

Hållbarhetsrapport 2025

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

ESRS 2 - Allmänna upplysningar 2

E MILJÖUPPLYSNINGAR

Rapportering enligt EU-taxonomin 12
E1 - Klimatförändringar 18
E4 - Biologisk mångfald 26
E5 - Resursanvändning och cirkulär ekonomi 27

S SOCIALA UPPLYSNINGAR

S1 - Den egna arbetskraften 29
S2 - Medarbetare i värdekedjan 32
S3 - Berörda samhällen 34
S4 - Konsumenter och slutanvändare 36

G STYRNINGSRELATERADE UPPLYSNINGAR

G1 - Affärsetik 38

Allmänna upplysningar

Grund för upprättande

BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

ALM Equity AB (publ) har upprättat en hållbarhetsrapport för koncernen i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL). Rapporten har utarbetats enligt European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och beaktar även standarder som Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).

ALM Equitys hållbarhetsrapporter publiceras årligen. Detta är bolagets tionde hållbarhetsrapport och avser det finansiella räkenskapsåret 2025. Rapporten publicerades i april 2026.

Hållbarhetsrapporten ingår i årsredovisningen och omfattar sidorna 46–84. Det finns även hållbarhetsrelaterat innehåll i andra avsnitt av årsredovisningen, till exempel i beskrivningen av bolagets strategi, i marknadsavsnittet samt i avsnittet om risker i förvaltningsberättelsen. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns på sidan 123. Kontaktperson för ALM Equitys hållbarhetsrapport är Karina Lis, hållbarhetsansvarig, karina.lis@almequity.se.

Konsolidering och avgränsningar

ALM Equitys hållbarhetsrapport är upprättad på koncernnivå. Informationen har samlats in och sammanställts från samtliga konsoliderade dotterbolag, enligt samma principer som de finansiella rapporterna. Avsteg kan förekomma och förtydligas i de fall denna grundprincip frångås.

ALM Equity har det operativa ansvaret för verksamheten i intressebolaget Stadsnära Bostäder (i denna rapport även kallat "Stadsnära") och inkluderar därför bolaget till 100 procent i denna hållbarhetsrapport, trots att ägarandelen uppgår till 40 procent. Stadsnära Bostäder har inga egna anställda utan verksamheten bedrivs av ALM Equitys personal.

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern och Besqab, vilka klassificeras som finansiella tillgångar. Dessa bolag inkluderas inte i hållbarhetsrapporten, eftersom ALM Equitys inflytande är

begränsat. Däremot har deras verksamheter beaktats i den dubbla väsentlighetsbedömningen. Bolagets växthusgasutsläpp inkluderas även i klimatbokslutet (scope 3, kategori 15), i proportion till ALM Equitys ägarandel.

Hållbarhetsredovisningen avser i huvudsak ALM Equitys egen verksamhet förutom i de avsnitt som helt eller delvis avser uppströms eller nedströms i bolagets värdekedja. Avgränsningar av datainsamling i värdekedjan utgår från ALM Equitys väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen. Läs mer på sidan 11.

BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Uppskattningar, antaganden och källor till osäkerhet

Vissa upplysningar i hållbarhetsrapporten baseras helt eller delvis på uppskattningar och antaganden, särskilt där primärdata ännu inte är fullt tillgängliga i hela värdekedjan. Detta kan exempelvis avse delar av klimat- och resursdata kopplade till projektutveckling och byggproduktion, såsom uppgifter om inköpta byggvaror och tjänster, transporter, energi- och bränsleanvändning på byggarbetsplatser, samt uppföljning av bygg- och rivningsavfall. I sådana fall kan beräkningar baseras på underlag från inköp, projektkalkyler och standardiserade emissionsfaktorer eller annan vedertagen metodik.

För vissa upplysningar kan resultaten påverkas av metodval (t.ex. avgränsning av projekt, antagna livslängder, schabloner för transporter och materialflöden) och av datatillgång från leverantörer, underentreprenörer och andra externa parter i värdekedjan.

Ändringar i metod, datakällor eller presentation

Under 2025 har ALM Equity påbörjat anpassningen till ESRS och redovisningen av hållbarhetsdata har gjorts i enlighet med CSRD. Vissa nyckeltal i hållbarhetsrapporten skiljer sig därför från föregående årsredovisning och vissa nyckeltal kan även sakna jämförelsedata från 2024.

ALM Equity utvecklar löpande processerna för datainsamling och intern kontroll för hållbarhetsrapportering. När bättre data blir tillgänglig kan bolaget komma att uppdatera datakällor, emissionsfaktorer, beräkningsmetoder eller klassificeringar. Sådana förändringar kan påverka jämförbarheten mellan år. Väsentliga metodändringar och deras effekter förklaras i anslutning till respektive ESRS-avsnitt.

En översyn av den dubbla väsentlighetsbedömningen har genomförts under 2025, med mindre kompletteringar som följd. Detta är dock inget som påverkat utfallet.

Justeringar har skett för vissa historiska uppgifter kopplat till klimatdata till följd av förändrade metodval och antaganden. Mer information finns på sidorna 20-21.

ALM Equity har övergripande hållbarhetsmål med tillhörande delmål som uppdateras löpande. Under 2025 har ett av delmålen reviderats och ett har utgått. Information om förändringarna framgår i aktuellt ESRS-avsnitt.

Felrapportering i tidigare perioder

Inga väsentliga fel av hållbarhetsinformationen för 2024 har upptäckts eller kommit till bolagets kännedom under räkenskapsåret.

Framåtblickande upplysningar

Framåtblickande upplysningar, såsom mål, planer och antaganden inklusive scenarier, baseras på bedömningar vid rapporttid-punkten och kan påverkas av framtida händelser och omvärldsfaktorer. Utfallet kan därför komma att avvika från de bedömningar som redovisas.

Styrning

ALM Equitys hållbarhetsarbete förhåller sig till försiktighetsprincipen och styrs genom policies, riktlinjer, mätbara mål och handlingsplaner samt i enlighet med tillämpliga lagar och regelverk. Se riktlinjer för hållbarhetsarbetet i höger sektion.

ALM Equitys styrande dokument gäller för samtliga anställda inom koncernen samt för konsulter och inhyrd personal. De kommuniceras vid nyanställning och genom internmöten. Policydokumenten signeras årligen av medarbetarna. Utbildningsinsatser genomförs vid behov för att stödja efterlevnad och öka förståelsen för gällande krav och förväntningar.

Affärsområdena kan ha egna policies anpassade för den egna verksamheten men ALM Equitys policies utgör den miniminivå som dessa dokument ska förhålla sig till.

Beroende på karaktär fastställs policies av ALM Equitys koncernledning eller styrelse. Respektive policyägare ansvarar för att årligen se över innehållet, föreslå eventuella uppdateringar och säkerställa att policies är kända för chefer och tillgängliga för samtliga medarbetare. Chefer ansvarar för att policies är kända hos medarbetarna samt följer upp efterlevnad.

VIKTIGA STYRDOKUMENT RELATERAT TILL HÅLLBARHET

- » Hållbarhetspolicy
- » Uppförandekod
- » Leverantörskod
- » Informationspolicy
- » Insiderpolicy
- » Närstående policy
- » Arbetsmiljöpolicy
- » Likabehandlingspolicy
- » IT-policy
- » Policy för personuppgiftsbehandling
- » Handbok för systematisk arbetsmiljöarbete
- » Riktlinjer för visselblåsning
- » Riktlinjer för representation och gåvor

Hållbarhetspolicy

ALM Equitys hållbarhetspolicy beskriver koncernens övergripande principer för hur hållbarhetsfrågor ska integreras i verksamheten och i beslutsfattandet. Policyn omfattar miljömässiga, sociala och affärsetiska aspekter samt hur hållbarhetsrisker och möjligheter ska hanteras i verksamheten. Policyn fastställs av styrelsen och hållbarhetsansvarig är policyägare med ansvar för uppföljning och utveckling.

Uppförandekod

ALM Equitys uppförandekod fastställer de affärsetiska principer och riktlinjer inom koncernen och ska vägleda medarbetare i det dagliga arbetet. Uppförandekoden behandlar bland annat affärsetik, regelefterlevnad, mänskliga rättigheter samt ansvarstagande gentemot människor, samhälle och miljö. Den baseras på internationella riktlinjer och principer, bland annat FN:s Global Compact och andra relevanta normer för ansvarsfullt företagande. Uppförandekoden fastställs av styrelsen och hållbarhetsansvarig är policyägare. Samtliga medarbetare intygar efterlevnad av Uppförandekoden genom en årlig signering.

Uppförandekod för leverantörer (Leverantörskod)

ALM Equitys leverantörskod fastställer de krav och förväntningar som ställs på leverantörer och underleverantörer i frågor som rör affärsetik, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, hälsa och säkerhet samt miljöansvar. Den bygger på koncernens uppförandekod och linjerar med internationella principer, såsom FN:s Global Compact. Den fastställs av styrelsen och hållbarhetsansvarig är policyägare. Leverantörskoden utgör en del av kontraktshandlingarna vid ingående av avtal med ALM Equity.

Entreprenadverksamheten har en egen leverantörskod anpassad för entreprenad- och byggprojekt. Den kompletterar ALM Equitys koncerngemensamma leverantörskod och innehåller mer detaljerade krav relaterade till arbetsmiljö, säkerhet och regelefterlevnad på byggarbetsplatser. Även denna leverantörskod utgör en del av kontraktshandlingarna i entreprenadavtal. I denna rapport benämns ALM Equitys respektive entreprenadverksamhetens leverantörskod gemensamt som "leverantörskoden".

RIKTLINJER FÖR HÅLLBARHETSARBETET

ALM Equity förhåller sig till följande lagar, riktlinjer, standarder och ramverk:

Riktlinjer

- FN Global Compacts tio principer för hållbart företagande
- FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- ILO:s åtta konventioner om grundläggande principer och arbetsrättigheter

Globala mål

- FN:s globala mål för hållbar utveckling
- Parisavtalet

Ramverk för rapportering

- CSRD - Corporate Sustainability Reporting Directive
- TCFD - Taskforce on Climate-related Financial Disclosures
- GHG-protokollet

Frivilliga åtaganden

- SBTi - Science Based Target initiative
- Miljöcertifieringar
- Bygg- och anläggningssektorns färdplan för en fossilfri konkurrenskraft

Interna riktlinjer

- Bolagsordning
- Policies, rutiner och instruktioner
- ALM Equitys värdeord – Schyssthet, Utveckling, Resultatfokus och Engagemang.

GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

ALM Equitys hållbarhetsarbete är integrerat i den dagliga verksamheten och följer koncernens organisationsstruktur med delegering av ansvar och befogenheter.

Styrelse och koncernledning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat och beslutar om koncernens övergripande hållbarhetsinriktning, mål och policys. I ansvaret ingår även att bevaka och hantera hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter. Styrelsens sammansättning, bakgrunder och eventuella beroenden framgår i bolagsstyrningsrapporten, sidan 44.

Styrelsen godkänner årligen hållbarhetsrapporten i samband med fastställandet av årsredovisningen. ALM Equitys koncernledning ansvarar för att genomföra hållbarhetsstrategin, leverera på fastställda mål och behandlar regelbundet koncernövergripande hållbarhetsfrågor.

För att stärka koncernledningens och styrelsens kompetens inom hållbarhet har en digital utbildning om bland annat CSRD erbjudits samtliga styrelseledamöter samt koncernledning.

Hållbarhetsansvarig

Den operativa samordningen av hållbarhetsarbetet leds av hållbarhetsansvarig som är organisatoriskt placerad inom koncernstaben. Hållbarhetsansvarig ansvarar för att integrera hållbarhetsfrågor i den löpande verksamheten i samverkan med berörda områdesansvariga. Ansvaret omfattar att utveckla arbetssätt och mål, ta fram beslutsunderlag samt följa upp och rapportera utfall till koncernledningen och styrelsen. Vid behov anlitas extern expertis för att säkerställa relevant kompetens och kvalitet i hållbarhetsarbetet. Därutöver ansvarar hållbarhetsansvarig för sammanställning och framtagande av den årliga hållbarhetsrapporten.

Affärsområden och övrig verksamhet

Varje affärsområdeschef ansvarar för hållbarhetsarbetet inom sitt respektive affärsområde och för att säkerställa att relevanta hållbarhetsaspekter integreras i verksamheten. Koncernfunktionerna, såsom HR, Marknad, IT, Redovisning och Finansiering,

ansvarar för hållbarhetsrelaterade frågor inom sina respektive områden samt bidrar till koncerngemensamma initiativ och stödjer affärsområdena i genomförandet av hållbarhetsarbetet. Representanter från affärsområdena och relevanta koncernfunktioner träffas vid behov, under ledning av hållbarhetsansvarig, för att samordna och följa upp koncerngemensamma hållbarhetsfrågor.

GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings och tillsynsorgan

Hållbarhetsansvarig samordnar, kvalitetssäkrar och sammanställer rapporterings- och beslutsunderlag till koncernledning och styrelse i samverkan med affärsområdeschefer och relevanta koncernfunktioner. Regelbundna avstämningar sker även med stabschef avseende det löpande hållbarhetsarbetet.

Koncernledningen uppdateras regelbundet om strategiska prioriteringar, mål, åtgärdsplaner samt uppföljning av resultat. Styrelsen erhåller kvartalsvisa uppdateringar om koncernens hållbarhetsarbete, inklusive måluppfyllelse, väsentliga risker och möjligheter samt utveckling inom prioriterade områden. Rapporteringen syftar till att ge styrelsen en samlad och aktuell bild av koncernens hållbarhetsprestation och används som underlag för strategiska beslut och tillsyn.

Styrelse och koncernledning behandlade under 2025 bland annat följande hållbarhetsfrågor:

- Klimatmål för ALM Equity
- Klimat- och energieffektiviseringsåtgärder i utvecklingsprojekt och fastighetsförvaltning
- Beslut kopplade till miljöcertifieringar
- Uppdatering och godkännande av hållbarhetspolicy

Avvägningar relaterade till väsentliga inverknings-, risker och möjligheter hanterades inom ramen för det ordinarie beslutsfattandet, i synnerhet vid investeringsbeslut och projektstarter.

GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

ALM Equitys ersättningsprinciper syftar till att stödja bolagets affärsstrategi och långsiktiga värdeskapande. För verksamhetsåret 2025 har ALM Equity inte integrerat hållbarhetsrelaterad prestation i incitaments- eller ersättningssystem för styrelse, VD eller andra ledande befattningshavare.

ALM Equity avser framgent att utvärdera hur hållbarhetsrelaterade mål och nyckeltal kan integreras i incitaments- och ersättningssystem på ett ändamålsenligt och verifierbart sätt.

GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet

ALM Equitys tillbörliga aktsamhet i hållbarhetsfrågor är integrerad i styrningen av väsentliga påverkan, risker och möjligheter och utgår från bolagets dubbla väsentlighetsbedömning (DVB). Processen omfattar identifiering och bedömning av faktisk och potentiell negativ påverkan, prioritering av väsentliga frågor, genomförande av åtgärder samt uppföljning och kommunikation av resultat. DVB (IRO-1) och intressentdialog (SBM-2) beskrivs i hållbarhetsrapporten på sidorna 11 respektive 8.

Som en del av koncernens due diligence finns en klagomålsmekanism i form av ALM Equitys digitala visselblåsarfunktion WhistleB, tillgänglig via bolagets webbplats. Misstankar om oegentligheter kan rapporteras anonymt av medarbetare inom koncernen och av externa partners. Ärenden hanteras konfidentiellt och utreds i enlighet med fastställda rutiner.

GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

ALM Equitys hållbarhetsrapportering baseras på en rapporteringsprocess som successivt utvecklas och som syftar till att säkerställa relevans, kvalitet och spårbarhet i rapporterade upplysningar. Hållbarhetsrelaterade risker ingår i koncernens övergripande riskprocess.

Roller och ansvar

Underlag och data tas fram i verksamheten, där respektive affärsområde ansvarar för att bidra med uppgifter inom sitt

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

ansvarsområde. Hållbarhetsansvarig samordnar rapporteringsarbetet, stödjer verksamheten med metodik och instruktioner, sammanställer rapporteringen och genomför övergripande kvalitetssäkring i dialog med dataägare och berörda funktioner. Hållbarhetsrapporten granskas internt av stabschef och koncernledning och godkänns av styrelsen innan publicering.

Riskbaserad ansats och väsentlighet

Arbetet med uppföljning och kontroll inriktas mot de frågor som bedöms vara väsentliga utifrån DVB samt mot datapunkter där datatillgång eller datakvalitet kan vara mer osäker, exempelvis uppgifter som i viss utsträckning baseras på antaganden eller externa underlag. Vid behov dokumenteras centrala metodval och antaganden för att möjliggöra jämförbarhet över tid.

Systemstöd och datakällor

Datansamling och uppföljning sker primärt med stöd av koncernens ekonomisystem, energiuppföljningssystem samt interna excelfiler. För väsentliga datapunkter eftersträvas en tydlig koppling till källsystem, ansvarig funktion och uppdateringsfrekvens, även om arbetssätt och datatäckning kan variera mellan områdena.

Kontroller och dokumentation

Den interna kontrollen består i huvudsak av rimlighetsbedömningar, avstämningar mot tillgängliga underlag och samverkan med ansvariga funktioner. Där det är relevant eftersträvas spårbar dokumentation av beräkningsmetoder, antaganden och eventuella schabloner.

Uppföljning och förbättring

Processer, kontroller och datakällor förbättras löpande i takt med att nya krav, bättre underlag och mer effektiva arbetssätt utvecklas. Väsentliga iakttagelser och förbättringsbehov hanteras inom ramen för rapporteringsarbetet och vid behov i koncernens riskprocess. Styrelsen erhåller hållbarhetsrapportering på kvartalsbasis.

Strategi och affärsmodell

SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Fokus ligger på att skapa yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre affärsområden; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning.

Riskhantering och framtidssäkring är centrala delar av bolagets affärsmodell och är integrerade i ALM Equitys värdekedja. Värdekedjan sträcker sig från markförvärv till förvaltning och inkluderar både uppströms påverkan och nedströms påverkan. Mer om värdekedjan finns på sidan 7.

PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

» Minskad klimatpåverkan

ALM Equity kartlägger utsläpp enligt GHG-protokollet och använder klimatbokslut för att förstå var i värdekedjan utsläpp uppstår och hur de kan reduceras. Koncernens största miljö- och klimatpåverkan uppstår tidigt i värdekedjan, i samband med tillverkning av byggmaterial.

» Ökad cirkularitet

ALM Equity arbetar för ökad material- och resurseffektivitet genom att bevara och bygga om befintliga byggnader där det är möjligt. För att möjliggöra cirkulära flöden ställs krav på materialåtervinningsgrad samt att byggprodukter uppfyller kriterier på innehåll av utfasningsämnen.

» Resilienta boendemiljöer

För att minska sårbarhet och stärka motståndskraften fokuserar ALM Equity på att integrera klimatanpassning och ekologiska värden från projektering till förvaltning. Strategin är i första hand att utveckla redan ianspråktagen mark och kombinera tekniska klimatanpassningsåtgärder med naturbaserade lösningar.

» Trygga bostadsområden

Som långsiktig samhällsbyggare arbetar ALM Equity med platsanpassad projektutveckling. Dialog förs med kommuner, boende och lokala aktörer för att stärka gemenskap och social resiliens. Boendemiljöer

ALM Equitys strategi för en hållbar verksamhet har sin utgångspunkt i den dubbla väsentlighetsbedömningen och vilar på sju prioriterade hållbarhetsområden. De sträcker sig över miljömässigt och socialt hållbarhet samt styrning, och utgör grunden för koncernens hållbarhetsstyrning.

Inom varje prioriterat hållbarhetsområde finns övergripande mål med tillhörande delmål. Målen är koncerngemensamma och ligger till grund för rapportering och styrning. De följs upp kvartalsvis eller årsvis, beroende på målens karaktär. En översikt av samtliga mål framgår på nästa sida, tillsammans med utfallet för 2024 och 2025. Utfall för delmål samt redovisningsprinciper framgår under relaterat ESRS-avsnitt. Under 2026 görs en genomlysning av delmålen där bland annat målår kompletteras där det i nuläget saknas.

utformas för värdeskapande över tid, exempelvis genom närhet till service och kommunikationer, grönska och gemensamma ytor.

» Säker och inkluderande arbetsmiljö

ALM Equity bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete med processer för att säkerställa en trygg och hälsosam arbetsmiljö. På byggarbetsplatserna är en god säkerhetskultur särskilt i fokus. Genom ett aktivt arbete med likabehandling och inkludering ges koncernens medarbetare förutsättningar att trivas, utvecklas och känna sig delaktiga.

» Ansvarsfulla affärer

ALM Equity verkar för hög affärsetik, öppet företagsklimat och att agera ansvarsfullt i relationer och affärer. Långsiktighet, transparens och hög integritet i affärsrelationer är viktigt för att bygga trovärdighet och förtroende gentemot koncernens intressenter.

» Hållbar leverantörskedja

ALM Equitys ansvar för människor, miljö och samhälle sträcker sig utanför den egna värdekedjan. Risker i värdekedjan hanteras genom att välja leverantörer som delar koncernens värderingar och förhållningssätt samt genom kontrollsystem för att identifiera eventuella oegentligheter.

Introduktion

Marknad & Strategi

Hållbar affär

Verksamhet

Förvaltningsberättelse

Utveckling under året

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Hållbarhetsrapport

 » Allmänna upplysningar
ESRS 2

Miljöupplysningar E

Sociala upplysningar S

 Styrningsrelaterade
upplysningar G

Finansiell information

Övrig information

ALM Equitys hållbarhetsmål

Mål	Delmål	KPI	2025	2024	Kommentarer	ESRS
Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045	Klimatpåverkan per BTA för nyproduktionsprojekt ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024	Genomsnittlig klimatpåverkan, färdigställda projekt, inkl. extern entreprenad, kg CO ₂ e/m ² BTA	266	285	Procentuell minskning anges på sidan 20, E1-6	E1-4 E1-6
	Klimatpåverkan per BTA från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024	Genomsnittlig klimatpåverkan, förvaltningsfastigheter, kg CO ₂ e/m ² BTA	4,5	6,2	Procentuell minskning anges på sidan 20, E1-6	E1-4 E1-6
Minskad energianvändning i driftsskedet	Minst energiklass B i utvecklingsprojekt	Projekt i produktion med projektering för energiklass B eller bättre, %	N/A	17	Inga utvecklingsprojekt i produktion under 2025	E1-4 E1-5
	Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet	Förvaltningsfastigheter med uppmätt eller beräknad energiklass C eller bättre, %	100	71	Effektiviseringsåtgärder som gjorts under 2025 verifieras tidigast Q4 2026. Utfall för 2024 skiljer sig mot föregående årsredovisning pga att konverteringsprojekten exkluderats.	E1-4 E1-5
Ökad materialeffektivitet och minskat avfall	Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggarubedömningen eller likvärdig materialdatabas	Projekt i produktion, inkl. extern entreprenad, som använder Byggarubedömningen eller likvärdig materialdatabas, %	89	50		E4-4
	Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent	Avfall till materialåtervinning (MÅ) i pågående produktion, %	23	37	Flera projekt har befunnit sig i skeden med stora markarbeten, vilket speglar MÅ under 2025.	E5-3
Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade	Befintligt förvaltningsbestånd är miljöcertifierat	Förvaltningsfastigheter som är miljöcertifierade, %	22	11	Under första kvartalet 2026 erhöll samtliga förvaltningsfastigheter BREEAM-certifiering	E4-4
	Färdigställda nyproduktionsprojekt ska vara miljöcertifierade	Färdigställda nyproduktionsprojekt som ska/är miljöcertifierade, %	N/A	0	Inga egna nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2025.	E4-4
Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende	Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov	Utvecklingsprojekt med bygglov som har ett beslutat projektspecifikt trygghetsprogram, %	100	0	Ett generellt trygghetsprogram fastställdes 2024 och har anpassats för nya projekt 2025	S3-5
	Alla förvaltningsfastigheterna ska genomfört en trygghetsanalys med beslutade åtgärder	Förvaltningsfastigheter som genomfört en projektspecifikt trygghetsanalys, %	100	100		S3-5
	Trygghetsindikatorer i NKI ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet	Förvaltningsfastigheter som har minst en NKI-mätning per år, %	100	100	En (1) mätning har gjorts respektive år, via AktivBo.	S3-5 S4-5
Inkluderande och utvecklande arbetsplats	Inga fall av diskriminering	Konstaterade fall, st	0	0		S1-5
	Inkluderingsindex över 8,0	Utfall koncernnivå, index	8,2	8,0	Inkluderingsmätning framtagen av företaget Mitt Liv. Skala upp till 10,0.	S1-5
	Frisknärvaro över 97 procent	100 minus rapporterad sjukfrånvaro, %	98,9	98,3		S1-5
Nollvision för arbetsplatsolyckor	Låg olycksfrekvens på byggarbetsplatserna	Olyckor som rapporterats, st	0	4		S2-5
Nollvision mot korruption och mutor	Inga fall av korruption och mutor	Konstaterade fall, st	0	0		G1-4
	Alla medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod	Medarbetare som signerat, %	95	100		G1-4
Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden	Avtalsleverantörer motsvarande 90 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande.	Signerade leverantörers fakturerade belopp/total inköpsvolym, %	90	90		G1-4
	Minst tre av de större avtalsleverantörerna revideras årligen	Genomförda revisioner, st	3	0		G1-4

SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja, fortsättning.



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.

Medvetna val vid planering av fastighetsprojekten, relaterat till exempelvis materialval, cirkulära flöden och effektiv resursanvändning, skapar 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 affärsområden; Utveckling, Entreprenad samt Förvaltning.

Vilken mark som förvärvas och hur den är lokaliserad i förhållande till kollektivtrafik och service är exempel på faktorer som har en social och miljömässig påverkan.

Fossilfri byggarbetsplats, minskad energianvändning i produktion och förvaltning samt ett proaktivt arbete med säkerhet och god arbetsmiljö för entreprenörer och underentreprenörer, skapar 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.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

En strukturerad och återkommande intressentdialog är en central del av ALM Equitys hållbarhetsarbete. Genom att identifiera och förstå de intressen och förväntningar som finns hos koncernens viktigaste intressenter skapas förutsättningar för välgrundade prioriteringar och ett långsiktigt ansvarstagande. Dialogen bidrar till att tidigt fånga upp väsentliga frågor, stärka förtroendet och säkerställa att hållbarhetsarbetet är förankrat i de sammanhang där koncernen verkar.

ALM Equitys intressenter identifieras utifrån deras faktiska eller potentiella påverkan på koncernen, eller koncernens påverkan på dem. De huvudsakliga intressentgrupperna utgörs av kunder, medarbetare, leverantörer och samarbetspartners, ägare och finansiärer samt kommuner och lokalsamhällen. Dialogen med dessa grupper sker löpande och i varierande former, från formella möten och undersökningar till mer informella kontakter i den dagliga verksamheten.

Intressentdialogen utgör ett av underlagen till den dubbla väsentlighetsbedömningen och till identifieringen av väsentliga påverkansfaktorer, risker och möjligheter. De frågor och synpunkter som framkommer i dialogerna beaktas vid uppdatering av koncernens hållbarhetsstrategi, mål och styrande dokument. I tabellen till höger redovisas koncernens viktigaste intressentgrupper, hur dialog förs samt de frågor som stått i fokus under 2025.

