigheter finns möjlighet till effektivisering med hållbara val, såsom förnybar el till fastigheten och återbrukade material vid underhåll eller reparation.

Nedströms påverkan

- Brukarskede, sålda objekt
- Avfall och demontering

Nedströms påverkan avser brukarskedet för sålda fastigheter, vilket inkluderar bland annat de boendes miljöpåverkan genom användning av hushållsenergi och avfallsgenerering. Skedet omfattar även sociala aspekter såsom trygghet, trivsel och inkludering. Renoveringar i fastigheterna och demontering ingår också i nedströms påverkan.

Hållbarhetspåverkan nedströms avgörs i stor utsträckning i planeringsstadiet. Utformning av den fysiska miljön kan ha betydelse för upplevd trygghet och trivsel. Medvetna materialval i byggnaden skapar också förutsättningar för återbruk vid demontering.

Prioriterade hållbarhetsområden

För att göra skillnad är det viktigt att resurser fokuserar på de områden som är mest väsentliga för att bidra till en hållbar utveckling, och att arbetet struktureras utifrån företagets påverkan och rådighet. Baserat på detta har ALM Equity identifierat sju prioriterade hållbarhetsområden.

ALM Equity har en ambition att genom bolagets verksamhet bidra positivt till samhällsutvecklingen, samtidigt som eventuell negativ påverkan på social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet minimeras. För att styra arbetet i önskad riktning har sju prioriterade hållbarhetsområden identifierats som är gemensamma för hela koncernen. Dessa har fastställts under 2024 och är framtagna för att möjliggöra ett tydligare fokus på de viktiga hållbarhetsfrågorna.

Inom de sju hållbarhetsområdena har långsiktiga mål satts för koncernen, och kompletteras med både delmål och tidsatta aktiviteter. Dessa arbetas in i affärsplanen och kommer uppdateras varje år. Läs mer om målen och delmålen på sidan 7.

Principer för prioritering av hållbarhetsområden

Följande underlag har legat till grund för valet av prioriterade hållbarhetsområden:

- Resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen enligt CSRD.
- FN Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.
- Agenda 2030 och FN:s 17 globala hållbarhetsmål.
- Intressentkartläggning utifrån dialog med boende, investerare, leverantörer, medarbetare, långivare och kommuner.
- Omvärlds- och marknadsanalys.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Minska klimatpåverkan i den egna verksamheten och i värdekedjan för att vara linje med Parisavtalets utsläppsmål.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Agera ansvarsfullt i affärsrelationer, med fokus på god affärsetik och sund konkurrens.

RESILIENTA BOENDEMILJÖER

Anpassa fastigheterna för ett förändrat klimat och arbeta för att bevara eller öka den biologiska mångfalden.

TRYGGA BOSTADSOMRÅDEN

Skapa och förvalta trygga och inkluderande livsmiljöer och bostadsområden.

SÄKER OCH INKLUDERANDE ARBETSMILJÖ

Skapa förutsättningar för en arbetsplats som är säker, inkluderande och med goda utvecklingsmöjligheter.

ÖKAD CIRKULARITET

Verka för en resurseffektiv och cirkulär materialanvändning i utveckling och drift av fastigheterna.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Verka för att arbetstagarnas rättigheter i värdekedjan respekteras och beaktas.

Implementering av CSRD

År 2025 omfattas ALM Equity av EU-direktivet om företags hållbarhetsrapportering; Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Under 2024 har ett omfattande arbete genomförts för att förbereda för implementering av direktivet.

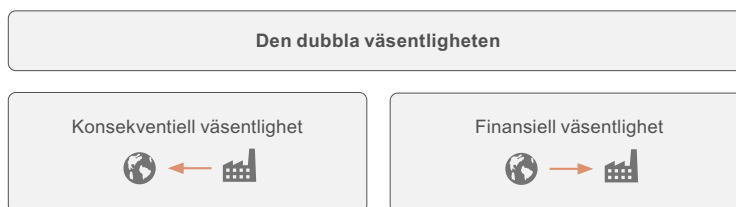
CSRD är en del av EU:s plan för hållbar finansiering och syftar till att öka transparensen i upplysningar som företag lämnar om dess påverkan på människor och miljö, samt hur företag påverkas av hållbarhetsfrågor och vilka risker och möjligheter för verksamheten detta innebär. Rapporteringen ska följa European Sustainability Reporting Standards (ESRS-standarderna).

Den dubbla väsentligheten

Ett första obligatoriskt steg är att genomföra en dubbel väsentlighetsbedömning, som fångar både företagets påverkan på omvärlden och hur hållbarhetsfrågor påverkar verksamheten. Resultatet ger vägledning kring vilka hållbarhetsämnen som är mest prioriterade samt vilka upplysningar om dessa som ALM Equity behöver lämna.

Med utgångspunkt i intressentdialoger, en genomlysning av verksamheten och bolagets strategiska riktning har en dubbel väsentlighetsbedömning genomförts under året. Tröskelvärden för väsentlighet har fastställts i nära samarbete med hållbarhetsexperter. Bedömningen utgår från CSRD:s 10 hållbarhetsämnen, och för att möjliggöra en mer specifik analys har samtliga 37 underliggande underämnen bedömts var för sig. Resultatet visar att totalt 8 hållbarhetsämnen och 14 underämnen är väsentliga för ALM Equity. Dessa presenteras i bilden till höger. Metod, analys och avvägningar är beskrivet mer i ingående på sidorna 24–25.

Baserat på resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen har en gap-analys genomförts i syfte identifiera vilka upplysningskrav som finns på plats och vad som behöver kompletteras. Analysen visar att ALM Equity är relativt långt framme inom vissa områden så som klimat och medarbetarfrågor, och att det finns flera hållbarhetsämnen som har potential att utvecklas under 2025.



Nästa steg

Med en genomförd dubbel väsentlighetsbedömning och gap-analys är flera viktiga steg mot rapporteringen i enlighet med CSRD tagna. Baserat på resultaten och de väsentliga hållbarhetsämnena fortsätter implementeringsarbetet under 2025 med aktiviteter för att se över och komplettera styrning, strategi, riskhantering, mål och mätbarhet.

En viktig del av implementeringsarbetet är utbildningsinsatser i organisationen. En utbildning i CSRD och ESRS har genomförts för samtliga medarbetare i slutet av 2024. Ytterligare utbildningsinsatser kommer genomföras under 2025. Parallellt upphandlas ett systemstöd för digital datainsamling, som kommer implementeras under 2025.

I början av 2025 publicerade EU-kommissionen ett så kallat Omnibusförslag, med syfte att förenkla och förtydliga regelverket för hållbarhetsrapportering. Förslaget omfattar bland annat ett uppskjutet ikraftträdande av vissa rapporteringskrav, en minskad omfattning av vilka företag som omfattas av CSRD samt förenklingar i rapporteringsinnehåll. ALM Equity följer utvecklingen noggrant för att kunna anpassa framtida hållbarhetsrapportering i enlighet med eventuella förändringar i regelverket.

ALM Equitys väsentliga hållbarhetsämnen och underämnen

E1 Klimatförändring

- Anpassning till klimatförändringar
- Begränsning av klimatförändringar
- Energi

E4 Biologisk mångfald och ekosystem

- Förlust av biologisk mångfald
- Ekosystemtjänster

E5 Cirkulär ekonomi

- Resursinflöden
- Resursutflöden
- Avfall

S1 Den egna arbetskraften

- Arbetsvillkor
- Lika behandling och möjligheter för alla

S2 Arbetstagare i värdekedjan

- Arbetsvillkor

S3 Påverkade samhällen

- Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

S4 Konsumenter och slutanvändare

- Personlig säkerhet för konsumenter

G1 Ansvarsfullt företagande

- Korruption och mutor

För mer ingående resultat från den dubbla väsentlighetsbedömningen, se sidorna 24–25.

Styrning av hållbarhetsarbetet

ALM Equitys hållbarhetsarbete genomsyrar hela verksamheten. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet är integrerat i koncernens organisationsstruktur. Styrningen omfattar gemensamma policyer, riktlinjer samt långsiktiga och kortsiktiga mål som följs upp löpande.

Styrning och ledning på olika nivåer

Hållbarhetsarbetet är integrerat i ALM Equitys dagliga verksamhet och ansvaret för hållbarhetsarbetet är fördelat på olika nivåer och områden i koncernen. Utgångspunkten är att det ska styras och följas upp på samma sätt som all verksamhet inom koncernen.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat, och beslutar om koncernens övergripande hållbarhetsinriktning, mål och policyer. Vd har det primära ansvaret för att leda och övervaka hållbarhetsarbetet samt för att hålla styrelsen informerad om framstegen och rapportera om betydande händelser. Tillsammans med koncernledningen ansvarar vd att genomföra hållbarhetsstrategin, leverera på målen och fördela resurser inom koncernen. I början av 2025 anställde ALM Equity en hållbarhetsansvarig som kommer ha det övergripande ansvaret för att driva och samordna koncernens hållbarhetsarbete samt stötta organisationen i hållbarhetsrelaterade frågor.

Det operativa hållbarhetsarbetet leds av ansvariga för respektive verksamhetsområde, som säkerställer uppföljningen av hållbarhetsprestanda och informerar ledningen kontinuerligt om hur verksamhetens hållbarhetsarbete fortlöper. Representanter från varje verksamhetsområde och relevanta koncernfunktioner träffas löpande för att samordna, följa upp och driva gemensamma hållbarhetsfrågor.

För intressebolaget Bridge, där ALM Equity ansvarar för det operativa arbetet, fattas hållbarhetsrelaterade beslut i bolagets styrelse. Styrelsen inkluderar representanter från både ALM Equity och huvudägaren Aermont Capital. Hållbarhetsuppföljning till Aermont Capital sker kvartalsvis och per fastighetsobjekt.

Hållbarhetsprestandan för ALM Equitys finansiella tillgångar Klöver och Besqab följs upp löpande och rapporteras årligen. I dessa innehav är det främst genom styrelserepresentation som ALM Equity kan påverka strategiska frågor och prioriteringar avseende bolagens hållbarhetsarbete. Beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering samt att bolaget följer gällande lagar och riktlinjer kring hållbarhet ligger hos styrelser och ledningar i respektive bolag.

Styrande dokument

Utöver tillämpliga lagar och regelverk utgår hållbarhetsarbetet från interna policyer, mål och rutiner. Hållbarhetspolicyen anger principerna för hållbarhetsarbetet i hela koncernen. Uppförandekoden är vägledande för hur medarbetarna i koncernen ska uppträda och agera i det dagliga arbetet. Leverantörskoden beskriver förväntningarna i affärsrelationer med leverantörer.

ALM Equity har ett flertal policydokument som är kopplade till bolagets hållbarhetsarbete, exempelvis inom områden som arbetsmiljö och likabehandling. Tillsammans utgör dessa riktlinjer för ett ansvarsfullt agerande och omfattar hela koncernen. Policydokumenten och tillhörande rutiner ses över årligen och uppdateras vid behov. Mer information om styrande dokument återfinns i bolagsstyrningsrapporten i årsredovisningen för 2024.

Strategi och ramverk för hållbar utveckling

Som en konsekvens av ett ökat fokus på kärnverksamheten, utökade lagkrav och förväntningar från bolagets intressenter, har ALM Equitys hållbarhetsramverk och hållbarhetsstrategi uppdaterats under 2024.

Hållbarhetsramverket består dels av vägledande principer, riktlinjer och policys, dels av bolagets prioriterade hållbarhetsområden (se "Prioriterade hållbarhetsområden" sidan 4). Ramverket syftar till att ge en förståelse och kontext till hållbarhetsstrategin.

Strategin definierar mål och beskriver hur dessa ska integreras i verksamheten, samt hur arbetet ska organiseras och följas upp. Utgångspunkten är bolagets prioriterade hållbarhetsområden, där ambitionen är att ha mål och delmål för varje område. Mål och delmål är baserade på FN:s globala mål och syftar till att göra väsentliga bidrag till dessa.

De flesta mål och delmål har fastställts under 2024, men inom vissa områden kommer mål att formuleras under 2025. Eftersom en omfattande revidering av målen har genomförts, varierar graden av måluppfyllelse. Detta är även en orsak till att uppföljningsstrukturen ännu inte är fullt etablerad, vilket medför att tillräcklig data för att redovisa utfallet för vissa mål under 2024 saknas. En sammanställning av mål, delmål och uppföljning återfinns på sidorna 22–23.

 MILJÖ	 SOCIALT	 STYRNING
PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN	PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN	PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN
• Minskad klimatpåverkan • Ökad cirkularitet • Resilienta boendemiljöer	• Trygga bostadsområden • Säker och inkluderande arbetsmiljö	• Ansvarsfulla affärer • Hållbar leverantörskedja
MÅL	MÅL	MÅL
• Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045 • Minskad energianvändning i driftskedet • Ökad materialeffektivitet och minskat avfall • Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade • Mål för biologisk mångfald/resiliens utreds och sätts under 2025	• Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende • Nollvision för arbetsplatsolyckor • Inkluderande och utvecklande arbetsmiljö	• Nollvision mot korruption och mutor • Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden
VÄSENTLIGA ÄMNER CSRD	VÄSENTLIGA ÄMNER CSRD	VÄSENTLIGA ÄMNER CSRD
• E1 - Klimatförändring • E4 - Biologisk mångfald och ekosystem • E5 - Cirkulär ekonomi	• S1 - Den egna arbetskraften • S3 - Påverkade samhällen • S4 - Konsumenter och slutanvändare	• S2 - Arbetstagare i värdekedjan¹ • G1 - Ansvarsfullt företagande
FN:S GLOBALA MÅL	FN:S GLOBALA MÅL	FN:S GLOBALA MÅL
  	  	 

¹ Hållbarhetsämnet S2 "Arbetstagare i värdekedjan" tillhör de sociala hållbarhetsämnena enligt ESRS. För ALM Equity bedöms detta ämne ha en stark koppling till risker i värdekedjan och betraktas därför som en viktig styrningsfråga. Av den anledningen har det placerats under området "Styrning".



PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

- Minskad klimatpåverkan
- Ökad cirkularitet
- Resilienta boendemiljöer

MÅL

- Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045
- Minskad energianvändning i driftsskedet
- Ökad materialeffektivitet och minskat avfall
- Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade
- *Mål för biologisk mångfald/resiliens utreds och sätts under 2025*

VÄSENTLIGA ÄMNEN CSRD

- E1 - Klimatförändring
- E4 - Biologisk mångfald och ekosystem
- E5 - Cirkulär ekonomi

FN:S GLOBALA MÅL



Miljö

ALM Equity har genom sin verksamhet en direkt påverkan på miljön, men även indirekt i värdekedjan uppströms och nedströms. Det är viktigt att den negativa påverkan minimeras i alla led. Fokus ligger inom ALM Equitys prioriterade områden; Minskad klimatpåverkan, Resilienta bostadsmiljöer samt Ökad cirkularitet.

Under året har ALM Equity vidareutvecklat miljöarbetet på flera områden. Bland annat har klimatmålen uppdaterats och åtgärder implementerats för att minska bolagets klimatpåverkan. För förvaltningsportföljen har mål för fastighetsprestandan definierats i form av energiklass-nivå och miljöcertifiering.

Det pågår förändringar i branschen gällande krav på miljöprestanda, vilket medför varierande mognadsnivåer i hur olika miljöaspekter hanteras. För vissa områden, som klimatpåverkan och energieffektivisering, bedrivs arbetet enligt etablerade metoder. Inom andra, såsom biologisk mångfald och klimatanpassning, utvecklar både ALM Equity och branschen angreppssätt för hur dessa frågor bäst bör hanteras.

Klimatpåverkan och klimatrisker

För tredje året i rad har en bedömning och redovisning av klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter gjorts enligt ramverket TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures). En riskanalys i enlighet med CSRD har också genomförts i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen. Tillgångarna i intressebolaget Bridge har även genomgått en mer omfattande klimat- och sårbarhetsanalys. Mer information om riskerna finns på sidan 12, samt sidorna 28–30.

ALM Equity fortsätter att klimatrapporera koncernens utsläpp enligt GHG-protokollet. Under året rapporteringen kommit i fas, vilket innebär att klimatkalkylen för

2024 nu presenteras i hållbarhetsrapporten. För att styra koncernens aktiviteter mot minskade utsläpp har även ett arbete med en klimatkalkylen påbörjats, som färdigställs under 2025. Planen utgör även grunden för ALM Equitys målansökan till Science Based Targets initiative. Mer information om klimatkalkylen och klimatkalkylen finns på sidorna 9–10.

Certifieringar för att kvalitetssäkra miljöarbetet

Genom miljöcertifieringar säkerställs en helhetsprestanda i bostadsprojekten. Det finns sedan tidigare beslut att miljöcertifiera egenutvecklade nyproduktionsprojekt. Under året har det tagits beslut att även miljöcertifiera hela förvaltningsbeståndet. En utredning pågår för att avgöra vilka miljöcertifieringssystem som ska användas.

Även entreprenadprojekt mot extern kund där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör, byggs i många fall enligt ett miljöcertifieringssystem. Dessutom är entreprenadverksamheten certifierad enligt ISO 14001 Miljö, vilket bekräftar att det finns etablerade rutiner för miljöarbetet och att de systematiskt arbetar med att mäta och förbättra miljöprestandan.

HÄNDELSE 2024



Beslut om energiklasser
Under året har det beslutats att energieffektivisera förvaltningsbeståndet till minst energiklass C och att kommande utvecklingsprojekt ska uppnå minst energiklass B. Läs mer på sidan 11.



Energiplattformen Mestro är på plats för hela förvaltningsbeståndet vilket underlättar både energiuppföljning, kontroll över energianvändning och driftoptimering i fastigheterna.

Vetenskapligt förankrade klimatmål

Under hösten har nya klimatmål fastställts i enlighet SBTi, i syfte att minska koncernens utsläpp i linje med 1,5-gradsmålet. Ansökan planeras skickas in under andra kvartalet 2025.



Minskad klimatpåverkan

Klimatfärdplan

För att nå det nationella målet om nettonollutsläpp till 2045, behöver en omställning ske på samhällsnivå. Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges klimatutsläpp, vilket innebär att branschen har en betydande påverkan, men också en stor potential att bidra med lösningar som driver omställningen framåt i hela näringslivet.

I samband med arbetet att ta fram vetenskapligt baserade klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative (SBTi) har ALM Equitys tidigare klimatmål omarbetats. Det långsiktiga målet om nettonollutsläpp är i linje med Sveriges nationella mål och har brutits ned i specifika delmål för nybyggnation respektive driftsskede. Målsättningarna mäts i klimatpåverkan per kvadratmeter BTA, vilket möjliggör uppföljning av klimatarbetet oavsett portföljernas storlek. Förvaltningsaktiviteter i intressebolaget Bridge inkluderas i målsättningen, eftersom ALM Equity har det operativa ansvaret för dessa tillgångar.

Åtgärdsområden

Klimatutsläppsreducerande åtgärder fokuseras främst på nyproduktion och fastighetsförvaltning, då dessa områden utgör kärnan i ALM Equitys verksamhet. Den största potentialen för utsläppsminskning finns under utvecklingsskedet. En nyckelaktivitet i detta arbete är att säkerställa tillgång till kvalitativ data, vilket bland annat möjliggörs genom miljöcertifiering av fastigheterna.

En av de största klimatutsläppsposterna i koncernen är användning av nyproducerade byggmaterial. Genom

att optimera och effektivisera materialanvändningen samt utvärdera återbruksalternativ kan en stor del av klimatutsläppen reduceras. Exempel på materialalternativ är klimatförbättrad betong och stål. I det pågående entreprenadprojektet Atlantis har grön prefabricerad betong använts istället för konventionell betong. I kombination med en slimmad konstruktionslösning beräknas detta kunna minska klimatpåverkan i byggskedet med upp till 27 procent.

Inom förvaltningen kommer åtgärder som att teckna gröna el- och fjärrvärmeavtal för samtliga fastigheter att vara centrala delar i klimatfärdplanen. Det har även gjorts en översyn av vilka energieffektiviseringsåtgärder som behöver implementeras för att minska energianvändningen per ytenhet. Läs mer om energiarbetet på sidan 9.

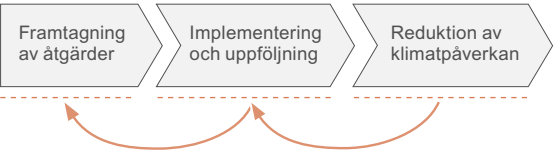
Ett arbete pågår även för att minska klimatpåverkan från kontorsverksamheten. Samtliga kontor inom koncernen har avtal om förnybar el, och det finns en målsättning om att uppnå 100 procent fossilfritt tjänsteresande. Sedan 2020 tillhandahåller koncernen enbart personbilar som drivs med förnybara drivmedel.

Klimatfärdplan under framtagande

Under 2024 har ett arbete påbörjats med att ta fram en klimatfärdplan för koncernen, vilken kommer att vidareutvecklas och implementeras under 2025. Klimatfärdplanen utgör en central del i att konkretisera arbetet mot ALM Equitys klimatmål och identifiera mätbara åtgärder.

Arbetet med klimatfärdplanen är en iterativ process där uppföljning sker årligen, med löpande översyn av fastställda delmål och insatser för att säkerställa progression och bidra till minskad klimatpåverkan.

Process för klimatfärdplan



Science Based Target

ALM Equity kommer under våren 2025 att ansöka om ett Science Based Target i enlighet med den nya Building Guidance som publicerades av initiativet under hösten 2024. Målen syftar till att ge tydligare riktning för hur klimatpåverkan ska reduceras samt vad de planerade åtgärderna förväntas leda till.

De delmål som presenteras till höger motsvarar målformuleringarna inom Science Based Targets initiative. Exakta formuleringar och målbambitioner kan komma att justeras i samband med valideringsprocessen hos Science Based Targets initiative.

MÅL

- Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast till år 2045

DELMÅL

- Klimatpåverkan per BTA från nyproduktionsprojekt ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024
- Klimatpåverkan per BTA från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024

UTFALL 2024

- Klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt 2024 uppgick till 285 kg CO₂e/BTA (byggskedet)
- Klimatpåverkan från förvaltningsfastigheter 2024 uppgick till 5,4 kg CO₂e/ BTA (driftsskedet)

Minskad klimatpåverkan

Klimatbokslut

Ett av ALM Equitys prioriterade hållbarhetsområden är att minska verksamhetens klimatpåverkan. En viktig del i det arbetet är att skapa en tydlig bild av var utsläppen uppstår och hur stora de är. ALM Equity gör sedan 2020 klimatberäkningar enligt GHG-protokollet.

Omfattning och datakvalitet

ALM Equitys klimatutsläpp har sammanställts i ett klimatbokslut, som omfattar både koncernens egna utsläpp och de utsläpp som uppstår indirekt genom kunder och leverantörer. Klimatberäkningarna är fördelade enligt GHG-protokollet; Scope 1, Scope 2 och Scope 3. De totala växthusgasutsläppen för 2024 uppgick till 18 833 ton CO₂e. Utfallet, med fördelning per scope, presenteras i diagrammet nedan.

Från och med 2023 beräknas aktiviteter och tillgångar från Svenska Nyttobostäder som en del av

ALM Equitys verksamhet, trots att bolaget inte fusionerades med ALM Equity förrän under 2024. Syftet är att skapa jämförbarhet mellan åren, både historiskt och framåt. Fastigheterna från Svenska Nyttobostäder ingår sedan hösten 2024 i intressebolaget Bridge, som ägs gemensamt av ALM Equity och Aermont Capital. Utsläppen från dessa fastigheter inkluderas dock till 100 procent i ALM Equitys klimatbokslut, eftersom ALM Equity har det operativa ansvaret för Bridge. Fastigheterna stod för cirka 6 procent av ALM Equitys totala klimatutsläpp under 2024. För mer information om omfattning och datakvalitet se sidorna 26–27.

Kartläggning av klimatpåverkan

Den största utsläppsposten för ALM Equity kommer från nyproduktionsprojekten. Klimatpåverkan beräknas utifrån de utsläpp som genererats under byggskedet i de projekt som färdigställts under året.

Under 2024 slutfördes sex projekt med en sammanlagda klimatpåverkan på 16 777 ton CO₂e, vilket motsvarar cirka 90 procent av koncernens totala klimatutsläpp. Den näst största utsläppsposten kommer från förvaltningsfastigheterna, inklusive hyreslokaler i färdigställda bostadsrättsföreningar. Energianvändning och avfallshantering i dessa fastigheter stod under 2024 för cirka 6 procent av den totala klimatpåverkan, motsvarande 1 085 ton CO₂e.

Jämförelse mot tidigare år

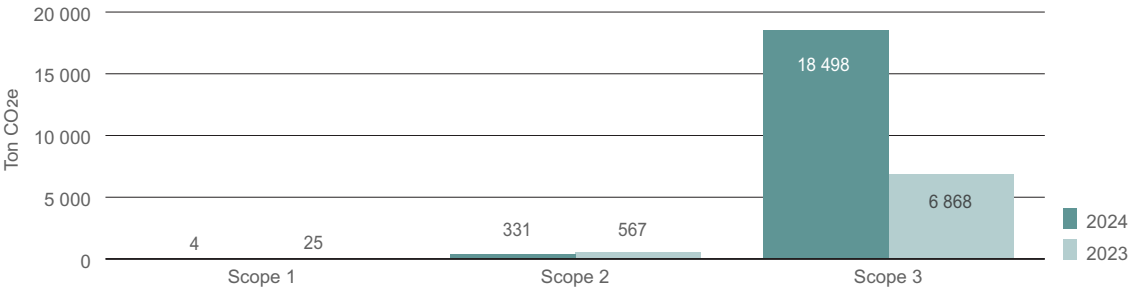
Nivån på ALM Equitys klimatutsläpp korrelerar i hög grad med antalet färdigställda fastigheter under året. För att möjliggöra jämförelser över tid, oavsett produktionsvolym, används därför klimatpåverkan per BTA. Under 2024 uppgick utsläppen i byggskedet till 285 kg CO₂e/BTA, vilket är cirka 36 procent högre än 2023 då utsläppen var 209 kg CO₂e/BTA.

Mellan 2023 och 2024 har ett antal hyreslokaler i bostadsrättsföreningar tagits ur beståndet, vilket förklarar minskningen i scope 2. Klimatpåverkan per BTA i förvaltningen uppgick till 5,5 kg CO₂e/BTA år 2024, jämfört med 6,3 kg CO₂e/BTA år 2023, vilket är en reduktion på 13 procent. För detaljerade resultat och kommentarer, se sidorna 26–27.

Framåtblick

Under 2025 planeras en översyn av processer och rutiner för att förbättra datakvaliteten i klimatbokslutet, med målsättningen att i större utsträckning basera beräkningarna på uppmätta värden i stället för schabloner. En klimatfärdplan kommer även att implementeras (se föregående sida), med konkreta aktiviteter för att minska koncernens klimatpåverkan och uppnå de uppsatta klimatmålen.

Resultat klimatbokslut



Hur fördelas de olika klimatutsläppen enligt GHG-protokollet?

- Scope 1** egna, direkta klimatutsläpp från exempelvis tjänstebilar och läckage från köldmedia.
- Scope 2** egna, indirekta klimatutsläpp från köpt energi, såsom fastighetsel och fjärrvärme.
- Scope 3** indirekta utsläpp från varor och tjänster som relaterar till ALM Equitys verksamhet, såsom inköpt material till nyproduktionsprojekt, tjänsteresor, avfallshantering samt ALM Equitys finansiella tillgångar.