ETT URVAL AV MEDLEMSKAP OCH SAMARBETEN

- » UN Global Compact
- » Science Based Targets initiative (SBTi)
- » Sweden Green Building Council (SGBC)
- » Miljö- och klimatpakten i Stockholm stad
- » Stockholms Stadsmission (vänföretag)

VIKTIGA INTRESSETER OCH DIALOGTILLFÄLLEN

Intressenter	Dialogtillfällen	Frågor i fokus
Kunder (hyresgäster och bostadsköpare)	Kundmöten och kundträffar Kundtjänst och kundportal Kundundersökningar Löpande kunddialog Marknadsrapporter och branschanalyser	Trivsel och trygghet Energianvändning Materialval och inomhusmiljö Hållbar livsstil; mobilitet, kringsservice etc. Prisvärdhet
Leverantörer och samarbetspartners	Avtals- och uppföljningsmöten Leverantörsgrensningar och revisioner Platsbesök och leverantörsträffar Löpande leverantördialog	Arbetsmiljö och arbetsvillkor Sund konkurrens och affärsetik Samverkan för ökad hållbarhet
Medarbetare	Utvecklingssamtal Medarbetarundersökningar Intern kommunikation Löpande medarbetardialog Skyddsronder, arbetsmiljökommitté Utbildningar	Inkludering och likabehandling Utvecklingsmöjligheter Hälsa och säkerhet Ansvarsfullt företagande Kundnöjdhet Bidra till hållbarhet
Kommuner och lokalsamhälle	Stadsplaneringsprocesser Projektmöten Nätverksträffar och andra branschforum Löpande kommun-/områdesdialoger	Klimat- och miljöpåverkan Helhetsgrepp kring stadsutvecklingen Samhällsengagemang Transparens i hållbarhetsrapportering
Ägare, investerare och långivare	Styrelsemöten Bolagsstämmor Finansiella rapporter Hållbarhetsrapportering Kapitalmarknadsdagar Analytiker-/investermöten Löpande bankdialog	Affärsetik och ansvarsfullt företagande Ekonomisk stabilitet och värdetillväxt Energianvändning och klimatpåverkan Transparens i hållbarhetsrapporteringen Miljöcertifieringar Kundnöjdhet

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Beskrivning	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
			Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
E1 Klimatförändringar						
Anpassning till klimatförändringar	Klimatrelaterade extremväder kan påverka byggproduktion och befintliga byggnader samt öka behovet av klimatanpassade lösningar. Fysiska klimatrisker kan medföra projektförseningar i produktion eller driftsstörningar i förvaltning. Klimatanpassade och resilienta bostäder kan stärka attraktionskraften, minska framtida kostnader samt förbättra tillgång till finansiering.	Hela värdekedjan		●	●	●
Begränsning av klimatförändringar	Utsläpp av växthusgaser uppstår främst genom tillverkning av byggmaterial, produktionsaktiviteter, transporter och energianvändning i förvaltning. Minskade utsläpp och tydliga klimatmål kan ge lägre finansieringskostnader, bättre kapitaltillgång och stärkt konkurrenskraft genom efterfrågan på boenden med låga klimatutsläpp.	Hela värdekedjan		●	●	●
Energi	Energi- och bränsleanvändning från främst entreprenad- och förvaltningsverksamheten påverkar klimatutsläpp och kostnader. Stigande energipriser kan öka driftkostnaderna och indirekt även produktionskostnaderna. Energieffektivisering och egen energiproduktion kan minska klimatpåverkan och sänka driftkostnaderna.	Hela värdekedjan		●		●
E4 Biologisk mångfald och ekosystem						
Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Förändrad markanvändning i samband med projektutveckling och byggnation kan bidra till förlust av biologisk mångfald och påverka naturvärden. Kompensationsåtgärder kan leda till omprojektering.	Uppströms, egen verksamhet		●		
Konsekvenser på och beroenden av ekosystem	Nyproduktions- och ombyggnationsprojekt kan påverka ekosystemens funktion och resiliens. Försvagade ekosystem kan öka sårbarheten för extremväder, såsom översvämning, erosion och extremvärme, samt påverka möjligheten till dagvattenhantering och temperaturreglering.	Hela värdekedjan		●		
E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi						
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Byggmaterial och andra insatsvaror driver resursuttag och miljöpåverkan i leverantörsledet samt påverkar ALM Equitys klimatavtryck. Störningar i tillgång på insatsvaror och skärpta krav på resurseffektivitet kan ge ökade kostnader eller begränsa produktion.	Uppströms, egen verksamhet		●		
Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Byggnadernas kvalitet, livslängd, reparerbarhet och möjlighet till återbruk påverkar resursutflöden och avfall över livscykeln. Ökade krav på cirkulär design och återbruk kan innebära större omtag i projektprocessen. Material som inte är cirkulära och återvinningsbara tar jungfruliga resurser i anspråk.	Egen verksamhet, nedströms		●		
Avfall	Bygg- och rivningsavfall samt hantering av eventuellt farligt avfall uppstår främst i bygg- och ombyggnadsskeden. Skärpta krav och bristande sortering/hantering kan ge regelefterlevnads- och ryktesrisk.	Hela värdekedjan		●		

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell, fortsättning

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Beskrivning	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
			Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
S1 Den egna arbetskraften						
Arbetsvillkor	Arbetsmiljö och arbetsvillkor påverkar hälsa, säkerhet och välbefinnande för ALM Equitys egna medarbetare samt verksamhetens effektivitet. Brister kan leda till olyckor, juridiska kostnader, högre rekryteringsbehov och försämrat arbetsgivarvarumärke.	Egen verksamhet		●		●
Likabehandling och möjligheter för alla	Likabehandling, icke-diskriminering och inkluderande kultur påverkar trivsel, kompetensförsörjning och rättvisa villkor i den egna arbetskraften.	Egen verksamhet		●		
S2 Medarbetare i värdekedjan						
Arbetsvillkor	Arbetsvillkor och säkerhet för koncernens leverantörer kan påverkas av kravställning, upphandling och arbetsätt i projekt. Bristande arbetsvillkor eller hänsyn till mänskliga rättigheter i leverantörsledet kan leda till leverantörskonflikter, förseningar och ryktespåverkan.	Uppströms, nedströms		●		●
S3 Berörda samhällen						
Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Utformning av nya byggnader och produktionskedjet påverkar uppfattning om närområden och lokalsamhällen genom t.ex. buller, trafik, trygghet och tillgång till bostäder. Nya bostäder bidrar positivt till lokal utveckling och större utbud på bostadsmarknaden. Tidig intressentdialog och socialt värdeskapande insatser kan stärka acceptans, minska projektrisk och bidra till attraktiva stadsdelar.	Nedströms	●			
S4 Konsumenter och slutanvändare						
Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Konsumenters/slutanvändares säkerhet påverkas av byggnaders utformning, förvaltning och drift (t.ex. brandsäkerhet, inbrottskydd, barns säkerhet och hälsa). Brister kan medföra juridiskt ansvar, ryktesskador och minskad attraktivitet. Hög säkerhetsnivå och trygg förvaltning kan öka kundnöjdhet, minska incidenter och öka bostädernas attraktivitet.	Nedströms	●	●		
G1 Affärsetik						
Korruption och mutor	Korruption och mutor kan snedvräta beslut, undergräva förtroende och leda till negativa effekter i upphandlingar och projekt. Incidenter och identifierade fall kan ge juridiska kostnader, sanktioner och betydande ryktespåverkan.	Hela värdekedjan		●		●

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

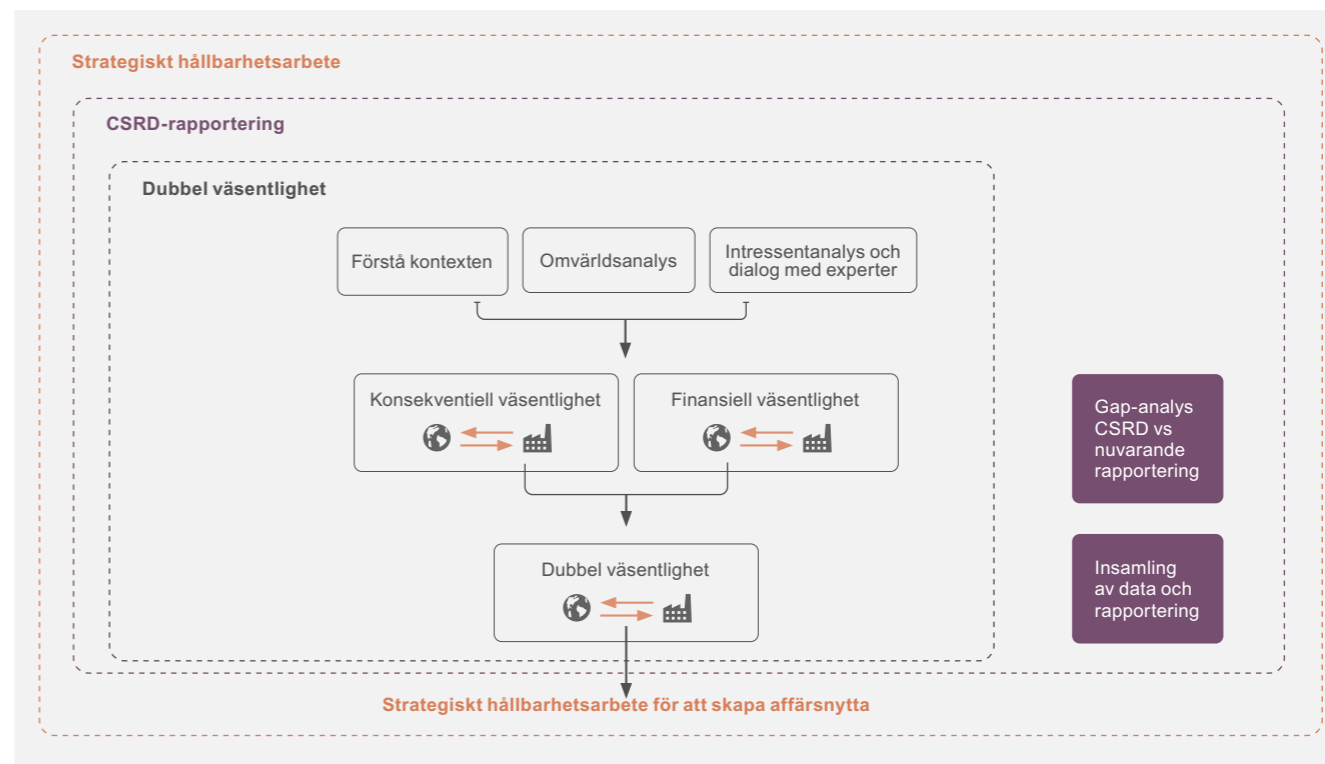
ALM Equity har identifierat och bedömt väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter (IRO) genom en dubbel väsentlighetsbedömning enligt ESRS, som kombinerar påverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet. Underlaget bygger på intressentdialog, genomlysning av verksamheten samt kartläggning av värdekedjan med interna och externa ämnesexperter.

Bedömningen omfattar den egna verksamheten samt uppströms och nedströms i värdekedjan. Processen har genomförts i fyra steg: kartläggning av affärsmodell och värdekedja, intressentdialog och expertinhämtning, bedömning och poängsättning av identifierade IRO:er samt prioritering och dokumentation. En bruttolista har upprättats utifrån ESRS:s ämneslista, branschspecifika förhållanden och ALM Equitys verksamhetskaraktär, och stämts av mot externa branschanalyser.

Konsekventiell väsentlighet har bedömts utifrån skala, räckvidd, återställbarhet och sannolikhet. Finansiell väsentlighet har bedömts utifrån förväntad effekt på finansiell ställning, resultat och kassaflöde samt sannolikhet för materialisering. Bedömningarna har gjorts kvalitativt på en fyrgradig skala, och en fråga har ansetts väsentlig vid uppnått tröskelpoäng i endera eller båda perspektiven. Analysen tillämpar tre tidshorisonter: kort (<tre år), medellång (tre–tio år) och lång sikt (>tio år). Klimatrelaterade scenarier har analyserats i linje med TCFD, se sidorna 22–25. Väsentlighetsbedömningen ses löpande över och uppdateras vid väsentliga förändringar. Den senaste översynen genomfördes hösten 2025 och resultaten återges i IRO-2.

IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsförklaring

Miljöföroreningar (E2) samt Vatten och marina resurser (E3) har i väsentlighetsbedömningen inte bedömts utgöra ett väsentligt ämne. ALM Equity är som fastighetsägare och verksamhetsutövare ansvarigt för föroreningar och andra miljöskador enligt gällande miljölagstiftning. Per bokslutsdagen har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen.



IRO-2 Sammanfattad tabell

ESRS Standard	Upplysningskrav	Sida
ESRS E1 Klimatförändringar	E1-1, E1-2, E1-3, E1-4, E1-5, E1-6, E1-7, E1-9, SBM-3	18–25
ESRS E4 Biologisk mångfald	E4-1, E4-2, E4-3, E4-4, E4-5, SBM-3	26
ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	E5-1, E5-2, E5-3, E5-4, E5-5, SBM-3	27–28
ESRS S1 Den egna arbetskraften	S1-1, S1-2, S1-3, S1-4, S1-5, S1-6, S1-7, S1-14, S1-17, SBM-3	29–31
ESRS S2 Medarbetare i värdekedjan	S2-1, S2-2, S2-3, S2-4, S2-5, SBM-3	32–33
ESRS S3 Berörda samhällen	S3-1, S3-2, S3-4, S3-5, SBM-3	34–35
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare	S4-1, S4-2, S4-4, S4-5, SBM-3	36–37
ESRS G1 Affärsetik	G1-1, G1-2, G1-3, G1-4, SBM-3	38–39

Miljöupplysningar

Rapportering enligt EU-taxonomin

Upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning

EU:s taxonomiförordning ((EU) 2020/852) utgör ett klassificeringssystem för att fastställa vilka ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara. Förordningen syftar till att styra kapitalströmmar mot miljömässigt hållbara investeringar och utgör därmed ett centralt verktyg för att bidra till den gröna omställningen och uppfyllandet av Parisavtalet.

Generell metod för bedömning av taxonomiförenlighet

För att en ekonomisk aktivitet ska klassificeras som miljömässigt hållbar (taxonomiförenlig) ska den väsentligt bidra till minst ett miljömål, inte orsaka betydande skada på något av de övriga miljömålen (Do No Significant Harm, DNSH) samt utföras i överensstämmelse med minimiskyddsåtgärder avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupcion och rättvis konkurrens. Enbart aktiviteter som uppfyller samtliga tre steg klassificeras som taxonomiförenliga (aligned).

Bakgrund och tillämpning

ALM Equity omfattas inte av rapporteringskraven enligt CSRD för räkenskapsåret 2025. Bolaget har dock valt att frivilligt redovisa upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning i syfte att öka transparensen gentemot investerare, långivare och övriga

intressenter samt förbereda organisationen för kommande rapporteringskrav. Upplysningarna är framtagna i enlighet med artikel 8 i taxonomiförordningen och tillhörande förordningar.

Redovisningen baseras på de bedömningar och tolkningar som ALM Equity gjort utifrån publikt tillgänglig information och vägledning fram till den 31 januari 2026. EU-kommissionens FAQ-dokument, Plattformen för hållbar finansiering samt Fastighetsägarnas branschgemensamma vägledning har utgjort centrala källor vid tolkningen. Dessa tolkningar kan komma att ändras i takt med att ny regulatorisk vägledning, marknadspraxis eller uppdaterade EU-riktlinjer publiceras.

Avgränsning och konsolideringsmetod

ALM Equity äger förvaltningsfastigheter direkt i koncernen samt förvaltningsfastigheter som ingår i intressebolaget Stadsnära Bostäder (tidigare Bridge, här även benämnt som "Stadsnära"), vilka samägs med Aermont Capital. ALM Equitys ägarandel uppgår till 40 procent. ALM Equity ansvarar för den operativa driften av bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive energiuppföljning, underhållsplanering, hyresgästrelationer, ekonomirapportering och löpande hållbarhetsarbete. Denna operativa kontrollansats, som är densamma som tillämpas i hållbarhetsredovisningen och klimatbokslutet, ligger till grund för att inkludera Stadsnäras fastigheter i taxonomiredovisningen.