Minskad klimatpåverkan

Energi

En viktig del i ALM Equitys boendekoncept är yteffektiva bostäder. Detta innebär en lägre energianvändning per bostad och boende jämfört med motsvarande större bostad.

Förutsättningar för att bygga smart och energisnålt läggs redan i projekteringsstadiet av ALM Equitys utvecklings- och entreprenadverksamhet. I och med att ALM Equity erhållit förvaltningsfastigheter i samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder, har även insatser för att effektivisera energianvändningen i förvaltningsbeståndet blivit en prioriterad fråga.

Förbättrad energiprestanda

Under 2024 togs ett beslut om att samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre, vilket innebär att fastigheterna måste ha en energiprestanda som är minst 25 procent lägre än den gällande BBR-version. Trots att beslutet inte omfattar externa entreprenadprojekt, har majoriteten av de projekt som var under produktion under 2024 ändå energiklass B.

ALM Equity har under året även satt delmålet att energieffektivisera det befintliga förvaltningsbeståndet till energiklass C. Under 2024 har mätningar gjorts i fastigheterna och en åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C. Samtliga åtgärder för dessa fastigheter kommer att genomföras under 2025. Fokus ligger främst på styrning och reglering för att optimera den befintliga tekniken.

Fokus på energimätning och uppföljning

Under 2024 har plattformen Mestro implementerats i hela förvaltningsbeståndet. Mestro samlar in, analyserar och visualiserar energidata, vilket möjliggör en förbättrad energiuppföljning. Parallellt har samtliga undercentraler kopplats till ett EVOSCADA-system, vilket möjliggör fjärrstyrning och övervakning av byggnaderna i realtid samt skapar förutsättningar för effektiv energioptimering i fastigheterna. Systemet skickar automatiserade larm och erbjuder funktioner för fjärråtgärder, vilket gör att förvaltningsorganisationen snabbt kan reagera på avvikelser och minimera driftstörningar. EVOSCADA möjliggör även kontinuerlig analys av energianvändningen och ger exempelvis möjlighet att styra förbrukningen till tidpunkter med lägre elpriser. Genom dessa lösningar stärks förmågan att effektivisera fastighetsdriften och skapa ytterligare energibesparingar

Energianvändning i byggskedet

För att minska energianvändningen under produktionsskedet ansluter byggarbetsplatserna till det lokala fjärrvärmeverket där det är möjligt. En annan åtgärd är att planera in gjutning av betong under annan tid än vinterhalvåret, i syfte att minska den energi som annars krävs för att värma betongen och förhindra frysning under hårdningsprocessen.

KPI:er för energianvändning

Snitt ALM Equity	
kWh / m2 Atemp	74
kWh / boende	3 164

Beräkningarna utgår från uppmätt och delvis framräknad fastighetsel och värme i förvaltningsfastigheter och färdigställda projekt under 2024. Kvadratmeter Atemp är till största del uppmätt. Antal boende är estimerad baserat på antagande om hur många boende som bor i lägenheter av olika storlek.

Enligt SCB har boende i flerbostadshus i Stockholm i genomsnitt mellan 32 och 36 kvm per person, beroende på om det rör sig om hyresrätter eller bostadsrätter. Detta kan jämföras med ALM Equitys bostäder, som i genomsnitt uppgår till 21 kvm per person. Denna yteffektivitet bidrar till lägre resurs- och energianvändning både i byggprocessen och under byggnadens driftsfas. Eftersom största delen av fastighetsbeståndet även är nyproducerat är det förhållandevis energieffektivt jämfört med äldre byggnader, bland annat på grund av skärpta byggregler och mer effektiv byggteknik.

MÅL
Minskad energianvändning i driftsskedet
DELMÅL
- Minst energiklass B i utvecklingsprojekt - Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet
UTFALL 2024

- Av de egna utvecklingsprojekt som var under produktion under 2024 har ett projekt energiklass B, resterande har energiklass C. Samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre.
- Av de fastigheter som varit i förvaltning under 2024 har 72 procent energiklass C, övriga fastigheter har energiklass D eller E. En åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C, där samtliga åtgärder kommer genomföras under 2025.

Resilienta bostadsmiljöer

ALM Equity har en viktig roll i att framtidssäkra tillgångarna genom hur byggnader och utemiljöer planeras, uppförs och underhålls. För att hantera fysiska klimatrelaterade risker och skapa en god boendemiljö bedrivs ett kontinuerligt arbete med biologisk mångfald och klimatsäkring av fastigheterna.

Ekosystemresiliens genom biologisk mångfald

Ett viktigt vägval är vilken mark och i vilka områden exploateringen sker. ALM Equitys strategi är att främst utveckla redan ianspråktagen mark. Detta bidrar till ett mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, vilket minskar behovet av nyanläggning och begränsar påverkan på den biologiska mångfalden.

I både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter kan den biologiska mångfalden bevaras eller stärkas genom gröna tak, växtväggar och gröna korridorer, vilket underlättar för lokala djur och växter att sprida sig i urbana miljöer. Samtidigt bidrar växtligheten till effektiv dagvattenhantering och ger rekreationsmöjligheter för de boende.

ALM Equitys arbete med biologisk mångfald har främst bedrivits inom ramen för enskilda projekt. I enlighet med svensk lagstiftning och gällande regleringar genomförs miljökonsekvensbedömningar och artinventeringar innan detaljplaner kan antas och bygglov beviljas. Grönytefaktor bedöms för att säkerställa ekologiska kvaliteter i den aktuella miljön. I flera projekt har gröna tak med sedumväxter anlagts. I projektet Archimedes har en ekolog genomfört en platsbedömning och gett rekommendationer om hur den biologiska

mångfalden kan främjas genom att val av växtlighet. Ett mer strukturerat och koncerngemensamt arbete kring biologisk mångfald kommer att utvecklas framgent och omfatta både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheterna.

Resilienta bostäder genom proaktiv klimatanpassning

Framtida klimatförändringar med ökad frekvens av extremväder och variation i väderförhållanden påverkar byggnader och dess omgivningar. Klimatanpassning och klimatsäkring av fastigheter är en prioriterad fråga och kommer utvecklas vidare under 2025.

Exempel på klimatanpassningsåtgärder som är relevanta under utvecklingsstadiet är att planera dräneringssystem för att undvika översvämningar, så som gröna tak och dagvattenhantering, installation av vallar, pumpar och ventiler för att förhindra vatten från att tränga in i byggnader vid kraftiga regn. I förvaltningsfastigheterna kan det handla om förbättrad solavskärmning, anpassning av dagvattenshantering och att öka andel icke-hårdgjord yta på tomten. Förbättrad isolering och anpassad ventilation är också exempel på åtgärder som säkerställer ett gott inomhusklimat och effektiv drift av fastigheten under tillfällen med köldknäppar eller värmeböljor.

Klimatrisker och sårbarhetsanalys

Sedan 2022 arbetar ALM Equity med klimatrisker enligt ramverket TCFD (Task Force on Climate-related Financial disclosures), för att på ett strukturerat sätt inkludera dessa i affärsplanen. Analysen har uppdaterats under hösten 2024 och återfinns på sidan 28–29. En kompletterande risk- och möjlighetsanalys för alla

hållbarhetsområden genomfördes i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen, vilken utgick från CSRDs tio hållbarhetsämnen. För mer information se sidorna 24–25.

Tillgångar som ingår i intressebolaget Bridge har även genomgått en mer omfattande klimat- och sårbarhetsanalys genomförd av extern expert. Metodiken grundar sig på kraven i EU:s taxonomiförordning Tillägg A om en robust klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Det innebär att en bedömning av klimatrisker genomförts utifrån två utsläppsscenarioer och över tidsperioder som motsvarar en fastighets livslängd på 100 år.

Översvämningar och värmeböljor är ett par exempel på väderfenomen som spås bli vanligare med förändrat klimat och kommer påverka fastighetsbranschens sätt att arbeta med klimatanpassning av byggnader. För ALM Equitys befintliga fastigheter är dessa risker relevanta men bedöms som låga. Endast ett utvecklingsprojekt bedöms vara sårbart för översvämningar på grund av extremregn och överbelastade dagvattensystem. Mitigerande åtgärder som pumpar och backventiler samt ökad andel grönytor och öppna avrinningskanaler kombinerat med tillfälligt översvämningsbara ytor är exempel på åtgärder som är möjliga att arbeta vidare med under fortsatt projektering.

Under 2025 kommer ALM Equity utöka arbetet med scenarioanalys för klimat och biologisk mångfald, baserat på CSRDs riktlinjer. Mål och nyckeltal kopplade till resilienta bostadsmiljöer kommer definieras för både utvecklingsprojekten och förvaltningsfastigheterna.



Skeppsviken, Danderyd

Ökad cirkularitet

Resurseffektivitet och en successiv förflyttning mot cirkulära processer är avgörande för fastighetssektorns klimatomställning. ALM Equitys boendekoncept baseras på att utveckla och förvalta yteffektiva bostäder i kollektivtrafikhöga lägen. Redan där skapas en viktig förutsättning för resurseffektivitet.

Ökad materialeffektivitet

Genom att bevara, vårda och bygga om befintliga byggnader i stället för att bygga nytt minskar behovet av nya material, vilket i sin tur leder till ett lägre klimatavtryck. Inom koncernen finns god erfarenhet av att framgångsrikt integrera återbruk i fastighetsprojekt. Exempelvis har kontor omvandlats till bostäder inom stadsutvecklingsprojektet The Brick. I projektet Skeppsviken, som färdigställdes under 2024, bevarades plan från det tidigare parkeringsgaraget. Två ROT-projekt är under projekteringsskedet med planerad byggstart under 2025, däribland ett tidigare elverk som ska omvandlas till bostäder.

För att möjliggöra framtida cirkulära materialflöden måste miljö- och hälsoskadliga ämnen fasas ut ur kretsloppet. I många projekt säkerställs att byggmaterial och kemikalier uppfyller utfasningskriterier enligt Byggsvarubedömningen eller en likvärdig materialdatabas. Under året har ett mål satts att samtliga utvecklingsprojekt ska använda denna databas, eller likvärdig, för att säkerställa utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen.

Arbetet med att öka återbruket i utvecklingsprojekten pågår, och under 2025 kommer konkreta mål att fastställas inom området.

Minskat avfall

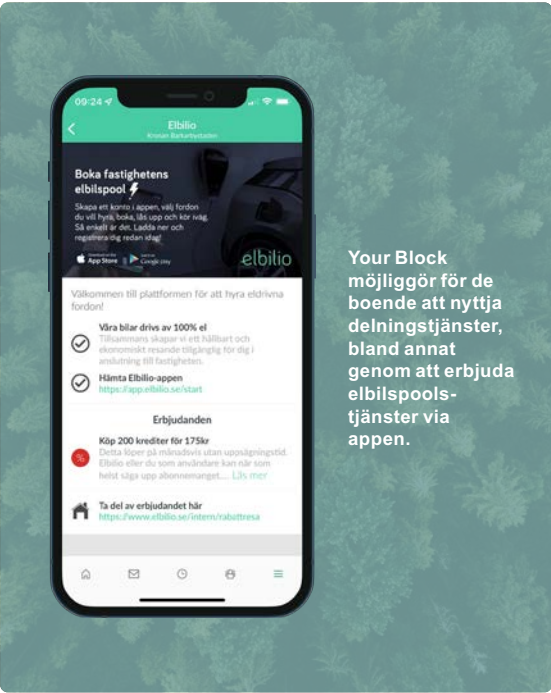
Arbetet med att minska avfallsmängderna och säkerställa en effektiv och säker avfallshantering i projekten bedrivs löpande. I varje byggprojekt upphandlas en avfallsentreprenör med tillstånd att hantera både farligt avfall samt omhändertar utsorterade fraktioner ändamålsenligt. Byggavfall sorteras i enlighet med Byggföretagens rekommendation om avfallsfraktioner.

Under 2024 har ALM Equity satt mål att minska avfallet på byggarbetsplatserna och att uppnå en materialåtervinningsgrad på minst 70 procent. Avfallsmängder har samlats in och sammanställts från byggarbetsplatserna, inklusive externa entreprenadprojekt. Utfallet visar att 86 procent av det uppkomna byggavfallet från nyproduktion har sorterats, och 37 procent av det totala byggavfallet har gått till materialåtervinning. Under 2024 uppgick avfallsmängden från projekt i produktion till totalt 3,4 kg/BTA. Under 2025 fortsätter arbetet med att öka resurseffektiviteten i byggprojekten genom att bland annat utvärdera och att sätta mätbara mål för avfallsmängd och sorteringsgrad.

I bostäderna möjliggörs återvinning genom att tillgängliggöra flertalet avfallsfraktioner både i lägenheterna och miljörummen. För att underlätta avfallsortering för de boende i förvaltningsfastigheterna har en plan med förbättringsåtgärden för befintliga miljörum tagits fram 2024 och kommer implementeras under 2025. Ett arbete pågår också med att systematiskt samla in och sammanställa avfallsstatistik från samtliga förvaltningsbostäder.

Cirkularitet i Your Blocks affär

ALM Equitys digitala plattform Your Block är inriktad på förvaltningskommunikation och har ett tydligt fokus på digitala tjänster med förankring i cirkularitet. Stor vikt läggs på att främja boendes delning och återbruk. Appen möjliggör för de boende att göra miljömedvetna val i vardagen samt att följa energianvändningen i bostaden, vilket skapar förutsättningar för ökat engagemang och förbättrad resurseffektivitet hos de boende.



Your Block möjliggör för de boende att nyttja delningstjänster, bland annat genom att erbjuda elbils-pools-tjänster via appen.

MÅL

- Ökad materialeffektivitet och minskat avfall

DELMÅL

- Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggsvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas
- Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent
- Mål för optimering, återbruk och flexibilitet utreds och sätts under 2025

UTFALL 2024

- Hälften av projekten som var i produktion under året, inklusive externa entreprenadprojekt, följde kriterier för utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen enligt Byggsvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas.
- Totalt gick 37 procent av uppkommet byggavfall från pågående byggprojekt till materialåtervinning. Byggavfallet under 2024 uppgick till 3,4 kg/BTA. Måltal för maximalt genererat avfall i byggprojekten ska arbetas fram under 2025.

CASE

Från industri till framtidens bostäder

Mellan Bromma Blocks och Bällstaviken i Bromma ligger projektet Archimedes, där ALM Equity planerar att uppföra sju bostadshus med första byggstart 2025. Här möts kulturhistoriska värden, modern arkitektur, nutida boendebehov och hållbara lösningar för att skapa en miljö där människor kan trivas och utvecklas i generationer framåt.

Området Archimedes har en anrik historia som kommer prägla dess framtida utformning. Målet är att omvandla det befintliga industri- och verksamhetsområdet till en levande stadsdel med en tät, attraktiv och promenadvänlig boendemiljö. Totalt planeras cirka 1 000 nya bostäder, lokaler och en förskola, fördelat på sju byggnader.

Archimedes är ett av våra mest ambitiösa utvecklingsprojekt, där hållbara och innovativa lösningar kombineras med områdets historiska arv för att skapa en unik och långsiktig stadsdel. Ambitionen är att miljöcertifiera alla byggnader, vilket garanterar att de designas med fokus på miljö och energieffektivitet samt hållbara material. Miljöcertifieringen säkerställer också en god inomhusmiljön med fokus på hälsa och välbefinnande för de boende – en central del av vår vision för framtidens stadsutveckling.

En central del av projektet är omvandlingen av det så kallade Slottet. Den historiska byggnaden, som en gång var en hattfabrik och idag rymmer kontor, ska förvandlas till drygt 20 bostadsrätter. Den varsamma renoveringen säkerställer att den kulturhistoriska prägeln bevaras samtidigt som huset anpassas till moderna boendebehov.

Dessutom kommer en befintlig kontorsbyggnad att konverteras till bostadshus. På taket tillförs nya våningsplan med indragning från nuvarande fasad, vilket skapar generösa terrasser. Byggnaden avses att vid färdigställande inrymma cirka 500 lägenheter, varav majoriteten är 1–2 rum och kök. Många bostäder får balkong eller uteplats samt tillgång till en trivsamt gård och garage, vilket bidrar till en bekväm och funktionell boendemiljö. För att möta behoven hos den moderna stadsbon integreras innovativa lösningar såsom bil- och cykelpooler samt pakethanteringssystem. Området kompletteras med förskola, park och gemensamma torgytor med lokaler för närservice i bottenvåningarna.



Archimedes, Sundbyberg



PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

- Trygga bostadsområden
- Säker och inkluderande arbetsmiljö

MÅL

- Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende
- Nollvision för arbetsplatsolyckor
- Inkluderande och utvecklande arbetsmiljö

VÄSENTLIGA ÄMNEN CSR

- S1 - Den egna arbetskraften
- S3 - Påverkade samhällen
- S4 - Konsumenter och slutanvändare

FN:S GLOBALA MÅL



Socialt

ALM Equitys arbete inom social hållbarhet utgår från två prioriterade områden: Trygga bostadsområden samt En säker och inkluderande arbetsmiljö. Det innebär att vi både värnar om medarbetarnas hälsa och välmående, och samtidigt skapar trygga och hållbara livsmiljöer för de boende.

För fastighetsbranschen innebär arbetet med social hållbarhet ofta om att sätta människan i fokus. Det handlar både om att motverka otrygghet, utanförskap och bostadsbrist, och om att skapa trygga arbetsplatser samt engagera medarbetare i en hållbar samhällsutveckling. ALM Equity, liksom branschen i stort, har under det senaste året intensifierat arbetet med socialt hållbart värdeskapande – en insats som gynnar både samhället och ekonomin.

Ansvarstagande bostads- och kvartersbyggare

ALM Equitys bostäder är placerade i kollektivtrafiknära lägen med god tillgång till service. I kombination med ett varierat fastighetsbestånd och diversifierade upplåtelseformer erbjuds ekonomiskt tillgängliga bostäder som möjliggör inkludering.

För att skapa attraktiva bostäder är det avgörande att erbjuda både levande och trygga kvarter i de områden vi verkar. Genom dialog med kommuner, boende och lokala näringsidkare skapas goda förutsättningar för detta. Det handlar bland annat om planering och förvaltning av bostäder, utformning av utemiljöer och hur bottenvåningar används.

I Sverige tillbringar vi i genomsnitt 90 procent av all tid inomhus, därmed är kvalitén på inomhusmiljön avgörande för både hälsa och välbefinnande.

I utvecklings- och entreprenadprojekt säkerställs att miljö- och hälsoskadliga ämnen i byggprodukter och kemikalier följer kriterier för utfasning i Byggarubedömningen. I förvaltningsfastigheterna optimeras både ventilation och värme löpande.

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarna är avgörande för ALM Equitys framgång, och både trivsel och prestation gynnas av en inkluderande och utvecklande arbetsmiljö. Ett systematiskt arbete med dessa frågor är centralt för att attrahera och behålla de bästa medarbetarna. Medarbetarutveckling sker löpande genom bland annat successivt ökat ansvar, interna och externa utbildningar, individuella utvecklingsplaner samt en inkluderande rekryteringsprocess.

Medarbetarnas välbefinnande och säkerhet är även en prioriterad fråga för ALM Equity. Tempot är högt och arbetssättet agilt, men samtidigt värnar vi om medarbetarnas goda hälsa och att det finns en bra balans mellan arbetsliv och privatliv. Då verksamheten bedrivs inom en riskfylld bransch ligger stort fokus på säkerhetsfrågor, särskilt inom entreprenadverksamheten. Läs mer om arbetsmiljöarbetet på sidan 17.

HÄNDELSER 2024



Ökad trygghet i förvaltning

Under 2024 har åtgärder genomförts för att öka tryggheten bland de boende, och en trygghetsplan har tagits fram för förvaltningsfastigheterna. Senaste mätningen visar att trygghetsindexet ökat med 5,7 procentenheter i förvaltningsbeståndet jämfört med tidigare mätning. Läs mer på sida 36.

Utbildning inom säkerhet

Under året har alla medarbetare inom entreprenadverksamheten som vistas på byggarbetsplatserna genomgått utbildningen "Safe Construction Training".



Upplevd inkludering bland medarbetarna är fortsatt hög

För andra året i rad genomförde ALM Equity en inkluderingsmätning i organisationen, med ett starkt resultat på index 8,0. Läs mer på sidan 17.

Vi fortsätter stötta Stockholms Stadsmission

ALM Equity är vänföretag till Stockholm Stadsmission och stödjer deras viktiga arbete med skapa mer rättvisa och inkluderande samhällen där alla erbjuds lika möjligheter till en hälsosam tillvaro.



Trygga boendemiljöer

ALM Equity utvecklar och förvaltar bostäder med de boende i fokus. Trygghet och säkerhet prioriteras, och de yteffektiva bostäderna optimeras för att skapa en attraktiv och välfungerande boendemiljö.

Framtidens bostadsområde

ALM Equitys bostäder finns nära kollektivtrafik och social hållbarhet främjas genom bland annat gemensamma ytor och delningstjänster. Bostäderna är nyproducerade och moderna med genomtänkta utomhusmiljöer, vilket bidrar till en säker och inkluderande boendemiljö. Målet är att skapa bostäder för olika livsskeden och målgrupper, anpassade efter varierande livssituationer och med fokus på att ge maximal nytta utifrån behov och funktion.

I större stadsutvecklingsprojekt sker samverkan med kommuner och andra aktörer för att utveckla exempelvis förskolor, grönområden och kollektivtrafik. Projektet The Brick vid Telefonplan är ett gott exempel, där samarbete har bidragit till att skapa en levande stadsdel och mervärden för de boende. Även inom förvaltningsverksamheten sker samverkan med kommuner, andra fastighetsägare, myndigheter och polisen i de områden där vi äger och förvaltar fastigheter.

Prioriterade trygghetsåtgärder

Trygghet har länge varit en prioriterad fråga för ALM Equity och under 2024 har trygghetsfokuset ökat i och med tillskottet av förvaltningsfastigheter, som en konsekvens av fusionen med Svenska Nyttobostäder. Stort fokus under året har varit att ställa om förvaltningsbeståndet från blockhyresavtal till avtal direkt med hyresgästerna, vilket också bidrar till en ökad trygghet i och med bättre kontroll och en mer kundnära

förvaltning. Förvaltningsverksamheten bedrivs därför också med egen personal i så stor utsträckning som möjligt.

Under året har mål satts för trygghet i både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter. För samtliga utvecklingsprojekt ska ett trygghetsprogram tas fram under konceptualiseringsskedet och beslutas i samband med bygglov. Under året har ett generellt program tagits fram, som nu anpassas för projekt med närliggande byggstarter.

En trygghetsanalys har genomförts i hela förvaltningsbeståndet och en åtgärdsplan har tagits fram för att öka den upplevda tryggheten bland hyresgästerna. En implementering av åtgärderna har påbörjats och kommer fortsätta under 2025. Åtgärderna består av bland annat ökad uppgradering av allmänna utrymme, bättre skyltning och realtidsinformation samt byte av lås. Förvaltningsorganisationen arbetar även för att stärka närvaron i fastigheterna.

Mätning av kundnöjdhet och trygghet

Nöjda kunder är en grundförutsättning för ALM Equitys verksamhet. Genom att mäta nöjd kund-index (NKI) fångas kundupplevelsen upp och förbättringsområden kan identifieras. Mätningarna ger insikter om vad som görs bra och vad som behöver utvecklas, vilket säkerställer att rätt åtgärder prioriteras både på kort och lång sikt. Resultaten omsätts sedan i konkreta åtgärdsplaner för fastighetsförvaltningen.

Inom förvaltningen genomförs kundundersökningar av Aktiv Bo, en undersökningsspecialist som har utvecklat en metod specifikt anpassad för fastighetsbranschen.

Syftet är att skapa ett beslutsunderlag för att utvärdera, utveckla och förbättra förvaltningsverksamheten samt hyresgästernas kundupplevelse. Undersökningen genomförs genom en enkät där hyresgästerna svarar på frågor som sammanställs i fem delindex: Service, Produkt, Profil, Attraktivitet och Valuta för hyran.

Mätningen som genomfördes 2024 visar förbättrade resultat inom tre av de fem delindexen jämfört med föregående mätning 2022. Undersökningen visar även att de löpande insatserna för att öka tryggheten i fastigheterna har gett resultat. Den upplevda tryggheten har ökat med 5,7 procentenheter jämfört med föregående mätning. Eftersom trygghet är en viktig del av hyresgästernas trivsel har det under året satts mål om att kontinuerligt förbättra resultaten samt att trygghetsmätningar ska genomföras årligen.

MÅL

- Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende

DELMÅL

- Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov
- Alla förvaltningsfastigheter ska ha genomfört en trygghetsanalys med beslutade åtgärder
- NKI Trygghet ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet

UTFALL 2024

- Ett generellt trygghetsprogram finns för utvecklingsprojekten och kommer att anpassas för projekt med närliggande byggstarter under 2025.
- Samtliga förvaltningsfastigheter har genomfört en trygghetsanalys under året och en åtgärdsplan har tagits fram. Implementering av åtgärderna har påbörjats och fortsätter under 2025.
- Årets NKI-mätning visar att upplevd trygghet hos hyresgästerna har ökat med 5,7 procentenheter jämfört mot den senaste mätningen 2022.

Säker och inkluderande arbetsmiljö

Medarbetarna är avgörande för ALM Equitys framgång, och att attrahera en kompetent personalstyrka är en prioriterad fråga. För att behålla och rekrytera duktiga medarbetare läggs stor vikt vid inkludering, kompetensutveckling och välmående. Eftersom bygg- och fastighetssektorn kännetecknas av en hög olycksfrekvens krävs även ett aktivt arbete med säkerhetsfrågor.

Inkluderande arbetsplats

Genom ett aktivt arbete med mångfald och inkludering skapas en mer dynamisk och hållbar organisation. Under 2023 inleddes en årlig inkluderingsmätning som är framtagen av företaget Mitt Liv. Mätningen bygger på forskningsbaserade frågor om grupptillhörighet och värdet av unikheter. Årets resultat visar en liten nedgång jämfört med föregående år, men med ett starkt index på 8,0. Baserat på resultatet arbetar varje verksamhetsområde vidare med åtgärder inom identifierade förbättringsområden.

Koncernen har en likabehandlingsplan med bland annat rutiner för jämställd lönesättning och kompetensbaserad rekrytering, där blandade kompetensprofiler prioriteras. Likabehandlingsplanen ingår som en viktig del i koncernens arbetsmiljöhandbok, som alla medarbetare tar del av. I ALM Equitys likabehandlingspolicy tydliggörs hur ansvaret fördelas inom organisationen och vad som gäller för olika arbetsmoment.

ALM Equity har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. Medarbetare kan anmäla incidenter anonymt via koncernens visselblåstjänst, och chefer utbildas i förebyggande rutiner. Under 2024 rapporterades inga fall av diskriminering.

Möjlighet till utveckling

Individuell kompetensutveckling är centralt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Medarbetarna i koncernen ges möjlighet att växa genom stimulerande arbetsuppgifter, nya utmaningar och utbildningar. Alla ska ha en individuell utvecklingsplan i linje med bolagets mål, som utvärderas och uppdateras vid det årliga medarbetarsamtalet. Under 2024 lanserades en gemensam utbildningsplattform med ett brett utbud av utbildningar, om bland annat styrdokument, arbetsmiljö, CSRD, antikorruption, IT-säkerhet och effektiva AI-verktyg.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

ALM Equity bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete med processer för att säkerställa en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Policies och rutiner samlas i en gemensam arbetsmiljöhandbok tillgänglig för alla medarbetare. Åtgärder inkluderar regelbundna uppföljningar för att hantera stress, återkommande hälsokontroller, avtal med företagshälsovård och externt krisstöd, samt granskning av sjukstatistik. ALM Equity har också digitala arbetsmiljöutbildningar för både chefer och medarbetare inom koncernen.