TAXONOMIFÖRORDNINGEN OMFATTAR FÖLJANDE SEX MILJÖMÅL:

- » Begränsning av klimatförändringar (CCM)
- » Anpassning till klimatförändringar (CCA)
- » Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (WTR)
- » Övergång till en cirkulär ekonomi (CE)
- » Förebyggande och kontroll av föroreningar (PPC)
- » Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BIO)

Nyckeltal för omsättning, kapitalutgifter (Capex) och driftsutgifter (Opex) för Stadsnäras förvaltningsfastigheter redovisas i relation till ALM Equitys ägarandel. Denna proportionella redovisning säkerställer överensstämmelse med den finansiella rapporteringen, där Stadsnära konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Övriga finansiella tillgångar, såsom aktieinnehaven i Klöver och Besqab, ingår inte i taxonomiredovisningen då ALM Equity saknar operativ kontroll över dessa bolag.

EKONOMISKA AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV, OCH ÄR FÖRENLIGA MED, TAXONOMIN

	Totalt, mkr	Andel av ALM Equitys ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin, %	Andel av ALM Equitys ekonomiska aktiviteter som är förenliga med taxonomin, %	Andel av ALM Equitys ekonomiska aktiviteter som inte är förenliga med taxonomin, %
Omsättning ¹	1 174	11	6	94
Kapitalutgifter ²	48	70	2	98
Driftsutgifter ³	44	17	10	90

¹ Taxonomiomfattad omsättning är 130,6 mkr. Koncernens omsättning framgår på sida 96, Not 3 Segmentsredovisning, Rad "total nettoomsättning", kolumn "Totalt, segment".

² Taxonomiomfattade kapitalutgifter är 33,5 mkr. Koncernens kapitalutgifter framgår på sida 101, Not 9 leasingavtal "Nyttjanderättstillgångar 2025" och "Utgående redovisat värde", sida 103 Not 17 Immateriella tillgångar "under året nedlagda kostnader", sida 104 Not 18 "årets anskaffningar", sida 104 Not 20 "årets investeringar", sida 108 Not 24 "Aktiverade projektkostnader", sida 108 Not 25 "pågående arbeten under året". Utöver detta ingår ALM Equitys andel för investeringar i Stadsnära om 2,1 mkr i förvaltningsfastigheter samt 14,9 mkr i exploateringsfastigheter.

³ Taxonomiomfattade driftsutgifter är 7,5 mkr. Koncernens driftsutgifter framgår av noter på sida 96, Not 3, Segmentsredovisning, rad "Drifts- och förvaltningskostnader", "totalt segment".

Identifierad ekonomisk aktivitet

ALM Equity rapporterar på en ekonomisk aktivitet: CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, och miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar. Aktiviteten omfattar förvaltningsfastigheterna i Stadsnära och ALM Equity, och utgör grunden för nyckeltalen i taxonomitabellerna. Samtliga förvaltningsfastigheter bedöms vara taxonomiomfattade under denna aktivitet.

ALM Equity redovisar inte förenlighet för övriga ekonomiska aktiviteter såsom CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader eller CCM 7.2 Renovering av befintliga byggnader. Anledningen är att tolkningar av DNSH-kriterierna, särskilt avseende cirkulär ekonomi, ännu inte är helt fastställda för dessa aktiviteter. När tolkningarna förtydligas och bolaget kan inkludera fler aktiviteter väntas den redovisade förenligheten öka.

Tekniska granskningskriterier – väsentligt bidrag

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet, inklusive konverteringsprojekt, har erhållit bygglov före den 31 december 2020. För dessa byggnader kräver taxonomin att byggnaden har en energiklass A, alternativt tillhör de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i det nationella byggnadsbeståndet.

ALM Equity tillämpar Fastighetsägarnas branschgemensamma tröskelvärden för topp 15 procent-bedömningen. För flerbostadshus uppgår tröskelvärdet till 81 kWh/m² Atemp (primärenergital, PE-tal). Gränsvärdena presenterades i december 2021, uppdaterades i december 2022 och bekräftades i november 2025 gälla tills nya energikrav och energiklasser införs av svenska myndigheter.

Av beståndets 19 fastigheter understiger 9 fastigheter tröskelvärdet om 81 kWh/m² Atemp och bedöms därmed uppfylla de tekniska granskningskriterierna, motsvarande cirka 47 procent av antalet fastigheter. Övriga 10 fastigheter är taxonomiomfattade men bedöms inte vara taxonomiförenliga.

Kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH)

Förutom att väsentligt bidra till miljömål 1 ska den ekonomiska aktiviteten inte orsaka betydande skada på något av de övriga fem miljömålen. Nedan redovisas ALM Equitys bedömning av DNSH-kriterierna för CCM 7.7.

Miljömål 2: Anpassning till klimatförändringar

För att uppfylla DNSH-kriteriet för klimatanpassning ska en klimatrisk- och sårbarhetsanalys ha genomförts i enlighet med Appendix A i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139. Appendix A anger att analysen ska omfatta en kartläggning av både akuta och kroniska fysiska klimatrisker samt baseras på de senaste vetenskapliga rönen och klimatprognoser som överensstämmer med tillgångens förväntade livslängd.

För förvaltningsfastigheterna har en klimatrisk- och sårbarhetsanalys genomförts av en extern oberoende part. Analysen har utvärderat väsentliga fysiska klimatrisker på fastighetsnivå, baserat på senast tillgängliga klimatprognoser. Identifierade riskkategorier inkluderar bland annat översvämning från skyfall, översvämning från sjöar och vattendrag, värmestress och markstabilitet. Analysen täcker därmed in samtliga riskkategorier i Appendix A. För fastigheter där den fysiska klimatriskens bedömts som förhöjd kommer en fördjupad behovsanalys att utföras och en åtgärdsplan tas fram. Klimatrisk- och sårbarhetsanalysen är föremål för löpande utvärdering och kan komma att kompletteras varefter nya klimatscenarier görs tillgängliga, eller förutsättningarna på fastigheterna förändras.

Miljömål 3–6

DNSH-kriterierna för vatten och marina resurser (miljömål 3), cirkulär ekonomi (miljömål 4), föroreningar (miljömål 5) samt biologisk mångfald (miljömål 6) är inte tillämpliga för den ekonomiska aktiviteten CCM 7.7. Ingen ytterligare bedömning krävs för dessa miljömål.

Minimiskyddsåtgärder

ALM Equitys verksamhet bedrivs i enlighet med minimiskyddsåtgärder avseende mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrup­tion och rättvis konkurrens. Bland annat förhåller bolaget sig till OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter (UNGP) samt ILO:s kärnkonventioner, vilket även framgår i hållbarhetspolicyn.

Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor

ALM Equitys uppförandekod föreskriver respekt för mänskliga

rättigheter och gäller samtliga medarbetare. Koncernens leverantörskod bifogas i leverantörsavtal och innehåller krav på att leverantörer respekterar mänskliga rättigheter, säkerställer goda arbetsvillkor och följer tillämplig arbetslagstiftning. Leverantörer motsvarande 90 procent av koncernens inköpsvolym ska underteckna koden eller tillämpa en motsvarande uppförandekod.

Antikorrup­tion och rättvis konkurrens

ALM Equity har nolltolerans mot korruption, vilket tydliggörs i uppförandekoden. Concernen har under året inte fått några rapporterade fall av korruption eller mutor, och inga sanktioner har utdömts avseende konkurrenslagstiftning. Bolaget har en etablerad visselblåsarfunktion som hanteras av den externa tjänsteleverantören WhistleB, där medarbetare och externa parter anonymt kan rapportera misstankar om oetiskt beteende.

Metod, underlag och definitioner

Definitioner av nyckeltal

Omsättning utgörs av hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter från Stadsnära, redovisade i relation till ägarandelen 40 procent.

Kapitalutgifter (Capex) utgörs av investeringar i förvaltningsfastigheter inklusive nyttjanderättstillgångar, vilka redovisas i relation till ägarandelen.

Driftsutgifter (Opex) utgörs av kostnader för löpande underhåll och reparation i enlighet med taxonomins definition, redovisade i relation till ägarandelen. Energikostnader exkluderas från Opex.

Underlag för bedömningen

Bedömningen av taxonomiförenlighet har baserats på följande underlag: faktisk uppmätt energianvändning, med statistik från bolagets energiuppföljningssystem och leverantörsfakturer, primärenergitalberäkningar enligt BBR 29 samt klimatrisk- och sårbarhetsanalyser. Tröskelvärdet för topp 15 procent utgår från Fastighetsägarnas branschgemensamma gränsvärden. Då fastigheterna utgörs av enbart flerbostadshus, används aktuellt tröskelvärde för flerbostadshus 81 kWh/m² Atemp för hela det befintliga fastighetsbeståndet. Utgångspunkten för bedömning av uppfyllnad av minimiskyddsåtgärder är ALM Equitys uppförandekod, leverantörskod och riktlinjer för visselblåsning.

E EU-TAXONOMIN

Konservativ tolkning och osäkerheter

ALM Equity tillämpar en konservativ tolkning av taxonomiförordningen. I de fall osäkerhet föreligger kring tolkningen av tekniska granskingskriterier, DNSH-kriterier eller minimiskyddsåtgärder har en försiktighetsprincip tillämpats. Det innebär att byggnader eller aktiviteter där underlag är otillräckligt har klassificerats som taxonomiomfattade men ej taxonomiförenliga. Exempelvis rapporteras inte nyproduktion (CCM 7.1) som förenlig så länge DNSH-tolkningarna för cirkulär ekonomi bedöms vara otillräckliga. Vidare saknar två konverteringsprojekt komplett energistatistik och har därmed bedömts vara icke-linjerade.

Redovisningen baseras på gällande regelverk och branschpraxis per balansdagen den 31 december 2025. Framtida uppdateringar av EU:s vägledning, ändringar i delegerade akter, nya nationella gränsvärden eller förtydliganden från EU:s Technical Expert Group kan medföra att bedömningen förändras. ALM Equity bevakar löpande den regulatoriska utvecklingen och avser att justera bedömningar när ny vägledning publiceras.

Fortsatt arbete

Under 2026 fortsätter ALM Equity att utveckla taxonomiredovisningen. Arbetet omfattar bland annat att:

- upprätta åtgärdsplaner för respektive fastighet baserat på klimatriskanalyserna
- utvärdera förutsättningarna för att inkludera ytterligare ekonomiska aktiviteter såsom CCM 7.1 och CCM 7.2 i takt med att DNSH-tolkningar förtydligas
- förbättra datakvaliteten för energiprestanda genom ytterligare implementering av mätsystem och systematisk uppföljning av energianvändningen.

Under 2026 planeras en mer detaljerad genomlysning av minimiskyddsåtgärderna i förhållande till OECD:s riktlinjer och FN:s vägledande principer, med särskilt fokus på revisioner i leverantörskedjan. ALM Equity ser taxonomiredovisningen som ett viktigt verktyg för att styra verksamheten mot en högre miljömässig prestanda och för att möta intressenters ökade krav på transparent hållbarhetsdata.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

I enlighet med EU-kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214 är nedanstående tabell obligatorisk för samtliga företag som redovisar enligt taxonomiförordningen, oavsett om aktiviteterna är väsentliga eller inte. ALM Equity varken utför, finansierar eller är exponerat mot några kärnenergi- eller fossilgasrelaterade verksamheter, se redovisning enligt tabellen här nedan.

Kärnenergi-relaterade verksamheter		Svar
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppggraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppggraderingar av dessa.	Nej

Fossilgasrelaterade verksamheter		Svar
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej



TAXONOMITABELL - KAPITALUTGIFTER (CAPEX)

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025.

Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada							Andel föregående års kapitalutgifter	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimi skyddsåtgärder			
		mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1,1	2,3%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	–	–
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1,1	2,3%	2,3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	–		
Varav möjliggörande verksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	
Varav omställningsverksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	32,4	67,9%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	–		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är taxonomiförenliga (A.2)		32,4	67,9%	67,9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	–		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		33,5	70,2%	70,2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	–		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		14,2	29,8%																
TOTALT (A + B)		47,7	100,0%																

*J - Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.
N - Nej, verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta målet.
N/EL - Omfattas ej, Verksamhet som inte omfattas av taxonomin för det relevanta målet.*

Andel av kapitalutgifterna/totala kapitalutgifter	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar (CCM)	2,3%	70,2%
Anpassning till klimatförändringar (CCA)	0%	0%
Vatten och marina resurser (WTR)	0%	0%
Cirkulär ekonomi (CE)	0%	0%
Förebyggande och begränsning av föroreningar (PPC)	0%	0%
Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	0%	0%

Kapitalutgifter - redovisningsprinciper

Se sidan 12, fotnot 2, för härledning av kapitalutgifter.

TAXONOMITABELL - DRIFTSUTGIFTER (OPEX)

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2025.

Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada							Andel föregående årsdriftsutgifter	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimi skyddsåtgärder			
		mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	4,6	10,4%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		4,6	10,4%	10,4%	0%	0%	0%	0%	0%	–	J	–	–	–	–	J	–	–	–
Varav möjliggörande verksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	E	–
Varav omställningsverksamheter		0,0	0,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3,0	6,8%	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men ej är taxonomiförenliga (A.2)		3,0	6,8%	6,8%	0%	0%	0%	0%	0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		7,5	17,2%	17,2%	0%	0%	0%	0%	0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		36,3	82,8%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
TOTALT (A + B)		43,8	100,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

J - Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.

N - Nej, verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta målet.

N/EL - Omfattas ej, Verksamhet som inte omfattas av taxonomin för det relevanta målet.

Andel av driftsutgifterna/totala driftsutgifter	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
Begränsning av klimatförändringar (CCM)	10,4%	17,2%
Anpassning till klimatförändringar (CCA)	0%	0%
Vatten och marina resurser (WTR)	0%	0%
Cirkulär ekonomi (CE)	0%	0%
Förebyggande och begränsning av föroreningar (PPC)	0%	0%
Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	0%	0%

Driftsutgifter - redovisningsprinciper

Se sidan 12, fotnot 3, för härledning av driftsutgifter.

E1 Klimatförändringar

Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2 SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Anpassning till klimatförändringar	Hela värdekedjan		●	●	●
Begränsning av klimatförändringar	Hela värdekedjan		●	●	●
Energi	Hela värdekedjan		●		●

Strategi

E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar

ALM Equity har en övergångsplan för att nå koncernens klimatmål i linje med Parisavtalet och EU:s 1,5 gradersmål. Planen bygger på vetenskapligt baserade klimatmål validerade av Science Based Targets initiative (SBTi). Klimatmålen innebär en minskning av klimatutsläpp i verksamheten, se mer på sidan 19.

Under 2025 har klimatmålen förankrats inom samtliga affärsområden och under 2026 fortsätter arbetet med att säkerställa att de integreras i affärsprocesser såsom projektutveckling, entreprenadstyrning och investeringsbeslut för befintliga fastigheter. ALM Equity kommer under 2026 att etablera en detaljerad klimatfärdplan per projekt och fastighet som tydliggör åtgärder, ansvarsfördelning samt tidslinjer för omställningen, i syfte att minska klimatutsläppen fram till 2030.