För att stärka arbetet finns också en central arbetsmiljökommitté, som kontinuerligt och tillsammans med ledningen planerar, förbättrar och utvärderar arbetsmiljöarbetet i koncernen.

En säker arbetsmiljö

Bygg- och fastighetssektorn är en av de mest olycksdrabbade branscherna i Sverige, vilket gör säkerhet till ett prioriterat område i ALM Equitys verksamhet. Inom entreprenadverksamheten sker ett kontinuerligt och strukturerat arbete med att skapa en sund

säkerhetskultur samt att förebygga olyckor och tillbud. Entreprenadverksamheten är certifierad enligt ISO 45001, som är en internationell standard för arbetsmiljö och hälsa. ISO-certifieringen ger en struktur för att arbete med ständiga förbättringar samt en rutin för att genomföra både interna och externa arbetsmiljörevisioner.

Alla som vistas på byggarbetsplatserna ska ha rätt utbildning och utrustning samt kunskap och förmåga att uppmärksamma och rapportera osäkra moment. Säkerhetsarbetet omfattar både egen personal, samarbetspartners och underentreprenörer. Under året har delmål formulerats om att minska olycksfallsfrekvensen på byggarbetsplatserna. Mål har även satts om att öka antalet rapporterade tillbud, i syfte att stärka säkerhetskulturen och uppmuntra fler att rapportera.

Under året har samtliga medarbetare som vistas på byggarbetsplatserna genomgått utbildningen "Safe Construction Training" samt en kurs om hur omarbetningen av arbetsmiljöverkets föreskrifter påverkar BAS-P/BAS-U. Chefer med personalansvar inom entreprenad har även genomgått kursen BAM (Bättre arbetsmiljö). Utbildningen utgår från ett helhetsperspektiv på arbetsmiljöarbetet och ger deltagarna verktyg för att kunna arbeta för en hälsosam och säker arbetsmiljö.

MÅL

- Inkluderande och utvecklande arbetsmiljö
- Nollvision för arbetsplatsolyckor

DELMÅL

- Inga fall av diskriminering
- Inkluderingsindex över genomsnitt
- Frisknärvaro över 97 procent
- Minskad olycksfallsfrekvens på byggarbetsplatserna
- Ökad frekvens av andel rapporterade riskobservationer och tillbud

UTFALL 2024

- Inga rapporterade fall av diskriminering.
- Inkluderingsindex på 8,0 (jmf med mätföretagets genomsnittliga index på 7,8).
- Frisknärvaro på 98,3 procent i koncernen, inkluderat långtids-sjukskrivningar.
- Totalt har fyra olyckor rapporterats. Samtliga är av mindre allvarlig karaktär, dvs. krävde sårvård och/eller enstaka dagars sjukfrånvaro.
- Inga rapporterade tillbud eller riskobservationer.



PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

- Ansvarsfulla affärer
- Hållbar leverantörskedja

MÅL

- Nollvision mot korruption och mutor
- Samtliga leverantörer följer uppförandekoden

VÄSENTLIGA ÄMNEN CSR

- S2 - Arbetstagare i värdekedjan
- G1 - Ansvarsfullt företagande

FN:S GLOBALA MÅL



Styrning

Transparens, sund konkurrens och hög affärsetik är avgörande för ALM Equitys långsiktiga lönsamhet och värdeskapande. Detta gäller mot såväl egen personal som investerare, leverantörer, underentreprenörer och övriga intressenter. Därför är Ansvarsfulla affärer och Hållbar leverantörskedja prioriterade hållbarhetsområden för ALM Equity.

ALM Equity förutsätter och tar ansvar för god affärsetik, både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Det affärsetiska ramverket beskrivs i centrala policydokument som anger de krav som medarbetarna förväntas efterleva. Alla medarbetare åtar sig även att följa ALM Equitys uppförandekod, som tydliggöra hur verksamheten ska bedrivas på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Under året har en utbildning tagits fram för koncernens medarbetare med fokus på innehållet i uppförandekoden och andra styrande dokument. Denna utbildning är obligatorisk för alla medarbetare i samband med en årlig signering av uppförandekoden.

ALM Equity upphandlar stora volymer av både material och tjänster. Bredden bland leverantörer medför en komplex ansvarsbild och ett ökat behov av kontroll genom värdekedjan. Under 2025 kommer kontroller att genomföras hos utvalda större leverantörer i syfte att säkerställa efterlevnad av krav och riktlinjer. Läs mer på sidan 20.

IT-säkerhet

ALM Equity, liksom branschen i stort, rör sig snabbt mot ökad digitalisering, vilket även medför en växande risk för cyberattacker. För att skydda affärsverksamheten och intressenters förtroende är säkerhet och integritet centrala frågor och det bedrivs ett kontinuerligt arbete med att stärka den digitala säkerheten. I ALM Equitys utbildningsportal finns en IT-säkerhetsutbildning

tillgänglig för samtliga medarbetare. Syftet med utbildningen är att ge information om vilka säkerhetsåtgärder som finns implementerade och hur medarbetarna ska agera för att dessa inte ska kunna kringgås.

Tredjepartskontroller

Miljöcertifiering av bostadsprojekt kräver omfattande dokumentation och öppenhet i både processer och beslutsfattande. Tredjepartscertifieringar minskar också risken för intressekonflikter och skapar en kultur som värdesätter ansvarsfullt agerande. Entreprenadverksamhetens certifiering inom ISO-standarderna arbetsmiljö, miljö och kvalitet är också ett kvitto på att det bedrivs ett systematiskt och långsiktigt hållbarhetsarbete.

Hantering av hållbarhetsrisker

En transparent hantering av alla koncernens risker, inklusive hållbarhetsriskerna, är en grundförutsättning för verksamheten. Hållbarhetsrisker hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, där respektive verksamhetsansvarig ansvarar för uppföljning och rapportering av dem. Bedömningar kring hållbarhetsrisker görs även i varje specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs en koncernövergripande riskanalys som rapporteras till ALM Equitys styrelse, se riskavsnittet i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–65. Utöver riskavsnittet rapporteras även specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i linje med TCFD:s rekommendationer, se sidorna 28–29.

HÄNDELSER 2024

Hållbar byggbransch

ALM Equity har under året anpassat verksamheten till riktlinjerna i Hållbar Byggbransch som syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet och skattefusk i byggbranschen samt främja sund konkurrens och respekt för arbetstagares rättigheter.



Utbildningsinsatser inom affärsetik och styrning

Under 2024 har en digital utbildning tagits fram för samtliga medarbetare, med fokus på ALM Equitys styrdokument och de regler som ska efterlevas i verksamheten. En antikorrupsionsutbildning har även lanserats, framtagen av IMM. Läs mer på nästa sida.

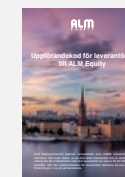
Bibehållen Trippelcertifiering

Entreprenadverksamheten är fortsatt certifierad inom ISO-standarderna Miljö, Kvalitet och Arbetsmiljö vilket är en kvalitetssäkring av det arbete som utförs.



Ökat fokus på leverantörer

Under året har fokus varit på att öka antalet signerade leverantörskoder i syfte att förbättra kontrollen på värdekedjan. Läs mer på sidan 20.



Ansvarsfulla affärer

För ALM Equity innebär ansvarsfulla affärer att bedriva verksamheten med hög affärsetik och sund konkurrens där inga konkurrensfördelar fås genom att bryta mot lagar eller branschpraxis. Detta tydliggörs i ALM Equitys affärsetiska ramverk som omfattas av centrala policys och styrdokument som ses över årligen.

Hållbar byggbransch

Under året har ALM Equity anpassat verksamheten till riktlinjerna i "Hållbar Byggbransch". Initiativet startades av sex banker i nära samverkan med fastighets- och byggsektorn, och syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet och skattefusk i byggbranschen samt främja sund konkurrens och respekt för arbetstagares rättigheter. Följande krav gäller framåt i samtliga entreprenader:

- 1. Kontroll och elektroniska personalliggare**
Gäller alla entreprenörer på byggarbetsplatsen, kontrollen ska säkerställa identitet och arbetsgivar-samband.
- 2. Obligatorisk föranmälan**
Processer för att kontrollera alla underentreprenörer innan de ges tillträde till arbetsplatsen.
- 3. Svensk F-skatt, skatteskulder och arbetsgivar-avgifter**
Godkänd F-skatt, inga skatteskulder eller obetalda arbetsgivaravgifter
- 4. Fysiska arbetsplatskontroller**
Årlig och oannonserad fysiska arbetsplatskontroller, genomförda av tredjepartsföretag.

I entreprenadprojekten används det digitala systemet Infobric för närvarokontroll och behörighetsstyrning på byggarbetsplatserna. Systemet möjliggör en strukturerad uppföljning av vilka organisationer och personer som vistas på plats.

Digital visselblåsarfunktion

Misstankar om oegentligheter kan anonymt rapporteras av medarbetare inom koncernen och externa partners via ALM Equitys digitala visselblåsarfunktion WhistleB. Ärendena hanteras konfidentiellt och utreds i enlighet med fastställda rutiner. Under 2024 har inga incidenter, varken internt eller externt, rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats inom koncernen.

Ökat fokus på antikorrupktion

Bygg- och fastighetssektorn är en högrisksektor för korruption och mutor. Antikorrupsionsarbete är en strategisk fråga för ALM Equity och en del av den årliga riskanalysen. Ett aktivt arbete bedrivs för att motverka

alla former av korruption. Även beteenden som inte är olagliga men som riskerar att skada förtroendet för verksamheten hanteras med stor allvarighet. Gränsen för korruption är inte alltid tydlig, och det finns flera gråzoner kring vad som är olagligt och oetiskt. Som stöd till medarbetarna innehåller Personalhandboken bland annat rutiner för hantering av gåvor och representation.

Under året har en webbaserad antikorrupsionsutbildning tagits fram för samtliga medarbetare i koncernen, i samarbete med IMM (Institutet mot mutor). Utbildningen syftar till att ge grundläggande kunskap om vad som definieras som mutor och korruption, vilka konsekvenser ett korrupt agerande kan få, samt hur organisationen gemensamt kan motverka oegentligheter. Utbildningen finns tillgänglig digitalt via ALM Equitys utbildningsplattform och ska genomföras av alla medarbetare i samband med den årliga signeringen av ALM Equitys uppförandekod.



MÅL
Nollvision mot korruption och mutor
DELMÅL
- Inga fall av korruption och mutor - Alla medarbetare har signerat uppförandekod
UTFALL 2024

- Inga inkomna ärenden under året i ALM Equitys visselblåsarfunktion.
- Inga rapporterade fall av mutor eller korruption.
- 100 procent av koncernens medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod.

Hållbar leverantörskedja

Som en stor inköpare av både varor och tjänster verkar ALM Equity för att leverantörerna bidrar till hållbar utveckling och att arbetstagarnas rättigheter respekteras.

Leverantörsstyrning

Leverantörssamarbetet präglas av ett proaktivt arbete för att stödja hållbar utveckling och motverka brott mot mänskliga rättigheter samt miljömässiga överträdelser. De krav som ställs på leverantörerna speglar motsvarande krav för den egna verksamheten och de anställda. Kraven omfattar bland annat god affärsetik, en säker och hälsosam arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter samt miljömässigt ansvarstagande. Leverantörerna förväntas kunna redovisa hur dessa krav efterlevs. Kraven finns samlade i en uppförandekod för leverantörer, även kallad Leverantörskod, som ska följas av samtliga avtalsleverantörer.

Entreprenadverksamheten har en egen leverantörskod, som ligger i linje med ALM Equitys leverantörskod, men som innehåller fler regleringar anpassade för entreprenadverksamheter. En central inköpschef ansvarar för hållbara leverantörsled samt uppföljning av både underentreprenörer och leverantörer.

Efterlevnad av leverantörskoden

Under året har ett arbete bedrivits för att öka andelen leverantörer som undertecknat leverantörskoden. I de fall där leverantörer redan har en egen uppförandekod som motsvarar kraven i ALM Equitys leverantörskod, betraktas detta som godkänd efterlevnad. Utfallet för året visar att en majoritet av de strategiska leverantörerna har åtagit sig att följa koden.

För att ytterligare stärka uppföljningen kommer leverantörsrevisioner börja genomföras nästa år. Ett delmål har satts om att revidera minst tre av de större avtalsleverantörer utifrån leverantörskoden. Med detta avses leverantörer som står för en betydande del av inköpsvolymen och där en djupare kontroll bedöms ha störst påverkan. För att säkerställa en enhetlig och rättvis granskning kommer en tydlig rutin för revisionerna implementeras, som omfattar riskbaserade urval och en systematisk genomgång av efterlevnads-kriterier.

Leverantörskontroll

Utöver arbetet med leverantörskoden finns även ett systematiskt arbetssätt för att kontrollera och bedöma leverantörer utifrån flera parametrar. Koncernens inköp spänner över flera kategorier och geografiska områden, och digitala verktyg används för att analysera leverantörsrelationer och upptäcka potentiella risker. Inom entreprenadverksamheten finns systemverktyg för att granska och bedöma både nya och befintliga leverantörer baserat på ett flertal kriterier. Detta arbete bidrar till en högre transparens och minskar risken för oegentligheter i leverantörsledet.

Framåt planeras ett mer strukturerat arbete för att kartlägga leverantörskedjan. Syftet är att identifiera risker och möjligheter i olika led och stärka arbetet med hållbarhet, affärsetik och regelefterlevnad. Arbetet kommer att omfatta en fördjupad analys av inköpsvolym, geografisk spridning och leverantörskategorier, vilket ger bättre förutsättningar för välgrundade beslut och ansvarsfull leverantörshantering.