Övergångsplanen omfattar hela värdekedjan och inkluderar:

- Prioriterade reduktionsområden, bland annat materialval, energimix och avfall
- Metoder för livscykelutvärdering vid nyproduktion
- Energoptimering och driftförbättringar i befintligt bestånd
- Miljöcertifiering och ökad cirkularitet i materialflöden
- Ett strukturerat ramverk för datainsamling och kvalitetssäkring

För att möjliggöra uppfyllnad av klimatmålen kommer investeringar att behöva göras för nyproduktion och förvaltningsfastigheter. För varje projekt görs en separat utvärdering om förutsättningar och investeringsbehov. Detta ses över under 2026.

Eftersom de största utsläppen återfinns inom scope 3 är ALM Equity i viss utsträckning beroende av leverantörernas klimatpåverkan samt av teknik- och marknadsutvecklingen för att nå betydande resultat i klimatarbetet. ALM Equity bevakar denna utveckling noggrant, för dialog med samt ställer krav på nyckelleverantörer i syfte att minska klimatpåverkan från deras produkter och tjänster.

Styrning

E1-2 Policies för begränsning av och anpassning till klimatförändringar

ALM Equity har riktlinjer för klimatarbetet samt för begränsning av och anpassning till klimatförändringar. Centrala policydokument inom detta område är ALM Equitys hållbarhetspolicy, uppförandekod, leverantörskod samt personalbilspolicy.

Hållbarhetspolicyn anger den övergripande inriktningen för ALM Equitys klimatarbete och tydliggör att hållbarhetsfrågor ska integreras i strategi, affärsprocesser och beslutsfattande. Policyn omfattar både minskad klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat.

Uppförandekoden anger de grundläggande principer som ska vägleda medarbetarnas agerande och slår fast att verksamheten ska bedrivas med miljömässigt ansvarstagande. Det

innebär att miljö- och klimathänsyn ska beaktas i det dagliga arbetet och i affärsmässiga beslut. Leverantörskoden tydliggör kraven på att leverantörer ska minimera sin påverkan på miljö och klimat samt efterleva relevanta miljökrav. Koden stödjer därmed klimatarbetet i värdekedjan genom kravställning och uppföljning.

Personalbilspolicyn beaktar klimatpåverkan från medarbetares transporter. Policyn anger att miljöpåverkan ska beaktas vid val av bil och stödjer omställningen till mer hållbara transporter.

Styrdokumentet säkerställer att klimathänsyn tas i planering, upphandling, byggprocesser samt drift i förvaltning. Information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår på sidan 3.

E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringar

ALM Equity arbetar aktivt med en omställningsplan med fokus på minskad klimatpåverkan. Under 2025 har det genomförts flera åtgärder inom respektive affärsområde och på koncernnivå.

Inom utvecklingsprojekt har kravställningen skärpts genom mer omfattande livscykelanalyser (LCA) och en mer strukturerad uppföljning av klimatpåverkan i olika projektskeden. Arbetet omfattar även klimatanpassningslösningar, exempelvis djupare växtbäddar på innergårdar, mellanliggande persienner, gröna tak och andra lösningar för dagvattenhantering, inomhuskomfort och energiprestanda. Därtill har det beslutats att två nyproduktionsprojekt ska certifieras enligt BREEAM-SE, nivå Excellent.

I ett externt entreprenadprojekt har klimatförbättrad betong använts. Ett initiativ har också påbörjats för att minska avfallsmängderna och öka materialåtervinningsgraden i byggprojekt. Merparten av externa entreprenadprojekt har miljöcertifierats, vilket inneburit att projekten arbetat med åtgärder som bidragit till minskad klimatpåverkan.

I förvaltningen har energieffektiviseringsåtgärder genomförts i fyra fastigheter och arbetet med datatäckning och datakvalitet har inletts för att stärka uppföljningen av energianvändning och klimatboksut. Ett arbete har pågått om att miljöcertifiera hela förvaltningsbeståndet enligt BREEAM In-Use. Miljöcertifieringen erhöles under första kvartalet 2026.

På koncernnivå har fokus varit att höja kvaliteten på klimatdata och etablera processer för dataleverans till klimatbokslutet. Klimatmålen har under året förankrats inom samtliga affärsområden och arbetet fortsätter under 2026 med att etablera detaljerade klimatfärdplaner per projekt och fastighet.

Mål och mått

E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

ALM Equitys koncernövergripande klimatmål är *Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045*. Baserat på det övergripande målet har ett par delmål för 2030 definierats, vilka under 2025 validerats av SBTi. Koncernen har även ett övergripande mål relaterat till energi; *Minskad energianvändning i driftsskedet*. Utifrån de övergripande målen har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

Delmål	2025	2024
Klimatutsläpp per BTA i nyproduktion ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024.	266	285
Klimatutsläpp från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024.	4,5	6,2
Minst energiklass B i utvecklingsprojekt, %	N/A	17
Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet, %	100	71

Redovisningsprinciper

För delmålen om energiklass B i utvecklingsprojekt har inget utvecklingsprojekt slutförts under 2025, därav redovisas inget utfall för detta mål under aktuellt år. För förvaltningsfastigheterna exkluderas de som är under pågående konvertering till bostadsrättsmarknaden.

Koncernen har ett övergripande mål om att *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade*, vilket har bäring även på klimatmålen. Utfallet för dessa mål framgår i avsnitt E4-4, sidan 26.

E1-5 Energianvändning och energimix

MWh	2025	2024
Energianvändning och energimix		
(1) Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	0	0
(2) Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	7	761
(3) Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	0	0
(4) Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	0	0
(5) Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kyning från fossila källor (MWh)	5 183	5 906
(6) Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)	5 190	6 666
(7) Användning från kärnenergikällor (MWh)	323	54
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning	3%	0%
(8) Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.) (MWh)	0,5	0
(9) Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kyning från förnybara källor (MWh)	7 091	4 405
(10) Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	10	0
(11) Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10)	7 102	4 405
Andel förnybara källor i total energianvändning	56%	35%
Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6, 7 och 11)	12 615	11 126
Energiintensitet per nettointäkt (MWh/MSEK)	0	0
Energianvändning per kvm, specifik energianvändning (kWh/m ² Atemp)	81,4	74,4

Redovisningsprinciper

Rapporteringen kopplat till energianvändning och energimix redogör för använd fastighetsel, fjärrvärme, fjärrkyla, el samt för laddning av tjänstebilar och bränsleförbrukning i tjänstebilar. Här inkluderas energianvändning från förvaltade fastigheter, hyreslokaler och koncernens kontor. Data har främst hämtats från egna mätare i fastigheterna och i viss mån har data stämts av med energibolagen. Den laddade elen i tjänstebilarna har beräknats utifrån faktisk körsträcka. Redovisning av nyckeltal "energiintensitet per nettointäkt" inkluderas då bygg- och fastighetssektorn räknas till sektorer med hög klimatpåverkan.

Nyckeltalen Energianvändning per kvm, specifik energianvändning respektive PE-tal, omfattar förvaltningsfastigheter och konverteringsprojekt, förutom Lignum och Rubigo då komplett energistatistik för dessa fastigheter saknas.

Ökad energianvändning (specifik energianvändning) under 2025 beror främst på lägre vakanser och ökad datatäckning.

GENOMSnittlig ENERGIANVÄNDNING¹

81,4 kWh/m² Atemp
Specifik energianvändning

88,4 kWh/m² Atemp
PE-tal

¹ Omfattar förvaltningsfastigheter, inkl. konverteringsprojekt, förutom Lignum och Rubigo då komplett energistatistik för dessa fastigheter saknas.

E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

ALM Equity har för femte året i rad upprättat ett klimatbokslut på koncernnivå. Som ett tillägg jämfört med föregående år redovisas även utfallet i förhållande till koncernens validerade klimatmål enligt SBTi. Tabellen till höger redovisar koncernens utsläpp i ton för verksamhetsåren 2025 och 2024. Klimatpåverkan presenteras enligt GHG-protokollets scope och kategorier.

Klimatpåverkan för fastigheterna i Stadsnära Bostäder (tidigare Svenska Nyttobostäder i klimatredovisningen, benämnt som "Stadsnära" i tabellen till höger), inkluderas till 100 procent i ALM Equitys klimatbokslut då ALM Equity har det operativa ansvaret för dessa fastigheter. Utsläppen från fastigheterna i Stadsnära Bostäder redovisas även separat.

De totala utsläppen år 2025 var 12 procent lägre än år 2024. Det förklaras huvudsakligen av mindre nybyggd yta, förbättrad datakvalitet och uppdaterade schabloner för hyresgästel. Klimatpåverkan från scope 1 är relativt oförändrad, scope 2 ökade på grund av större yta förvaltade fastigheter, medan scope 3 minskade på grund av färre kvadratmeter nybyggnation. Utfall för drift av fastigheter för 2024 har korrigerats. Fyra fastigheter har tidigare beräknats med svensk medelmix istället för nordisk medelmix som övriga fastigheter, vilket gör att utfallet för förvaltade fastigheter ökat.

Klimatpåverkan från nybyggnation (upfront embodied emissions) var 340 kgCO_{2e}/m² BTA vilket är en minskning med fem procent jämfört med basåret. Avseende byggdelar som ingår i klimatdeklarationen, vilket var avgränsningen på nyckeltalet i ÅR24, var utfallet 266 kgCO_{2e}/m² BTA. År 2025 färdigställdes färre kvadratmeter nyproduktion än år 2024 vilket bidragit till lägre utsläpp i scope 3.2 kapitalvaror. Samtliga byggprojekt har genomförts åt externa byggherrar, vilket medför att en del av utsläppen för nyproduktionsaktiviteter fördelas i scope 3.11 användning av såld produkt och 3.12 avfallshantering av såld produkt. Dessa kategorier är därför högre 2025.

Klimatpåverkan från drift (in-use operational emissions) var 4,5 kgCO_{2e}/m² BTA, en minskning med 27 procent. Det beror främst på uppdaterade schabloner och emissionsdata för

	2025		2024	2024–2025
	Absoluta utsläpp	Varav Stadsnära	Absoluta utsläpp	Förändring mellan åren
Scope 1				
Mobil förbränning	2	0		
Stationär förbränning	0	0		
Köldmedia	0	0		
Totalt	2	0	3	-48%
Scope 2				
El	20	1	23	-14%
Elbilar	15	0	0	7087%
Fjärrvärme	419	417	308	36%
Fjärrkyla	0	0	0	
Totalt (market-based)	454	418	331	37%
Totalt (location-based)	626	618	584	7%
Scope 3				
1 Inköpta varor och tjänster	0	0	0	
2 Kapitalvaror	16 259	0	21 129	-23%
3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	79	77	69	15%
4 Uppströms transporter	0	0	0	
5 Avfall	1	0	1	37%
6 Tjänsteresor	30	0	45	-35%
11 Användning av såld produkt	1 845	0	205	799%
12 End-of-life av såld produkt	1 099	0	135	717%
13 Uthyrda tillgångar	208	207	684	-69%
15 Investeringar	80	0	85	-5%
Totalt, Scope 1+2+3 (market-based)	19 602	284	22 352	-12%
Totalt, Scope 1+2+3 (location-based)	20 230	902	22 940	-12%
Nyckeltal				
Växthusgasutsläpp/MSEK (nettointäkt)	20,5		7,3	
Växthusgasutsläpp/BTA, ton CO _{2e} /BTA:				
- Nyproduktion, scope för klimatdeklaration	266		285	
- Nyproduktion, scope för SBTi	340		359	
- Drift av fastigheter	4,5		6,2	

verksamhetsel, samt att ytan i förvaltning (BTA) nu är 30 procent större än föregående år. De nybyggda fastigheterna har därtill en bättre energiprestanda än genomsnittet, som bidrar till att sänka de driftrelaterade utsläppen. ALM Equity har under året haft fler fastigheter i förvaltning, lägre vakanser och en kall vinter vilket gjort att fjärrvärmeanvändningen har ökat. Fastighetselanvändningen har inte ökat lika mycket, men det har en marginell effekt på scope 2 då den största andelen avser förnybar el.

Redovisningsprinciper

Scope 1

ALM Equitys direkta utsläpp kommer från en leasad dieselbil. Klimatpåverkan från denna baseras på körda kilometer.

Scope 2

Scope 2 utsläppen omfattar eldrivna tjänste- och förmånsbilar samt inköpt fastighetsel, värme och kyla i ALM Equitys förvaltningsfastigheter, förvaltningslokaler och koncernens kontor. För förvaltningslokaler har energianvändningen estimerats utifrån tidigare år, då mer aktuell information saknas för alla lokaler förutom en. För kontoren används förnybar el, till största del märkt med Bra Miljöval, medan förvaltningsfastigheter använder 100 procent förnybar el. Den fjärrvärme som används för kontoren och vissa av förvaltningsfastigheterna är klimatneutral enligt avtal med Stockholm Exergi. För fastighetsel i verksamhetslokalerna och laddning av elbilar saknas information om elursprung. Nordisk residualmix har använts för beräkningen.

Platsbaserade utsläpp speglar utsläppen i det område där energin använts, baserat på den lokala energimixen. Marknadsbaserade utsläpp speglar utsläppen från energi som ett specifikt företag har köpt in och tar hänsyn till avtal om förnybar el.

Scope 3

I årets rapportering har flera justeringar av omfattning gjorts för att harmonisera rapporteringen med åtagandet gentemot SBTi och tydliggöra väsentlighetsperspektivet. Bland annat har installationer, invändiga ytskikt och fast inredning inkluderats eftersom de ingår i målsättningen. För övriga indirekta scope 3 utsläpp har kategori 3.1, 3.4 samt 3.7 exkluderats då de är icke-väsentliga. Datakvalitet i beräkningen har förbättrats under året, framför allt genom att scope 3, kategori 3.2 kapitalvaror

baseras på bolagets egna klimatdeklarationer. Arbetet fortsätter med att öka andelen specifik emissionsdata för varje byggelement i klimatdeklarationerna.

3.1 Inköpta varor och tjänster

Flera poster inom kategori 3.1 har exkluderats då tidigare beräkningar visat att de har mindre än en procents påverkan på utfallet. Bland annat har markarbeten exkluderats då det saknas bra data, bedöms som ej väsentligt (<2%), och varken ingår i klimatdeklarationen eller i åtagandet gentemot SBTi.

3.2 Kapitalvaror

Den största källan till klimatpåverkan inom koncernens verksamhet är utsläpp som genereras vid byggnation. Klimatpåverkan beräknas för byggskedena A1–A5 i de projekt som färdigställts under året och baseras på respektive projekts klimatdeklaration.