WE SUPPORT



ALM Equity stöder Global Compacts 10 principer. Dessa är fundament i koncernens uppförandekoder och vägledande både för den egen verksamheten och för leverantörerna.

1. Stödja och respektera mänskliga rättigheter.

2. Inte kränka mänskliga rättigheter.

3. Tillåta föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar.

4. Eliminera tvångsarbete.

5. Avskaffa barnarbete.

6. Avskaffa diskriminering gällande rekrytering och arbetsuppgifter.

7. Stödja försiktighetsprincipen gällande miljörisker.

8. Ta initiativ och stärka ett större miljömedvetande.

9. Uppmuntra utvecklande av miljövänlig teknik.

10. Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

MÅL
Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden
DELMÅL
- Avtalsleverantörer motsvarande 90 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande - Minst tre av de större avtalsleverantörerna ska revideras årligen
UTFALL 2024
- Leverantörer som tillsammans står för över 90 procent av koncernens inköpsvolym under 2024 har undertecknat leverantörskoden, eller tillämpar en motsvarande uppförandekod. - Under 2024 har inga leverantörsrevisioner genomförts utifrån efterlevnad av leverantörskoden. Planen är att börja dessa revisioner under 2025.

Hållbarhetsarbetet i aktieinnehaven

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern respektive Besqab som klassificeras som Finansiella tillgångar. I dessa bolag är möjligheten att påverka relaterad till hur stor ALM Equitys ägarandel är. Inflytandet sker främst via styrelsrepresentation genom att säkerställa att relevanta strukturer och strategier är etablerade för att bedriva verksamheten mer hållbart.

Nedan presenteras ett urval av Klövern och Besqabs hållbarhetsarbete. Mer information finns i respektive bolags hållbarhetsrapport.

Klövern

Klövern är ett bostadsbolag som utvecklar och förvaltar bostäder med ambitionen att leda branschen mot nettonollutsläpp samt främja positiv social förändring. Hållbar stadsutveckling är kärnan i verksamheten, där varje projekt syftar till att förädla och berika platsen den uppförs på.

För att driva denna utveckling tillämpar Klövern bland annat en 90/10-princip, som innebär att 90 procent av projekten ska vara minst 10 procent mer hållbara än branschstandard, och 10 procent av projekten ska överträffa gängse hållbarhetskrav med 90 procent. Ett exempel på det senare är projektet Träklippan i Nacka, där Klövern under 2024 har föreslagits som vinnare i en klimatprofilerad markanvisningstävling. Träklippan planeras som ett klimatpositivt kvarter med 100 nya lägenheter och en total klimatpåverkan på endast en fjärdedel av Boverkets föreslagna gränsvärden. Projektet inkluderar innovativa lösningar som stomme och parkeringshus i trä, användning av platsens natursten, återbruk av material, förnybar energi genom solceller och spillvärme, samt hållbara mobilitetslösningar.

Som en del av sitt hållbarhetsarbete miljöcertifierar Klövern också all egenutvecklad nyproduktion enligt BREEAM, med målnivån Excellent.

Besqab

Besqab är ett noterat bolag som utvecklar bostäder i Storstockholm och Uppsala, samt samhällsservice för både externt ägande och egen förvaltning. Som bostadsutvecklare har Besqab en central roll i hållbar stadsutveckling och arbetar aktivt genom hela projektprocessen, från detaljplanering och projektering till genomförande. I varje steg integreras kunskap och kompetens för att minska klimatpåverkan, effektivisera resursanvändning och stärka både biologisk mångfald och sociala värden som trygghet och gemenskap. Besqab främjar detta exempelvis genom att öka andelen ekosystemtjänster och minska andel hårdgjorda ytor. Bolaget arbetar också med att miljöcertifiera deras bostadsprojekt och under 2024 är en absolut majoritet av de färdigställda projekten är Svanen certifierade.

Vidare har Besqab har ett uttalat mål i sin affärsplan att minska sitt klimatavtryck med 50 procent till 2030 och uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser senast 2045. Som ett led i att nå målen har Besqab under 2024 tecknat ramavtal med Plant för klimatberäkningar i byggprojekt, vilket innebär utökade möjligheter att jobba aktivt med klimatpåverkan i projektens olika skeden. Samarbetet mellan Besqab och Plant inleds med ett 20-tal klimatberäkningar i olika skeden.



Klöverns projekt Träklippan i Nacka

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Sammanfattning: mål, delmål och utfall

Nedan följer en summering av ALM Equitys mål och delmål inom hållbarhet samt årets utfall. Eftersom många av målen är nya för 2024, varierar graden av måluppfyllelse. Samtliga mål är koncernövergripande och följs upp på koncernnivå. Varje verksamhetsområde har därutöver egna relevanta mål och styrtal anpassade för sin verksamhet.

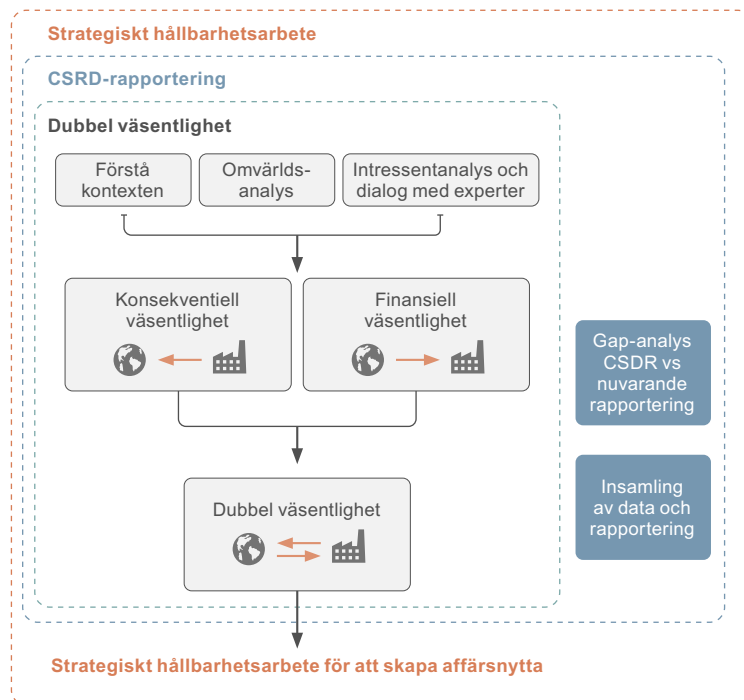
OMRÅDE	MÅL	DELMÅL	UTFALL 2024
Miljö	Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045	Klimatpåverkan per BTA för nyproduktionsprojekt ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024	Klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt 2024 uppgår till 285 kg CO2e/BTA (byggskedet). Detta värde är baserat på en klimatberäkning av ett representativt ALM Equity-projekt och utgör utgångspunkt för målsättningen om reduktioner till 2030.
		Klimatpåverkan per BTA från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024	Klimatpåverkan från driften i förvaltningsfastigheter uppgår 2024 till 5,4 kg CO2e/ BTA. Driftsutsläppen inkluderar fastighetsel, fjärrvärme samt hyresgästs el.
	Minskad energianvändning i driftskedet	Minst energiklass B i utvecklingsprojekt	Av de egna utvecklingsprojekt som var under produktion under 2024 har ett projekt energiklass B, resterande har energiklass C. Samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre.
		Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet	Av de fastigheter som varit i förvaltning under 2024 har 72 procent energiklass C, övriga fastigheter har energiklass D eller E. En åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C, där samtliga åtgärder kommer genomföras under 2025.
	Ökad materialeffektivitet och minskat avfall	Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas	Hälften av projekten som var i produktion under året, inklusive externa entreprenadprojekt, följde kriterierna för utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen enligt Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas.
		Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent	Totalt gick 37 procent av uppkommet byggavfall från pågående byggprojekt under 2024 till materialåtervinning. Byggavfallet uppgick till 3,4 kg/BTA. Måltal för maximalt genererat avfall i byggprojekten ska arbetas fram under 2025.
	Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade	En utredning pågår kring lämpliga certifieringssystem för både egenutvecklade nyproduktionsprojekt och förvaltningsfastigheter.	De egna utvecklingsprojekten som var under produktion under 2024 byggstartade innan beslutet om att miljöcertifiering togs. Därför är enbart ett av dessa projekt under en pågående miljöcertifieringsprocess. Två fastigheter i förvaltning 2024 är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. Planen är att miljöcertifiera övriga fastigheter i förvaltningsbeståndet. Utredning om val av miljöcertifieringssystem görs under 2025.

SAMMANFATTNING MÅL, DELMÅL OCH UTFALL, FORTSÄTTNING:

OMRÅDE	MÅL	DELMÅL	UTFALL 2024
Socialt	Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende	Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov	Ett generellt trygghetsprogram för utvecklingsprojekten har tagits fram under 2024, och kommer att anpassas för projekt med närliggande byggstarter under 2025.
		Alla förvaltningsfastigheterna ska genomfört en trygghetsanalys med beslutade åtgärder	Samtliga förvaltningsfastigheter har genomfört en trygghetsanalys under året och en åtgärdsplan har tagits fram. Implementering av åtgärderna har påbörjats och fortsätter under 2025.
		NKI Trygghet ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet	Årets NKI-mätning visar att upplevd trygghet hos hyresgästerna har ökat med 5,7 procentenheter jämfört mot senaste mätningen 2022.
	Inkluderande och utvecklande arbetsplats	Inga fall av diskriminering	Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.
		Inkluderingsindex över genomsnitt	I årets inkluderingmätning blev resultatet ett index på 8,0, jämfört med mätföretagets genomsnittliga index för 2024 på 7,8.
		Frisknärvaro över 97 procent	Frisknärvaron 2024 för hela koncernen var 98,3 procent, inkluderat långtidssjukskrivningar.
	Nollvision för arbetsplatsolyckor	Minskad olycksfrekvens på byggarbetsplatserna	Totalt har fyra olyckor rapporterats på byggarbetsplatserna. Samtliga är av mindre allvarlig karaktär, dvs krävde sårvård och/eller enstaka dagars sjukfrånvaro. Ingen av dem skedde bland egen personal.
		Ökad frekvens av andel rapporterade riskobservationer och tillbud	Inga tillbud eller riskobservationer har rapporterats under året.
Styrning	Nollvision mot korruption och mutor	Inga fall av korruption och mutor	Inga ärenden har kommit till ALM Equitys visselblåsarfunktion under året.
			Inga fall av mutor eller korruption har rapporterats under året.
		Alla medarbetare har signerat uppförandekod	100% av koncernens medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod.
	Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden.	Avtalsleverantörer motsvarande 90 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande	Leverantörer som tillsammans står för över 90 procent av koncernens inköpsvolym under 2024 har undertecknat leverantörskoden, eller tillämpar en motsvarande uppförandekod.
		Minst tre av de större avtalsleverantörerna ska revideras årligen	Under 2024 har inga leverantörsrevisioner genomförts utifrån efterlevnad av leverantörskoden. Planen är att börja dessa revisioner under 2025.

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Dubbel väsentlighetsbedömning



Metod och antaganden

Metoden för den dubbla väsentlighetsbedömning som använts är baserad på principerna i ESRS 1 från 2023 och tillgängliga riktlinjer. Förutom den externa analysen, intervjuer med intressenter och kartläggning av värdekedjan har information från ämnesexperter, interna intressenter och tidigare väsentlighetsbedömningar använts i bedömningen.

Ett hållbarhetsämne anses väsentligt ur ett påverkansperspektiv om påverkan är faktisk eller potentiell, positiv eller negativ, och av betydelse för människor eller miljön på kort, medellång eller lång sikt. Bedömningen omfattar påverkan som är kopplad till ALM Equitys egen verksamhet, liksom uppströms och nedströms i värdekedjan, genom produkter och tjänster samt affärsrelationer.

Den konsekventiella väsentligheten bedöms utifrån skala, omfattning, återställbarhet och sannolikhet. För positiv påverkan inkluderades endast aspekter som förbättrar människors liv eller förbättrar miljön. Åtgärder för att minska negativ påverkan exkluderades. Gränsvärdena för konsekventiell väsentlighet har tagits fram i nära dialog med hållbarhetsexperter och utifrån bästa praxis av principerna i ESRS 1 2023.

Den finansiella väsentligheten bedöms utifrån sannolikhet att risken/möjligheten inträffar och konsekvensens storlek ur ett finansiellt perspektiv. Gränsvärdena för finansiell väsentlighet har tagits fram i nära dialog med hållbarhetsexperter, utifrån bästa praxis av principerna i ESRS 1 2023 och utgår från ALM Equitys rörelseresultat.

För att möjliggöra en noggrann bedömning har hållbarhetsämnena brutits ned på underämnesnivå. Bedömningen har genomförts för totalt 37 underämnena, och resultatet visar att 14 underämnena inom 8 standarder bedöms vara väsentliga för ALM Equity.

I processen framkom att vissa bedömningar var svåra att göra. Några underämnena bedömdes ligga nära gränsen för att vara väsentliga och kommer därför att följas särskilt framöver. I vissa fall har bedömningar behövt baseras på begränsad information, särskilt gällande påverkan från aktiviteter i den uppströms värdekedjan. I dessa situationer har ämnet bedömts som icke-väsentligt, med en plan att samla in mer data inför kommande väsentlighetsbedömningar. Underämnena marina resurser, djurskydd och politiskt engagemang har bedömts som icke relevanta och har fått lägsta möjliga poäng i bedömningen. Resultaten och grad av väsentlighet illustreras per underämne på nästa sida.

Den dubbla väsentlighetsbedömningen beslutades av ALM Equitys ledning samt av representanter från verksamheterna. I bedömning inkluderas även verksamheten i intressebolaget Bridge, som skapades under hösten 2024 och där ALM Equity ansvarar för det operativa arbetet. Resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen ska ses över årligen. Således kommer en översyn att göras under hösten 2025.

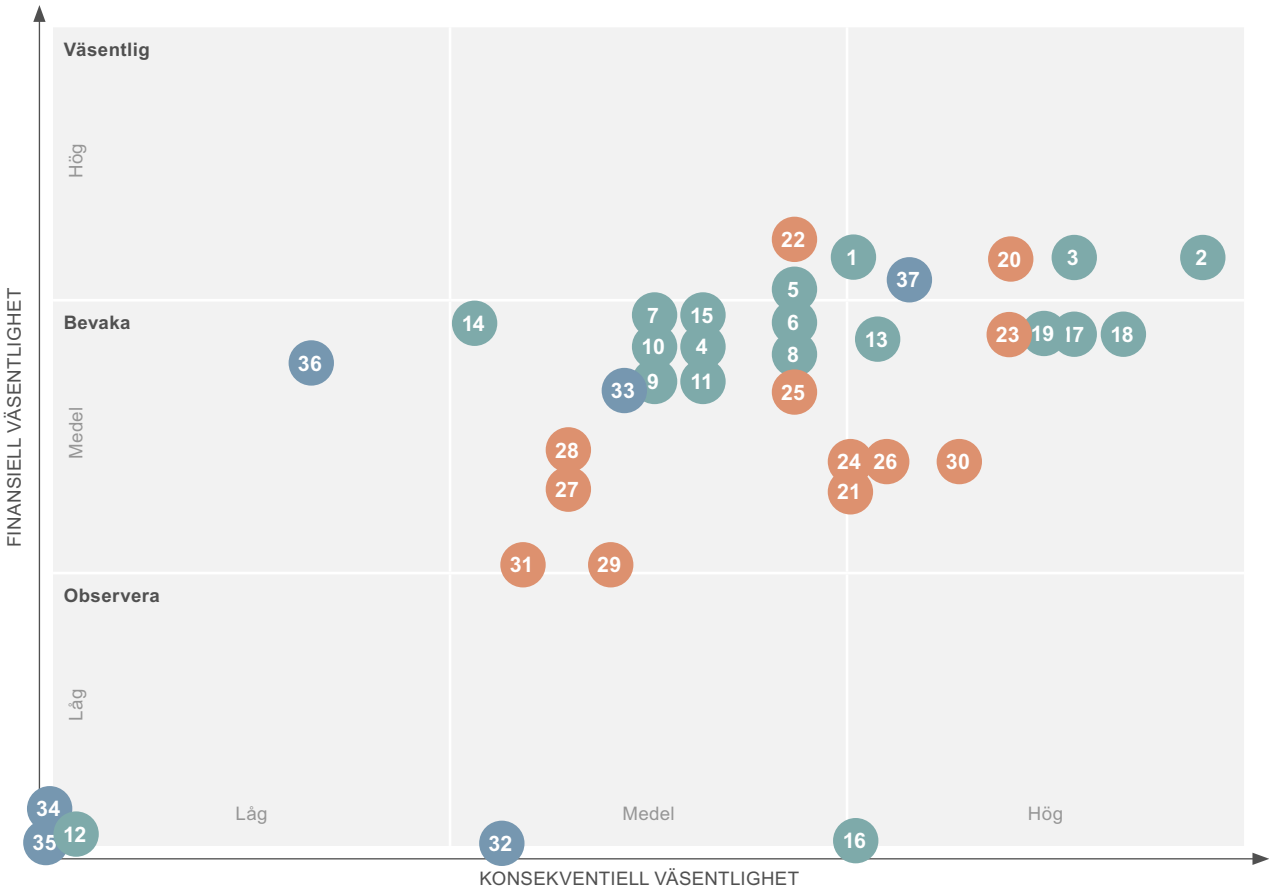
Dubbel väsentlighetsbedömning i en CSRD-kontext

Resultatet från den dubbla väsentlighetsbedömningen är en central del i CSRD-arbetet. Bedömningen ligger till grund för vilka standarder ALM Equity ska rapportera enligt, och de väsentliga hållbarhetsämnena utgör samtidigt ett viktigt stöd för det strategiska hållbarhetsarbetet framåt. Dessa utgjorde även en viktig utgångspunkt vid utvecklingen av den nya hållbarhetsstrategin och de prioriterade hållbarhetsområdena.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSBEDÖMNING, FORTSÄTTNING:

Resultat

Väsentlighetsbedömningen har genomförts på underämnesnivå, med en noggrann analys av samtliga 37 underämnena. Illustrationen nedan visar att flera bedömningar ligger nära gränsen mellan väsentligt och icke-väsentligt. Dessa ämnen bevakas särskilt noggrant, och bedömningen kommer att ses över löpande.



MILJÖ	SOCIALA	STYRNING
1 - Anpassning till klimatförändringar 2 - Begränsning av klimatförändringar 3 - Energi 4 - Förorening av luft 5 - Förorening av vatten 6 - Förorening av mark 7 - Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser 8 - Ämnen som inger betänkligheter 9 - Ämnen som inger mycket stora betänkligheter 10 - Mikroplaster 11 - Vatten 12 - Marina resurser 13 - Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald 14 - Konsekvenser för arters tillstånd 15 - Konsekvenser för ekosystems utbredning och tillstånd 16 - Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster 17 - Resursinflöden, inklusive resursanvändning 18 - Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster 19 - Avfall	20 - Arbetsvillkor 21 - Likabehandling och lika möjligheter för alla 22 - Andra arbetsrelaterade rättigheter 23 - Arbetsvillkor 24 - Likabehandling och lika möjligheter för alla 25 - Andra arbetsrelaterade rättigheter 26 - Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter 27 - Samhällens civila och politiska rättigheter 28 - Ursprungsbefolkningars rättigheter 29 - Informationsrelaterade konsekvenser för konsument och/eller slutanvändare 30 - Personlig säkerhet för konsument och/eller slutanvändare 31 - Social inkludering av konsument och/eller slutanvändare	32 - Företagskultur 33 - Skydd för visselblåsare 34 - Djurskydd 35 - Politiskt engagemang 36 - Styrning av relationer med leverantörer inklusive betalningsrutiner 37 - Korruption och mutor

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Klimatbokslut

ALM Equity har sedan 2020 utfört klimatberäkningar i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) för att kartlägga den klimatpåverkan som uppstår i verksamheten.

Metodbeskrivning

Sedan 2023 tillämpar ALM Equity en operativ kontrollansats i stället för den tidigare finansiella, för att bättre följa riktlinjerna i ESRS E1. Marknadsbaserad metod för Scope 2 har använts vid beräkningen.

Klimatpåverkan för fastigheterna i intressebolaget Bridge inkluderas till 100 procent då ALM Equity har det operativa ansvaret för dessa fastigheter. Utsläppen från fastigheterna i Bridge särredovisas i tabellen på nästa sida. ALM Equitys aktieinnehav i Besqab och Klövern klassificeras som finansiella tillgångar, där bolaget har ett begränsat inflytande. Utsläppen från dessa innehav inkluderas därför utifrån ALM Equitys procentuella ägarandel och redovisas i Scope 3, kategori 15.

En stor del av klimatpåverkan baseras på schabloner och uppskattningar. Att höja datakvaliteten är fortsatt prioriterat, bland annat genom mer detaljerad leverantördata och förbättrad metodik för systematisk datainsamling. Fördelningen för 2024 framgår i tabellen nedan.

Datakvalitet	Andel
Uppmätt	4,3%
Uppskattad	77,5%
Spend	3,8%
Uppgift saknad	14,0%
Rapporterat från intressebolag	0,4%

Scope 1

Scope 1 består av ALM Equitys ägda eller leasade tjänstebilar. Klimatpåverkan från dessa har beräknats med hjälp av rapporterade kilometer samt klimatdata från tjänstebilsleverantören.

Scope 2

Scope 2 omfattar eldrivna tjänstebilar samt energianvändning i ALM Equitys förvaltnings-fastigheter, hyreslokaler och koncernens kontor. Energianvändningen mäts i kWh. För förvaltnings-fastigheterna inkluderas endast de som varit i förvaltning under hela året. För hyreslokalerna har förbrukningen estimerats utifrån tidigare år, med residualmix som grund då inga elavtal finns. För kontor och förvaltningsfastigheter används fossilfri el enligt avtal med Bra Miljöval.

Utsläppen av växthusgaser för scope 2 redovisas som marknadsbaserade utsläpp respektive platsbaserade utsläpp. Platsbaserade utsläpp speglar företagets utsläpp baserat på var företaget använder sin energi. Marknadsbaserade utsläpp speglar utsläppen från energi som företaget har köpt (exempel tas hänsyn till specifika avtal om fossilfri energi).

Scope 3

3.1 Inköpta varor och tjänster

Denna kategori omfattar utsläpp som kan kopplas till koncernens inköp av förbrukningsvaror. Det inkluderar exempelvis livsmedel, IT-utrustning och tjänster som städning . Beräkningarna bygger framför allt på kostnadsunderlag samt emissions-faktorer från Upphandlingsmyndigheten och RISE.

3.2 Kapitalvaror

Den största källan till klimatpåverkan inom koncernen är de utsläpp som genereras vid byggnation av nyproduktionsprojekt. Klimatpåverkan beräknas för byggskedena A1–A5 i de projekt som färdigställts under året. Under 2024 färdigställdes sex projekt med en sammanlagd yta på 58 826 BTA. Klimatpåverkan

för dessa projekt har upp-skattats med utgångspunkt i en klimatberäkning som genomförts för ett representativt ALM Equity-projekt som färdigställts 2024. För detta projekt har klimatberäkningen till största delen (över 60 procent) baserat på projektspecifik data, medan resterande andel utgörs av generisk data. Denna klimatberäkning har använts som schablon för att uppskatta utsläppen även för de övriga projekten. Den schablonberäknade klimatpåverkan uppgår till 285 kg CO2e/BTA. Samtliga projekt har betongstomme.

Kategorin omfattar även utsläppen från de markarbeten som utförts under året. Under 2024 har ett markarbete skett som inkluderar bergschakt och pålning. För markarbeten baseras beräkningarna på kostnadsunderlag och emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten.

3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp

Denna kategori inkluderar de uppströms växt-husgasutsläppen som sker till följd av energi-och bränsleanvändningen i scope 1 och 2. Utsläppen i denna kategori är därför kopplad till ALM Equitys scope 1 och 2 aktiviteter.

3.4 Uppströms transport och distribution

I denna kategori inkluderas utsläpp som kommer från köpta transporter till kontoren. Beräkningarna utgår från antaganden om transportavstånd och antal rutter samt spend.

3.5 Avfall

Avfallsmängder från respektive kontor har samlats in där data funnits tillgänglig. Därutöver har beräkningar genomförts på spend. Avfall som uppstår vid byggnation har beräknats med hjälp av avfallsrapport från leverantör. Denna motsvarar det byggnationsavfall som uppkommit i ALM Equitys pågående projekt under året.

3.6 Tjänsteresor

Denna kategori omfattar utsläpp från tjänsteresor

som utförs inom koncernen. Utsläpp från bilresor beräknas i första hand utifrån förbrukad mängd bränsle och i andra hand utifrån biltyp och rapporterade kilometer. För flygresor används antal resor och distans som grund, med en höghöjdsfaktor på 1,9. Resor med kollektivtrafik, taxi samt utsläpp kopplade till hotellnätter baseras på kostnadsunderlag.

3.11 Användning av såld produkt

Denna kategori omfattar användningsfasen av sålda produkter, det vill säga ALM Equitys sålda fastigheter. Beräkningarna avser fastigheternas energianvändning under hela livslängden, vilken uppskattas till 50 år. Utsläppsfaktorerna tar hänsyn till att energimixen kommer förändras över 50 år, med antagandet att energiutsläppen minskar linjärt och når nettonoll år 2045.

3.12 End-of-life av såld produkt

Denna kategori omfattar antagande om att ALM Equitys sålda fastigheter en dag kommer att demonteras. Beräkningen baseras på en schablon med utsläpp per kvadratmeter riven fastighet.

3.13 Uthyrdta tillgångar

Denna kategori omfattar energianvändning från hyresgästerna. Under 2024 hade koncernen 20 fastigheter med hyresgäster, inkluderat hyreslokaler i färdigställda bostadsrättsföreningar. Estimat på hyresgästers energianvändning har gjorts baserat på schabloner från Sveby (30 kWh/m2 Atemp) när uppmätt data inte funnits tillgänglig.

3.15 Investeringar

Denna kategori omfattar klimatpåverkan i ALM Equitys finansiella tillgångar Klövern och Besqab. Utsläppen beräknas som en procentuell andel av respektive bolags klimatutsläpp i scope 1 och 2, baserat på ALM Equitys ägarandel vid årets slut.

KLIMATBOKSLUT, FORTSÄTTNING:

Detaljerade resultat

Tabellen till höger redovisar koncernens utsläpp i ton för verksamhetsåren 2024 och 2023. Klimatpåverkan presenteras enligt GHG protokollets scope och kategorier.

Jämförelse mellan åren

Den främsta orsaken till ökningen i klimatpåverkan mellan åren är högre utsläpp inom kategori 3.2 Kapitalvaror under 2024, till följd av fler färdigställda nybyggnationsprojekt samt en uppdaterad schablon för beräkning av utsläppen. Klimatpåverkan per kvm BTA för färdigställda fastigheter ökade med cirka 36 procent, från 209 kg CO2e/BTA år 2023 till 285 kg CO2e/BTA år 2024. En ytterligare bidragande faktor är markarbeten, där de avsevärt högre kostnaderna under 2024 ledde till ökade utsläpp inom denna kategori; 398 ton CO2e jämfört med 14 ton CO2e under 2023. För 2024 inkluderas det byggavfall som uppkommit i byggnationsprojekt under året i scope 3, kategori 5. Motsvarande avfallsdata för 2023 har inte inkluderats då underlag saknats.