De absoluta utsläpp som redovisas omfattar delar som går utöver klimatdeklarationen, såsom installationer, invändiga ytskikt och fast inredning, baserat på schablon (IVL).

3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp

Denna kategori omfattar de uppströms växthusgasutsläppen som sker till följd av energi- och bränsleanvändningen i fordon och lokaler i scope 1 och 2. Utsläppen i denna kategori är därför kopplade till ALM Equitys scope 1 och 2 aktiviteter.

3.5 Avfall

Avfallsmängder från kontoren har samlats in där data funnits tillgänglig. Avfall från byggnation redovisas i kategori 3.2.

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. Resor med kollektivtrafik, taxi samt utsläpp kopplade till hotellnätter baseras på kostnadsunderlag.

3.11 Användning av sålda produkter

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 att förändras över 50 år, med åtagandet

att energiutsläppen minskar linjärt och når nettonoll år 2045.

3.12 Avfallshantering av sålda produkter

Denna kategori omfattar antagande om att ALM Equitys sålda fastigheter en dag kommer att demonteras. Beräkningen baseras på en schablon med utsläpp per m² riven fastighet.

3.13 Uthyrda tillgångar

Denna kategori omfattar energianvändning från hyresgästerna. Under 2025 hade koncernen 23 fastigheter med hyresgäster (2024: 20), inkluderat hyresrätter i färdigställda BRF:er. Uppskattning av hyresgästers energianvändning har gjorts baserat på schabloner från Sveby, och för verksamhetslokalerna i fastigheterna med schablon för verksamhetslokaler. Scope 3, kategori 3.13 uthyrda tillgångar var lägre 2025 än för 2024, som en effekt av uppdaterade schabloner för hyresgäst (Sveby) och lägre emissioner för nordisk medelel (IVL).

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.

Andelen specifik information har ökat väsentligt jämfört med föregående år. Att förbättra datakvaliteten är fortsatt prioriterat för ALM Equity, bland annat genom att använda mer produktspecifika EPD:er i arbetet med klimatdeklarationerna. Fördelningen utefter typ av data för 2025 framgår i tabellen nedan.

Datakvalitet 2025, andel

Uppmätt/faktisk	89 %
Uppskattad	11 %
Kostnadsunderlag (Spend)	0 %
Rapporterat från intressebolag	0 %

E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter

ALM Equity har under 2025 inte finansierat och bedriver inga aktiviteter relaterat till växthusgasupptag (t.ex. kolsänkor, markanvändning, biologiska upptag). Arbetet sker utifrån principen att utsläppsminskningar i den egna värdekedjan ska prioriteras framför kompensation, i linje med SBTi:s riktlinjer.

Koncernen genomför för närvarande inga interna eller externa projekt för växthusgasbegränsning som finansieras genom koldioxidkrediter, och inga klimatkompensationer har därmed inkluderats i klimatrapporteringen för 2025.

E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter

ALM Equity utgår sedan 2022 från Task Force for 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.

Styrmning

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. Hållbarhetsansvarig stöttar affärsområdeschefer med att bedöma var i den egna verksamheten de största klimatrelaterade riskerna och möjligheterna finns. I samverkan med hållbarhetsansvarig tas beslut om hur dessa hanteras. Mer information om ALM Equitys riskhantering finns i avsnittet Risker och riskhantering, på sidorna 33–37 i ALM Equitys årsredovisning 2025.

Strategi

Klimatfrågan är ett av de områden som bedöms ha betydande påverkan 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 ALM Equitys affärsområden. Bedömningarna integreras i investeringskalkyler, projektplanering och strategiska beslut.

Genom att analysera 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 2025 har en sammanvägd bedömning av klimatrisker och möjligheter genomförts för hela koncernen, med utgångspunkt i affärsområdena 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. Hållbarhetsansvarig har under året sett över riskerna med input från affärsområdena och en uppdaterad omvärldanalys.

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.

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 affärsområden 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 konceptualiseringskedet.

Analysen redogör för omställningsrisker som har delats in i olika tidshorisonter; kort sikt: <5 år, medellång sikt: 5-15 år och lång sikt: >15 år. Analysen har under 2025 kompletterats med ett avsnitt där omställningsmöjligheter framgår, fördelat på ALM Equitys olika affärsområden.

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 marknadsprefereenser kopplade till klimatförändringar skapa möjligheter att vidareutveckla affären och etablera sig på nya marknader.

Framåt

Under 2026 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 utveckla TCFD-perspektiven i den övergripande CSR-rapporteringen.

TCFD-RAPPORTERING

Omställnings- risker	Tidshorisont			Utveckling	Entreprenad	Förvaltning
	Kort	Medel lång	Lång			
Regulatoriska risker		●	●	Höjda klimatskatter och striktare energikrav kan fördyra markförvärv och projektutveckling, samtidigt som skärpta krav på klimatdeklarationer och energiprestanda i nyproduktion kan medföra ökade projekteringskostnader. Vidare riskerar utdragna tillståndsprocesser till följd av klimatreglering att fördröja projektstart och minska antalet tillvaratagna affärsmöjligheter.	Klimatreglering avseende utsläpp från byggprocesser riskerar att öka produktionskostnaderna, där skärpta krav på klimatdeklarationer, materialval och avfallshantering under byggnation kan förlänga produktionsstider och minska lönsamheten. Dessutom kan avvikelser från klimatrelaterade krav föranleda vitesbelopp och straffavgifter.	Höjda energiskatter och ökade krav på energiprestanda i befintligt bestånd kan medföra minskat driftnetto, samtidigt som krav på energieffektivisering och klimatanpassning kan utlösa omfattande reinvesteringsbehov i förvaltade fastigheter. Bristande efterlevnad av regleringar medför därtill risk för böter och straffavgifter.
Teknologiska risker	●	●		Klimatkrav kan föranleda anpassning av och investeringsbehov i nya byggmetoder och material, där ny teknik som ännu inte nått marknadsmognad medför risk för olönsamma satsningar. Därtill kan klimatpositiva och cirkulära lösningar medföra höga initiala kostnader redan i konceptualiserings- och projekteringsfasen.	Klimatomställningen kan medföra stora investeringsbehov för att anpassa byggprocessen och ställa om produktions-sätt, där satsningar på nya byggmetoder riskerar att bli olönsamma. Utöver detta kan ny teknik och nya material ställa krav på kompetensutveckling bland medarbetarna.	Behov av teknikbyten i förvaltade fastigheter, exempelvis för energisystem, ventilation och kyla, kan medföra stora investeringar med risk att installerad teknik inte levererar förväntad energibesparing. Parallellt ställer ökande krav på digitalisering av fastighetsdata och energiuppföljning ytterligare krav på investeringar och kompetens.
Marknadsrisker	●	●	●	Ökade och volatila materialpriser kan försämra projektresultaten, samtidigt som förändrade kundpreferenser mot klimatanpassade bostäder innebär risk för minskad efterfrågan om erbjudandet inte anpassas. En bristande klimatprofil kan samtidigt försämra möjligheterna till grön finansiering, vilket fördyrar projekten.	Minskad tillgång och ökade priser på material och energi kan öka genomförandekostnaderna och minska marginaler, där materialbrist även kan medföra längre produktionsstider. Vid större prisförändringar kan det dessutom vara svårt att omfördela de ökade kostnaderna till beställare.	Minskad tillgång och ökade energi- och materialpriser kan leda till lägre driftnetto, samtidigt som fastigheter som inte uppfyller framtida energi- och klimatkrav riskerar lägre värderingar. Därtill kan fastigheter som inte uppfyller krav för grön finansiering exponeras mot högre räntekostnader.
Anseenderisker	●	●	●	Om ALM Equity inte uppfattas som ansvarstagande kan det försvåra markanvisningar och minska konkurrenskraften vid kommunala upphandlingar, parallellt med att en svag klimatprofil riskerar att försämra förutsättningarna för finansiering, partnerskap och attraktiviteten hos investerare.	Om entreprenadverksamheten inte upplevs som miljömässigt ansvarstagande kan det minska tillgången till uppdrag, med risk att förlora beställare som prioriterar leverantörer med dokumenterat hållbarhetsarbete och miljöcertifierade ledningssystem.	En bristande miljöprofil i förvaltade fastigheter kan påverka uthyrningsgraden negativt och försvaga varumärket, i takt med att kunder och hyresgäster ställer allt högre krav på hållbarhetsredovisning och transparens.
Akuta fysiska risker	●	●	●	Extrema väderförhållanden kan leda till leveransförseningar av material och komponenter, vilket fördröjer projektstart och försäljning. Översvämningar, stormar eller skyfall i anslutning till pågående exploateringsområden kan dessutom orsaka skador på mark och infrastruktur med ökade utvecklingskostnader som följd, varför det är väsentligt att hänsyn tas till dessa risker redan under konceptualiserings- och projekteringskedet.	Fysiska väderförhållanden kan leda till produktionsavbrott och förseningar på byggarbetsplatser med förlängda produktionsstider, viten och andra projektrelaterade kostnader som följd. Samtidigt kan skador på maskiner, byggmaterial och tillfälliga installationer öka produktionskostnaderna, samtidigt som störningar i leveranskedjet till följd av extremväder kan förvärra materialbrist.	Skador på och omkring förvaltade fastigheter orsakade av extrema väderförhållanden kan medföra ökade och oförutsedda reparationskostnader, samt intäktsbortfall om fastigheten blir helt eller delvis obrukbar under reparationstiden. Utöver detta medför ökad frekvens av extremväder risk för stigande försäkringspremier och minskad fastighetsvärdering i utsatta lägen.
Kroniska fysiska risker		●	●	En ökad grad av bestående fysiska klimatförändringar, såsom höjda havsnivåer och ökad översvämningrisk, kan leda till ett minskat markutbud i attraktiva lägen, vilket i sin tur kan medföra en försämrad marknadsposition och lägre tillväxt då färre projektmöjligheter kan tillvaratas. Vidare kan ett ökat behov av klimatanpassningar i och omkring fastigheterna leda till fler investeringar under utvecklingskedet med ökade projektkostnader som följd.	Förändrade klimatförhållanden kan påverka byggbarhet och produktionsförutsättningar, exempelvis genom mildare vintrar som förkortar tjalperioder men ökar nederbörd och markfukt. Längre perioder med hög värme kan därtill påverka arbetsmiljön på byggarbetsplatser och kräva anpassade produktionsmetoder, vilket bidrar till ökad osäkerhet kring säsongsplanering av byggproduktion.	Ökad medeltemperatur och förändrade nederbördsmönster kan leda till ökade drift- och underhållskostnader, exempelvis genom större behov av kylning, avfuktning och förstärkt klimatskal. Fastigheter och byggrätter med hög riskexponering kan dessutom leda till lägre marknadsvärdering till följd av minskad efterfrågan, vilket innebär att förvaltningsbeståndet successivt behöver anpassas till förändrade klimatförhållanden.

TCFD-RAPPORTERING

För medellång och lång sikt samredovisas identifierade möjliga åtgärder. Dessa baseras på nuvarande affärsmodell, kunskapsläge och omvärldsbild men är inte beslutade. Åtgärder utvärderas löpande och kan komma att ändras framgent.

Mitigerande åtgärder	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning
Kort sikt (<5 år)	<ul style="list-style-type: none"> Nya klimatmål valideras av SBTi. Kravställning om klimatutsläpp i utvecklingsprojekt anpassas efter nya klimatmål. Årlig klimatrapportering genomförs för att identifiera de största utsläppskällorna i byggrätsprojekten och vidta riktade åtgärder. Koncept och produkt hålls öppna så länge som möjligt i utvecklingskedet för att möjliggöra anpassning till nya regelkrav. Projekt fortsätter att miljöcertifieras för att framtidssäkra portföljen. Kompetenshöjande insatser genomförs för att kunna bygga certifierade fastighetsprojekt med god lönsamhet. Marknadsutveckling och konkurrenters agerande utvärderas löpande. 	<ul style="list-style-type: none"> Bygglösningssystem miljöcertifierat enligt ISO 14001. Metod för klimatberäkningar fortsätter utvecklas och implementeras för samtliga projekt. Medarbetare utbildas löpande för att säkerställa rätt kompetens. Material som riskerar prisökning till följd av ökade energipriser bevakas. Innovationer för grön teknik utvärderas för att säkerställa bästa metoder under byggnation. Dialog förs med kunder/beställare vid större prisförändringar. Fortsatt arbete för fossilfri maskin- och fordonspark. 	<ul style="list-style-type: none"> Satsningar på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen i förvaltade fastigheter och för att möta långsiktiga klimatmål, genomförs. Löpande utvärdering utförs av fastigheternas tekniska prestanda. Klimatrelaterade risker analyseras på fastighetsnivå i förvaltningsbeståndet. Hållbarhetsarbetet redovisas transparent och tydligt. Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds till boende. Fastigheter i det befintliga beståndet miljöcertifieras. Åtgärdsplaner tas fram och implementeras för fastigheter med betydande fysisk klimatrisk.
Medellång sikt och lång sikt (>5 år)	<ul style="list-style-type: none"> Nya klimatmål valideras av SBTi. Kravställning om klimatutsläpp i utvecklingsprojekt anpassas efter nya klimatmål. Livscykelanalyser (LCA) fortsätter att integreras i samtliga utvecklingsprojekt. Klimatrisiker fortsätter att beaktas systematiskt vid markförvärv och fastighetsförvärv. Strategier utvecklas för klimatpositiva bostadskvarter med integrerade ekosystemtjänster. Affärsmodellen kan vid behov behöva anpassas för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat markutbud till följd av klimatförändringar. Dialog med kommuner och branschaktörer fortsätter för att analysera konsekvenser av regelförslag. 	<ul style="list-style-type: none"> Andelen återbruk för att minska behovet av nya material utökas. Arbete för ökad cirkularitetsgrad genom ökad andel avfall till materialåtervinning fortsätter. Alternativa stommaterial med låg klimatpåverkan fortsätter att utvärderas. Produktion ställs om mot nettonollutsläpp och/eller klimatpositiva metoder. Möjliga partnerskap för ny klimatteknik och klimatpositiv byggnation utforskas. 	<ul style="list-style-type: none"> Investering i egenproduktion av förnybar energi utreds och genomförs, där så är möjligt. Klimatrelaterade villkor i hyresavtal utvärderas. Arbete för förbättrad energiprestanda i förvaltningsfastigheterna fortsätter. Möjlighet till fullständig övergång till fossilfri energiförsörjning utreds. Adaptiva förvaltningsstrategier för kroniska klimatrisiker utvecklas.

TCFD-RAPPORTERING

Omställningsmöjligheter	Utveckling	Entreprenad	Förvaltning
Resurseffektivitet och kostnadsbesparingar	Genom att integrera energieffektiva lösningar och cirkulära materialval tidigt i projekteringsfasen kan utvecklingskostnader på sikt reduceras. Konzeptutveckling av klimatsmarta lösningar som optimerar materialåtgång och energiprestanda skapar skalfördelar och stärker konkurrenskraften vid framtida regelskärpningar.	Satsningar på återbruk och cirkulära materialflöden minskar behovet av nytt material och reducerar produktionskostnaderna. Optimering av bygglogistik och produktionsplanering bidrar till minskade utsläpp och lägre kostnader. Industriella byggnader med standardiserade och klimateffektiva lösningar ger effektivitetsvinster.	Energieffektiveringsåtgärder i förvaltningsbeståndet leder till minskade driftkostnader och förbättrat driftnetto. Egen produktion av förnybar energi minskar beroendet av externa energileveranser och dämpar effekten av energiprisvolatilitet. Digitalisering av fastighetsdriften möjliggör optimerad resursstyrning.
Marknads- och efterfrågemöjligheter	Klimatanpassade och energieffektiva bostäder bedöms generera högre efterfrågan och bättre försäljningspriser. Ett proaktivt klimatarbete stärker attraktiviteten vid kommunala markanvisningar och gentemot investerare. Utveckling av klimatpositiva stads kvarter kan skapa ett differentierat marknadsbudande.	Ökande krav på klimatsmarta byggnationer skapar efterfrågan på entreprenörer med dokumenterad kompetens inom hållbart byggande. Miljöcertifierade byggningsystem stärker positionen vid upphandlingar. Kapacitet att leverera enligt klimatdeklarationer och taxonomikrav utgör en konkurrensfördel.	Hållbarhetscertifierade och energieffektiva fastigheter attraherar hyresgäster med egna hållbarhetskrav, vilket kan möjliggöra högre hyresnivåer (s.k. green premium). Fastigheter som uppfyller taxonomikrav ökar i attraktivitet för institutionella investerare och fonder med hållbarhetsmandat.
Finansieringsmöjligheter	Projekt som uppfyller kriterier för grön finansiering kan erhålla förmånligare villkor, vilket stärker projektlösamheten. Vetenskapligt validerade klimatmål (SBTi) ökar tillgången till kapital från hållbarhetsinriktade investerare och attraherar en bredare ägarbas.	Aktörer med dokumenterat låg klimatpåverkan i produktionen kan kvalificera sig som leverantörer i gröna byggprojekt och därmed bredda kundbasen. Genom att erbjuda klimatberäknade byggentreprenader finns möjlighet att differentiera prissättningen.	Grön finansiering och hållbarhetslänkade kreditfaciliteter möjliggör förmånligare lånekostnader för klimatanpassade fastigheter. Taxonomiförenliga fastigheter bedöms på sikt erhålla ett finansieringspremium. Gröna hyresavtal kan stärka kreditvärdigheten genom stabilare kassaflöden.
Innovations- och teknik-möjligheter	Tidigt anammande av klimateffektiva innovationer, såsom klimatförbättrad betong och trähybridkonstruktioner, kan ge konkurrensfördelar vid markanvisningar. Löpande bevakning av forskning och samarbete med teknikutvecklare skapar möjligheter att testa och skala nya lösningar i utvecklingsprojekten.	Framväxten av industriellt och modulärt byggande med lägre klimatavtryck skapar nya affärsmöjligheter. Utveckling av intern kompetens inom klimatberäkning och livscykelanalys säkerställer projektens klimatmål. Digitalisering och automatisering av byggprocessen kan minska både utsläpp och produktionskostnader.	Installation av smarta fastighetssystem (IoT, AI-baserad energistyrning) möjliggör optimerad drift och prediktivt underhåll med lägre kostnader. Investeringar i förnybar energi och energilagring kan bidra till intäkter genom energihandel och flexibilitetstjänster.
Anseende, attraktion och humankapital	En stark hållbarhetsprofil stärker varumärket och attraherar kompetenta medarbetare, partners, kommuner och kunder. Transparent klimatredovisning och validerade klimatmål skapar förtroende bland intressenter och kan vara avgörande vid markanvisningar och samarbetsförfrågan.	En profilering som hållbar entreprenör attraherar kvalificerad arbetskraft i en bransch med kompetensbrist. Dokumenterade klimatprestationer i genomförda projekt fungerar som referens och skapar affärsmöjligheter gentemot beställare med höga hållbarhetskrav.	Hållbarhetscertifierade och klimatanpassade fastigheter stärker varumärket och bidrar till ökad kundlojalitet. Genom en positionering som den föredragna förvaltaren med ambitiösa klimatmål, skapas förutsättningar för att attrahera ytterligare intressenter på kapitalmarknaden.

E4 Biologisk mångfald och ekosystem

Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Uppströms, egen verksamhet		●		
Konsekvenser på och beroenden av ekosystem	Hela värdekedjan		●		

Strategi

E4-1 Omställningsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell

ALM Equity har en viktig roll i att framtidssäkra tillgångarna genom hur byggnader och utemiljöer planeras, uppförs och underhålls. Strategin för lokaliseringen är att i första hand utveckla redan ianspråktagen mark för att nyttja befintlig infrastruktur och begränsa påverkan på naturvärden. Arbetet med biologisk mångfald och ekosystem integreras i koncernens arbete med klimatanpassning och fysisk riskhantering.

ALM Equity har i dagsläget inte upprättat en omställningsplan då påverkan på biologisk mångfald bedöms vara begränsad. Inom ramen för koncernens miljöcertifieringsarbete hanteras dock biologisk mångfald systematiskt och är integrerat i samtliga certifierade projekt. Behovet av en fristående omställningsplan kommer att ses över framgent.

Styrning

E4-2 Polycys för biologisk mångfald och ekosystem

ALM Equity har en hållbarhetspolicy som inkluderar riktlinjer för koncernens arbete med biologisk mångfald och ekosystem.

Hållbarhetspolicyen fastslår att resiliens i boendemiljöer handlar om att skapa långsiktig tålighet mot klimatförändringar och ekologisk påverkan. Polycyn anger att koncernen ska integrera klimatanpassning och ekosystemtjänster i hela processen och att negativ miljöpåverkan ska minimeras i värdekedjan. Relevanta krav ska integreras i affärsprocesser och inköp.

Mer information om policyns fastställande, ansvarsfördelning och uppdateringsprocess framgår på sidan 3.

Utöver hållbarhetspolicyen styrs påverkan på biologisk mångfald och ekosystem av koncernens certifieringsarbete, där krav på naturvärdesinventeringar och ekologiska åtgärdsplaner utgör en del av projektprocessen.

E4-3 Aktiviteter och resurser för biologisk mångfald och ekosystem

Biologisk mångfald hanteras främst genom tidiga utredningar och krav i plan- och byggprocessen. Inför detaljplan och bygglov genomförs miljökonsekvensbedömningar och artinventeringar i enlighet med gällande regler. I projekteringen bedöms grönytefaktor för att säkerställa ekologiska kvaliteter, och i utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter används lösningar som gröna tak, växtväggar och gröna korridorer för att stärka grönstruktur, dagvattenhantering och rekreativvärden. Extern ekologisk kompetens används vid behov för platsbedömningar och rekommendationer om växtlighet och åtgärdsutformning.

Ingen av ALM Equitys befintliga fastigheter eller färdiga byggrätter ligger i naturkänsliga eller skyddade områden med avseende på biologisk mångfald. Arbetet hittills har främst bedrivits inom enskilda projekt och ett mer strukturerat koncerngemensamt arbete utvecklas framgent.

Inom ramen för BREEAM-certifieringarna genomförs naturvärdesinventeringar och ekologiska åtgärdsplaner i samtliga certifierade projekt, med krav på förbättring av tomtens ekologiska värde och långsiktig positiv påverkan på den biologiska

mångfalden. Under 2025 påbörjades BREEAM-SE-certifiering med målnivå Excellent för delprojekt i Archimedes och Häggvik, samt BREEAM In-Use-certifiering av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna erhöll certifieringar enligt nivåerna Very Good och Excellent under första kvartalet 2026.

Mål och mått

E4-4 Mål för biologisk mångfald och ekosystem

ALM Equitys övergripande mål kopplade till biologisk mångfald och ekosystem är *Resilienta boendemiljöer* och *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade*. Val av certifieringsstandard avgörs för respektive projekt. Baserat på det övergripande målet *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade* har ett par delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

Delmål	2025	2024
Befintligt förvaltningsbestånd är miljöcertifierat, %	22	11
Färdigställda nyproduktionsprojekt ska vara miljöcertifierade, %	N/A	0

Redovisningsprinciper

Andelen miljöcertifierade förvaltningsfastigheter ökade till 22 procent under 2025, och under första kvartalet 2026 erhöll samtliga förvaltningsfastigheter BREEAM In-Use certifiering med nivå Very Good eller Excellent. Inga egna nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2025, varför utfall för det delmålet ej är aktuellt att redovisa.

Under 2025 har delmål för *Resilienta boendemiljöer* som kopplar till biologisk mångfald och ekosystem formulerats. Dessa mål fastställs under 2026.

E4-5 Mått på konsekvenser relaterade till förändringar i biologisk mångfald och ekosystem

I nuläget sker ALM Equitys uppföljning av biologisk mångfald och ekosystem främst genom underlag från plan- och tillståndprocesser, miljöcertifieringsunderlag samt dokumentation av valda gröna lösningar i projekterings- och byggskedet. Påverkan uppstår i första hand i samband med markexploatering och byggnation, vilket innebär att uppföljning behöver omfatta både egna projekt och relevanta delar av värdekedjan.

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Uppströms, egen verksamhet		●		
Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Egen verksamhet, nedströms		●		
Avfall	Hela värdekedjan		●		

Styrning

E5-1 Polycys för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resurseffektivitet och en successiv förflyttning mot cirkulära processer är en central del av arbetet med att minska klimatpåverkan och beroendet av jungfruliga material i entreprenad- och förvaltningsverksamheten. ALM Equitys boendekoncept bygger på yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen, vilket skapar en grund för lägre resurs- och energianvändning.

ALM Equitys hållbarhetspolicy anger att koncernen ska sträva efter att använda material på ett effektivt och cirkulärt sätt, med fokus på att minska avfallsmängder, främja återanvändning och återvinning i både bygg- och förvaltningsskedet. Vid materialval ska utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen kontrolleras och säkerställas mot kriterier i erkända materialdatabaser såsom Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas.

Uppförandekoden anger de grundläggande principer som ska vägleda medarbetarnas agerande och slår fast att verksamheten ska bedrivas med miljömässigt ansvarstagande. Leverantörskoden tydliggör kraven på att leverantörer ska minimera sin påverkan på miljön samt efterleva relevanta miljökrav, vilket stödjer ett ansvarsfullt materialflöde i värdekedjan.

Koncernens miljöcertifieringsarbete stödjer styrdokumentens ambitioner inom resursanvändning och cirkularitet. I nyproduktionsprojekt som certifieras enligt BREEAM-SE ställs krav på resurseffektiv materialanvändning, avfallsminimering och att

förutsättningar för återbruk och materialåtervinning beaktas redan i projekteringskedet. För det befintliga förvaltningsbeståndet, som certifieras enligt BREEAM In-Use, ställs motsvarande krav på avfallshantering, källsortering och uppföljning av resursflöden i den löpande driften. Information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning och uppdateringsprocess framgår på sidan 3.

E5-2 Aktiviteter och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

ALM Equity ökar materialeffektiviteten genom att bevara, vårda och bygga om befintliga byggnader där det är möjligt, vilket minskar behovet av nya material och sänker klimatavtrycket. Koncernen har erfarenhet av att integrera återbruk i projekt, bland annat genom omvandling av kontor till bostäder och genom att bevara delar av konstruktion i befintliga byggnader.

Under 2025 gjordes en intern genomlysning av avfallshantering i produktion i syfte att förbättra bilden av resursflöden i byggskedet. För hyresgästavfall har ett arbete bedrivits i syfte att förbättra datakvaliteten, vilket resulterat i att en upphandling av ny avfallsentreprenör för förvaltningsfastigheterna initierats under slutet av 2025. I förvaltningsbeståndet sker åtgärder löpande i syfte att underlätta källsorteringen för hyresgästerna. Exempel på åtgärder är ökad tömningsfrekvens, utökat antal fraktioner och tydligare sorteringsinstruktioner i miljörum. Därtill är koncernens boendeplattform Your Block ett verktyg för hyresgästerna som syftar till att främja delning och återbruk.

I pågående BREEAM-SE-projekt, Archimedes och Häggvik, finns certifieringskrav kopplat till materialåtervinningsgrad, vilket även korrelerar med koncernens delmål på materialåtervinningsgrad, se avsnitt E5-3 för mer information.

De största resursinflödena uppstår i bygg- och ombyggnadsprojekt, där flertalet faktorer styr möjlighet till cirkularitet och låg klimatpåverkan. Arbetet fokuserar på att minska inflödet av nya material genom krav på materialval som stödjer återbruk och utfasning av oönskade ämnen. Komplet statistik för inköpta material finns inte tillgänglig för år 2025. En rutin för detta ses över under 2026. Koncernens datainsamling och spårbarhet utvecklas successivt för att möjliggöra uppföljning av inköp i verksamheten och för att stärka underlag till styrning och mål.

Mål och mått

E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

ALM Equitys övergripande mål kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi är *Ökad materialeffektivitet och minskat avfall*. Utifrån målet har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

Delmål	2025	2024
Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas, andelen projekt i produktion inkl. extern entreprenad, som använder Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas	89	50
Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent, andel avfall till materialåtervinning i pågående produktion	23	37

Redovisningsprinciper

Den främsta orsaken till minskad materialåtervinningsgrad under 2025 är att flera större byggprojekt har befunnit sig i tidiga produktionsskeden med omfattande mark- och grundläggningsarbeten. Materialåtervinningsgraden förväntas förbättras vartefter projekten övergår från markarbeten till stomme och inredning, där avfallet i högre utsträckning utgörs av fraktioner som kan materialåtervinnas (gips, metall, wellpapp). Om materialåtervinning och anläggningsändamål räknas samman, dvs. all återvinning och återanvändning, uppgår andelen till 48,6 procent.

E5-4 Resursinflöden

ALM Equity arbetar för att öka användningen av återvunna material i ny- och ombyggnation, bland annat genom kravställning på återbrukat material vid inköp och återanvändning av befintliga byggdelar vid ombyggnation. Komplet statistik för koncernens inköpta material finns inte tillgänglig för år 2025. ALM Equity ser över en rutin för detta under 2026.

E5-5 Resursutflöden

Resursutflöden uppstår främst som bygg- och rivningsavfall i byggskedet och som hushållsavfall i förvaltningen. Under 2025 samlades avfallsdata in från byggarbetsplatser, inklusive externa entreprenadprojekt, vilket stärkt uppföljningen av sortering och materialåtervinning där effekten blev att sorteringsgraden höjdes. I förvaltningsbeståndet samlades avfallsstatistik in mer systematiskt och upphandling av ny avfallsentreprenör inleddes. I leverantörsledet ställs krav på säker hantering och omhändertagande av avfall, inklusive farligt avfall, för att minska miljörisiker i värdekedjan.