För 2023 användes referensvärden från Boverket för att beräkna de färdigställda fastigheterna. För fastigheter med betongstomme användes schablon på 252 kg CO2e/BTA och för fastigheter med trästomme användes en schablon på 156 kg CO2e/BTA. För 2024 har i stället en klimatberäkning för ett representativt ALM Equity-projekt använts som schablon för de färdigställda fastigheterna.

Minskningen i scope 2 mellan 2023 och 2024 beror främst på färre hyreslokaler under 2024. Eftersom energianvändningen i dessa lokaler beräknas med residualmixen, som har högre utsläppsfaktorer, har de en betydande inverkan på klimatpåverkan och det totala resultatet.

Svenska Nyttobostäders klimatpåverkan redovisades tidigare under kategori 15 men ingår från och med 2023 i ALM Equitys egen verksamhet. Det är en av orsakerna till att utsläppen inom denna kategori har minskat. En annan bidragande orsak är att ALM Equitys ägarandel i bolagen har minskat. Utsläppen inom kategori 15 är dessutom lägre jämfört med tidigare år eftersom omfattningen har justerats. Nu inkluderas enbart scope 1 och 2 utsläpp från de finansiella tillgångarnas klimatbokslut. Förändringen har gjorts för att bättre linjera med GHG-protokollet.

Detaljerad utsläppsfördelning per scope [ton] ¹	2024		2023	2023–2024
	Absoluta utsläpp	Varav Bridge ²	Absoluta utsläpp	Förändring mellan åren
Scope 1				
Mobil förbränning	4	–	25	-86%
Stationär förbränning	–	–	–	–
Köldmedia	–	–	–	–
Totalt	4	–	25	-86%
Scope 2				
El	23	2	115	-80%
Fjärrvärme	308	306	452	-32%
Fjärrkyla	–	–	–	–
Totalt (market-based)	331	308	567	-42%
Totalt (location-based)	481	472	504	-5%
Scope 3				
1 Inköpta varor och tjänster	90	45	261	-66%
2 Kapitalvaror	17 181	6	4 822	256%
3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	69	64	96	-28%
4 Uppströms transporter	0	0	1	-92%
5 Avfall	5	–	0	5182%
6 Tjänsteresor	45	–	44	3%
11 Användning av såld produkt	205	–	385	-47%
12 End-of-life av såld produkt	134	–	496	-73%
13 Uthyrda tillgångar	684	680	603	13%
15 Investeringar	85	–	160	-47%
Totalt	18 498	795	6 868	169%
Scope 1+2+3	18 833	1 103	7 460	153%

1 Avvikelser i vissa summeringar i tabellen förklaras av avrundningar. Streck innebär att posten inte beräknats, medan 0 visar att utsläppet är mindre än 0,5 ton.
2 Fastigheterna i Bridge inkluderas till 100 procent i ALM Equitys klimatbokslut, då ALM Equity har det operativa ansvaret för bolaget.

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

TCFD-rapportering

ALM Equity utgår sedan 2022 från Task Force on Climate related Financial Disclosures (TCFD:s) principer för att identifiera och utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Syftet är att öka förståelsen för hur klimatförändringar finansiellt påverkar verksamhetens utveckling på kort, medel och lång sikt.

Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling, hållbarhetsarbete och riskhantering. Vd och koncernledningen ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter integreras i den övergripande riskhanteringsprocessen. Verksamhetsområdenas ansvariga bedömer var i den egna verksamheten de största klimatrelaterade riskerna och möjligheterna finns, samt ansvarar för hur dessa hanteras. Mer information om ALM Equitys riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten i årsredovisningen för 2024.

Strategi

Klimatfrågan bedöms ha betydande påverkan på verksamheten och är därmed väsentlig för ALM Equitys affärsstrategi. För att möta kommande klimatförändringar krävs ett kontinuerligt arbete med att anpassa verksamheten utifrån bedömda risker och möjligheter. De mest väsentliga klimatriskerna och möjligheterna materialiseras inom verksamhetsområdena Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Genom att analysera deras riskexponering utefter TCFD:s rekommendationer stärks förståelsen för var insatser bör prioriteras för att framtidssäkra verksamheten och tillvarata de affärsmöjligheter som klimatomställningen kan medföra.

Riskhantering

Under 2024 har en sammanvägd bedömning av klimatrisker och möjligheter genomförts för hela koncernen, med utgångspunkt i

verksamhetsområdena Utveckling, Förvaltning och Entreprenad. Givet att de är verksamma inom olika områden så skiljer sig deras risker och möjligheter åt. Ur ett koncernperspektiv har dock ett antal övergripande risker och möjligheter kunnat identifieras. En översikt av riskerna presenteras på nästa sida.

Hållbarhetsrelaterade risker beaktas i varje enskilt specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs även en sammanhängande och strukturerad analys där representanter från verksamhetsområdena, koncernledningen och extern expertis granskar klimatrelaterade risker och möjligheter utifrån respektive verksamhetsområde och värdekedja, samt bedömer dess påverkan. Under 2024 genomfördes denna genomgång i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen.

I ALM Equitys finansiella tillgångar har finns inte samma möjlighet till insyn och påverkan. Den huvudsakliga tillsynen av klimatrelaterade risker och möjligheter i dessa bolag sker vid styrelsemötena där ALM Equitys styrelserepresentanter är delaktiga.

Metod

Identifierade klimatrisker och möjligheter har utvärderats efter följande parametrar: finansiella påverkan på verksamheten och dess värdekedja, sannolikheten att risken realiserar samt tidshorisonten för när en risk kan materialiseras. Tidshorisonten som använts är: Kort sikt: fram till 2025, medellång sikt: 2026 – 2030 och långsikt: 2031 – 2040.

Enligt TCFD:s rekommendationer har de klimatrelaterade finansiella risker delats in i två huvudkategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Samtliga verksamhetsområden är exponerade mot omställningsrisker, vilka bedöms öka i takt med att klimatförändringarna intensifieras. Med fysiska risker avses de risker som uppstår som en

konsekvens av att klimatet förändras, vilka kan vara akuta risker i form av extremväder eller kroniska risker som exempelvis ökad medeltemperatur och höjda havsnivåer. Dessa risker kan framför allt innebära skada på fastigheterna i förvaltning och driftstörningar under produktion. Det är även viktigt att hänsyn tas till dessa risker under projekterings- och konceptualiseringsskedet.

Möjligheter

Omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan också innebära möjligheter för ALM Equity. Dessa möjligheter tillvaratas bland annat genom ett proaktivt klimatarbete, vilket kan stärka attraktiviteten gentemot kunder, investerare och andra intressenter. Satsningar på klimatanpassade fastigheter bedöms bidra till ökad efterfrågan, högre marknadsvärde och förbättrade förutsättningar för framtida finansiering. Åtgärder inom energieffektivisering och återbruk leder ofta även till minskade drift- och materialkostnader. Därtill kan förändrade kund- och marknadspreferenser kopplade till klimatförändringar skapa möjligheter att vidareutveckla affären och etablera sig på nya marknader.

Framåt

Under 2025 fortsätter arbetet med att bedöma ALM Equitys mest väsentliga klimatrisker och möjligheter samt att prioritera insatser kopplade till dessa. Parallellt fortsätter även arbetet med att integrera TCFD-perspektiven i den övergripande CSRD-rapporteringen.

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

OMSTÄLLNINGSRISKER	PÅVERKAR FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Regulatoriska risker <i>Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Höjda skatter eller annan reglering kopplad till klimatutsläpp riskerar att påverka hela värdekedjan, vilket kan medföra försämrat projektresultat och minskat driftnetto.	- Klimatrapportering genomförs årligen för att identifiera de största utsläppskällorna i verksamheten, och vidta åtgärder för att minska dem. - Satsningar görs på energioptimering i fastighetsprojekten, vilket minskar behovet av köpt el och därmed exponering mot avgifter för energirelaterade klimatutsläpp.
	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Hårdare klimatreglering och långsammare tillståndprocesser kan leda till att färre projekt- och affärsmöjligheter kan tillvaratas, med minskade intäkter och lägre tillväxt som följd. Det innebär också en risk för böter och straffavgifter vid bristande efterlevnad av regleringar och lagar.	- Utvecklingen av nya klimatregleringar i de områden som är väsentliga för verksamheten följs noggrant. - Dialog förs med kommuner, beslutsfattare och andra branschaktörer för att analysera och tydliggöra konsekvenserna av regelförslag och i god tid kunna besluta om åtgärder. - Projektgenomförandet genomsyras av ett öppet och agilt förhållningssätt vilket ökar anpassningsförmågan till nya regelförändringar.
Teknologiska risker <i>Huvudsaklig risk på kort och medellång sikt</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Stora investeringsbehov för att anpassa verksamhet, produktionssätt och produkt till klimatomställningen kan medföra ökade och oförutsedda utvecklingskostnader och därmed även ett ökat kapitalbehov. Det innebär också en risk för olönsamma satsningar.	- Medarbetarna utbildas för att säkerställa rätt miljökompetens. - Innovationer för grön teknik utvärderas för att säkerställa att de bästa lösningar och metoderna används under byggnation. - Arbete pågår för att öka andelen miljöcertifierade fastigheter och därmed framtidssäkra beståndet.
Marknadsrisker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Minskad tillgång samt ökade/volatila priser på energi och material kan leda till ökade genomförandekostnader för projekten samt lägre driftnetto för förvaltningsverksamheterna. Brist på material kan också medföra längre produktionstider.	- Bevakning sker av de material som riskerar att bli dyrare i och med ökade energipriser. - Utvecklings- och produktionsprocessen är inte begränsad till specifika typhus eller material. - Återbruksprojekt genomförs, vilket minskar behovet av nytt material. - Satsningar görs på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen under byggnation och i förvaltning. - Vid större prisförändringar förs dialoger med kunder/beställare för att om möjligt fördela de ökade kostnaderna.
	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Ett bristande klimatarbete och förmåga att utvecklas i takt med kundernas förändrade preferenser kan leda till minskade intäkter, lägre fastighetsvärden och försämrade finansieringsmöjligheter.	- Marknadsutvecklingen och konkurrenternas agerande utvärderas löpande för att på bästa sätt kunna anpassa erbjudandet. - Under utvecklingsskedet hålls koncept och produkt öppna så länge som möjligt för att vara anpassningsbar till framtida förändringar. - Kompetenshöjande insatser görs för att kunna bygga certifierade fastighetsprojekt med god lönsamhet. - Befintligt fastighetsbestånd består främst av nyproduktion som är mer klimatanpassat än äldre fastigheter. - Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds som möjliggör för boende att leva mer klimatsmart.
Anseenderisker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Om bolaget inte upplevs ansvarstagande av omvärlden och intressenterna kan det försämma anseendet och attraktionsvärdet, som kan medföra en försämrad marknadsposition, lägre intäkter och att färre affärsmöjligheter kan tillvaratas.	- Ansöka om att få klimatmålen tredjepartsvaliderade i linje med vetenskapliga kriterier. - Fastigheter och byggledningsystem miljöcertifieras, vilket garanterar hållbara byggnader och ett systematiskt miljöarbete under produktion. - Det finns en god beredskap för snabb och tydlig kommunikation vid incidenter. - Transparent och tydligt redovisa hållbarhetsarbetet.

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

FYSISKA RISKER	PÅVERKAS FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Akuta risker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Fysiska väderförhållanden kan leda till leveransförseningar och produktionsavbrott som gör att produktionstiden måste förlängas. Det kan i sin resultera i viten och andra kostnader relaterade till projektförseningar, liksom intäktsbortfall vid försenad försäljning/inflyttning.	• Det finns tydliga rutiner vid upphandling och avtalsskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker. • Leverantörer och entreprenörer utvärderas noggrant inför upphandling. • Avtal kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen eller liknande. • Dialog förs med leverantörerna för att minska risken av ev. oförutsedda störningar i värdekedjan.
	Förvaltning Entreprenad	Skador på och omkring fastigheterna som orsakats av extrema väderförhållanden kan medföra ökade och oförutsedda reparationskostnader. Det kan också leda till intäktsbortfall om fastigheten blir obrukbar samt ökad försäkringspremie och minskad värdering.	• Löpande utvärderas fastigheternas tekniska prestanda under förvaltning. • I förvaltningsbeståndet har klimatrelaterade risker analyserats på fastighetsnivå och åtgärdsplan ska tas fram för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk. • Potentiella riskområden övervakas löpande vid byggarbetsplatsen.
Kroniska risker <i>Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt</i>	Utveckling Förvaltning	Ökat behov av klimatanpassningar i och omkring fastigheterna kan leda till både fler investeringar under utvecklingsskedet samt ökade drift- och underhållskostnader i förvaltning. Fastigheter och byggrätter med hög riskexponering kan också leda till lägre marknadsvärdering till följd av minskad efterfrågan.	• Under utveckling- och projekteringsskedet säkerställs att utformning av fastigheten är anpassad till kommande klimatförändringar. • Klimatrisker beaktas vid fastighetsförvärv. • Förvaltningsbeståndet består till stor del av nyproducerade fastigheter vilket medför en lägre risk för oförutsedda underhållsarbeten och klimatanpassningar än i äldre fastigheter. • Fortsätta arbetet med klimatanalyser i fastighetsbeståndet och byggrättsportföljen.
	Utveckling	En ökad grad av bestående fysiska klimatförändringar kan leda till ett minskat markutbud, vilket i sin tur kan medföra en försämrad marknadsposition och lägre tillväxt då färre projektmöjligheter kan tillvaratas .	• Ett aktivt klimatarbete bedrivs som bland annat kan leda till konkurrensfördelar vid markanvisningar och förmånligare finansiering, vilket möjliggör fler affärer. • Affärsmodellen är anpassningsbar och öppen för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat markutbud.