Avfallskategorier, ton	2025	2024
Avfall avlett från bortskaffning (till återvinning), ton	1 412	493
varav farligt avfall	7	3
varav icke-farligt avfall	1 405	490
Förberedelse för återanvändning	0	0
Materialåtervinning	324	183
Andra återvinningsförfaranden ¹	1 088	310
Avfall avsett för bortskaffande (dvs återvinns ej), ton	19	5
varav farligt avfall	0	0
varav icke-farligt avfall	19	5
Förbränning	0	0
Deponering	19	5
Annat bortskaffande	0	0
Total mängd avfall, ton	1 431	498
varav totalt farligt avfall	7	3
varav totalt icke-farligt avfall	1 424	495

¹ Annat = energiåtervinning, anläggningsändamål, osorterat samt övrig hantering.

Redovisningsprinciper

På grund av bristfällig tillgång till detaljerad statistik samt saknad historisk data för hyresgästavfall inkluderas inte denna statistik i tabell E5-5. Redovisad data för 2025 och 2024 avser genererat avfall från byggproduktionsrelaterade aktiviteter.

Klassificeringen av hela vikten deponering i kategorin *Avfall avsett för bortskaffande* bygger på att mineralull och PAH-förorenad asfalt normalt hanteras genom deponering.



Sociala upplysningar

S1 Den egna arbetskraften

Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Arbetsvillkor	Egen verksamhet		●		●
Likabehandling och möjligheter för alla	Egen verksamhet		●		

Styrning

S1-1 Policys relaterade till den egna arbetskraften

ALM Equity har policys och andra styrande dokument som anger koncernens åtaganden gentemot medarbetare och syftar till att säkerställa trygga och hälsosamma arbetsförhållanden, rättvisa villkor samt en inkluderande kultur där diskriminering och trakasserier inte accepteras. Centrala policydokument inom detta område är ALM Equitys hållbarhetspolicy, uppförandekod, arbetsmiljöpolicy och likabehandlingspolicy.

Uppförandekoden bygger på koncernens värderingar och internationella riktlinjer för ansvarsfullt företagande. Den utgör ett centralt styrdokument för hur koncernen ska agera i frågor som rör arbetsvillkor, jämlikhet och mänskliga rättigheter.

Hållbarhetspolicyn beskriver hur koncernen arbetar för att främja en säker, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö samt säkerställa kompetensutveckling, lika möjligheter och respektfulla arbetsförhållanden.

Arbetsmiljöpolicyn anger riktlinjer för att främja en säker och hälsosam arbetsmiljö samt koncernens nollvision mot arbetsplatsolyckor och arbetsrelaterad ohälsa, med fokus på att systematiskt förebygga risker i arbetsmiljön.

I ALM Equitys likabehandlingspolicy beskrivs koncernens förhållningssätt för att säkerställa lika rättigheter och möjligheter

för alla medarbetare. Policyn tydliggör att diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling inte accepteras.

Policyerna kompletteras av rutiner och checklistor som finns samlade i koncernens handbok för systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM-handboken) samt i personalhandboken. Dessa omfattar bland annat en likabehandlingsplan med rutiner för jämställd lönesättning och kompetensbaserad rekrytering samt rutiner för att förebygga och hantera kränkande särbehandling.

Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår på sidan 3.

S1-2 Processer för dialog med den egna arbetsstyrkan och dess företrädare om påverkan

ALM Equity har en löpande dialog med medarbetare för att fånga upp synpunkter, behov och risker kopplade till arbetsmiljö, ledarskap, kompetensutveckling och organisatoriska förutsättningar. Denna samverkan utgör en viktig input till koncernens arbete med att identifiera, prioritera och följa upp väsentliga frågor inom social hållbarhet.

Dialog sker genom återkommande medarbetarundersökningar, utvecklingssamtal, interna möten samt avstämningar mellan medarbetare och närmaste chef. Årligen genomförs en inkluderingsmätning för att fånga upp medarbetarnas upplevelser av arbetsmiljö och inkludering. Därutöver finns ett chefsforum och

en arbetsmiljökommitté som behandlar frågor relaterade till arbetsmiljö. På koncernens kontor finns utsedda skyddsombud som deltar i arbetsmiljökommitténs arbete.

Under året har samtal särskilt berört arbetsmiljöaspekter i samband med flytt till nytt huvudkontor, vilket har lett till anpassningar av lokaler och nya kontorsrutiner. Återkoppling på identifierade förbättringsåtgärder har kommunicerats till samtliga medarbetare genom interna kanaler och per mail.

S1-3 Processer för att åtgärda negativa konsekvenser och kanaler för den egna arbetsstyrkan att framföra farhågor

ALM Equity har processer för att säkerställa att medarbetare kan rapportera misstänkta överträdelser av lag, interna regelverk eller oetiskt beteende. Rapporterna ska hanteras sakligt, skyndsamt och med respekt för berörda parter.

Medarbetare uppmanas i första hand att vända sig till närmaste chef eller HR, alternativt till koncernledningen. Därutöver finns möjlighet att rapportera anonymt via koncernens visseblåsarfunktion, som är tillgänglig via ALM Equitys webbplats.

Det finns etablerade rutiner för mottagande, utredning, beslut och återkoppling av inkomna ärenden. Processen syftar till att säkerställa rättssäker hantering, konfidentialitet och skydd mot repressalier. Vid konstaterade avvikelser ska korrigerande och förebyggande åtgärder vidtas. Mer information om visseblåsarfunktionen och hur rapporterade ärenden hanteras framgår i avsnitt G1-1, sidan 38.

S1-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på den egna arbetsstyrkan, tillvägagångssätt för att minska väsentliga risker och ta till vara väsentliga möjligheter relaterade till den egna arbetsstyrkan, samt effektiviteten i dessa åtgärder

ALM Equity arbetar löpande med åtgärder för att förebygga och hantera väsentlig påverkan, risker och möjligheter relaterade till medarbetare. Arbetet är integrerat i koncernens styr- och uppföljningsprocesser, inklusive arbetsmiljöarbete, kompetensförsörjning samt ledarskaps- och organisationsutveckling. Åtgärder prioriteras utifrån identifierade risker och behov.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM) omfattar bland annat riskbedömningar, skyddsronder, utbildningsinsatser och andra förebyggande åtgärder kopplade till fysisk och

S1 DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

psykosocial arbetsmiljö, i enlighet med rutiner i koncernens SAM-handbok.

Åtgärder för att främja hälsa och välbefinnande inkluderar uppföljning av arbetsbelastning och stress, avtal med företags-hälsovård och externt krisstöd. ALM Equity erbjuder även ett friskvårdspaket för samtliga medarbetare som omfattar bland annat friskvårdsbidrag, sjukvårdsförsäkring samt hälsokontroller minst vartannat år. Digitala arbetsmiljöutbildningar finns tillgängliga för både chefer och medarbetare.

I ALM Equitys entreprenadverksamhet, där riskexponeringen är högre, bedrivs ett strukturerat säkerhetsarbete med fokus på säkerhetskultur, rapportering av tillbud och förebyggande insatser. Dotterbolaget 2xA Entreprenad är certifierat enligt ISO 9001, 14001 och 45001, vilket innebär att kvalitets-, miljö- och arbetsmiljökrav är integrerade i bolagets ledningssystem.

Inom ramen för koncernens likabehandlingsplan arbetar ALM Equity aktivt för att främja lika möjligheter i arbetslivet och motverka diskriminering.

Effektiviteten i genomförda åtgärder följs upp genom återkommande analyser och nyckeltal, bland annat genom uppföljning av sjukfrånvaro och rapporterade incidenter. Resultaten från koncernens årliga inkluderingsmätning samt från hälsokontroller analyseras på aggregerad nivå och används som underlag för att identifiera utvecklingsområden och prioritera åtgärder i det fortsatta arbetet. Uppföljning av genomförda åtgärder sker även inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet samt genom revisioner kopplade till ISO-certifierade ledningssystem.

Mål och mått

S1-5 Mål relaterade till hantering av väsentliga negativa konsekvenser, främjande av positiva effekter samt hantering av väsentliga risker och möjligheter

ALM Equitys övergripande mål kopplade till den egna arbetskraften är *Inkluderande och utvecklande arbetsplats* samt *Nollvision för arbetsplatsolyckor*.

Utifrån de övergripande målen har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

ALM Equity har även ett delmål kopplat till arbetsplatsolyckor som omfattar både egen personal och underentreprenörer verksamma på koncernens byggarbetsplatser. Delmålet presenteras i avsnitt S2-5, sidan 33.

Delmål	2025	2024
Inga fall av diskriminering, st	0	0
Inkluderingsindex över 8,0, index	8,2	8,0
Frisknärvaro över 97 procent, %	98,9	98,3

Redovisningsprinciper

Utfallet för delmålet om *Inga fall av diskriminering* baseras på antalet konstaterade diskrimineringsärenden under aktuellt år.

I syfte att skapa jämförbarhet mellan åren har delmålet för inkluderingsindex justerats under 2025. I stället för att relatera till branschindex förhåller sig målet nu till mätföretagets riktvärden, där ett index över 8,0 av maximalt 10,0 klassificeras som "mycket bra". Utfallet baseras på en koncernövergripande inkluderingsmätning som genomförs årligen.

Frisknärvaro motsvarar den andel av arbetstiden som inte utgörs av sjukfrånvaro. Frisknärvaron beräknas utifrån rapporterad sjukfrånvaro i timmar från och med första sjukdag i relation till totalt arbetade timmar under perioden. Uppgifterna hämtas från koncernens tidrapporteringssystem samt från extern löneleverantör.



S1-6 Uppgifter om företagets anställda

Antal anställda uppdelat på kön	2025		2024	
	st	%	st	%
Kvinnor	31	44	27	38
Män	40	56	45	62

Anställda efter avtalstyp	2025		2024	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda, st	30	39	26	43
Tidsbegränsad anställning, st	1	1	1	2
Heltidsanställda, st	30	39	27	44
Deltidsanställda, st	1	1	0	1

Personalomsättning	2025	2024
Personalomsättning, %	20	17
Anställda som slutat, st	14	12

S1-7 Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda

	2025	2024
Heltidskonsulter, st	10	8
Deltidskonsulter, st	9	9

S1-9 Mångfaldsindikator – könsfördelning

Könsfördelning i koncernledningen	2025		2024	
	st	%	st	%
Kvinnor	1	33	1	33
Män	2	67	2	67

S1-9 Mångfaldsindikator– åldersfördelning

Åldersfördelning i koncernen	2025		2024	
	st	%	st	%
Yngre än 30 år	8	11	8	11
Mellan 30–50 år	47	66	45	63
Äldre än 50 år	16	23	19	26

S1-14 Mått för arbetsmiljö

Arbetsrelaterad ohälsa	2025	2024
Anställda som omfattas av ett certifierat arbetsmiljösystem, %	45	49
Dödsfall orsakat av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, st	0	0
Arbetsrelaterade olyckor, st	0	0
Arbetsrelaterad ohälsa, st	52	68
Förlorade dagar på grund av arbetsrelaterade skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom, st	166	307

S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter

	2025	2024
Konstaterade diskrimineringsincidenter (inkl. trakasserier), st	0	0
Inkomna klagomål via klagomåls- eller visseblåsarkanalerna, st	1	0
Allvarliga människorättsincidenter, st	0	0
Böter, sanktioner och ersättningar relaterade till incidenter, mkr	0	0

Redovisningsprinciper

All personaldata redovisas i antal anställda per 31 december. Då ALM Equity endast bedriver verksamhet i Sverige är det ej relevant att redovisa data fördelat på land.

Medarbetardata hämtas från lön- och tidrapporteringssystem samt interna databaser. Kvalitetssäkring sker genom interna kontroller och avstämningar.

S1-6: Koncernens tidsbegränsade anställningar består enbart av särskild visstidsanställning.

S1-9: I april 2026 utökades koncernledningen med ytterligare tre personer, varav en kvinna.

Tillsvidare-, visstids- och provanställda inkluderas i personalomsättningen. Medarbetare vars anställning har upphört redovisas fram till slutet av sin uppsägningstid. Upplysningen inkluderar inte anställda som har överlåtits mellan bolag inom koncernen. Personalomsättning är beräknat enligt följande formel: ((antal anställda som slutat på företaget under perioden) / (genomsnittligt antal medarbetare)) x 100.

S1-14: Andelen anställda som omfattas av ett certifierat arbetsmiljösystem är anställda i dotterbolaget 2xA Entreprenad.

Icke-anställda medarbetare avser konsulter och inhyrd personal, dvs. omfattar ej underentreprenörer på byggarbetsplatserna.

Fall av ohälsa utgörs under 2024 och 2025 av antalet registrerade sjukfrånvarotillfällen, där frånvaro p.g.a. olyckor ingår.

Frekvens av olyckor beräknas enligt följande formel: antalet arbetsrelaterade olyckor divideras med det sammanlagda antalet arbetade timmar, multiplicerat med 1 000 000.

S1-17: Under 2025 har inga allvarliga kränkningar av mänskliga rättigheter eller incidenter konstaterats. Ett rapporterat fall av diskriminering har inkommit till koncernens visseblåsarfunktion. Ärendet utreddes av en extern och oberoende part, varvid inga överträdelser konstaterats. Inga böter, påföljder eller skadestånd har mottagits till följd av incidenter eller inlämnade klagomål.

Förvaltningsberättelse

- Utveckling under året
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport

Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar
ESRS 2

Miljöupplysningar E

» Sociala upplysningar S

Styrningsrelaterade
upplysningar G

Finansiell information

Övrig information

S2 Medarbetare i värdekedjan

Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Arbetsvillkor	Uppströms, nedströms		●		●

Styrning

S2-1 Policys för medarbetare i värdekedjan

ALM Equity har policys och andra styrdokument som anger koncernens förväntningar på leverantörer och entreprenörer i värdekedjan. Syftet är att säkerställa ansvarsfulla affärsrelationer, goda arbetsvillkor samt respekt för mänskliga rättigheter för arbetstagare i leverantörsledet. En central policy inom detta område är ALM Equitys leverantörskod.

Leverantörskoden bygger på koncernens värderingar och internationella riktlinjer för ansvarsfullt företagande, och speglar relevanta delar av ALM Equitys hållbarhetspolicy samt principerna i koncernens uppförandekod.

Leverantörskoden anger de krav som ställs på leverantörer och entreprenörer avseende bland annat affärsetik, arbetsvillkor, arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter. Kraven omfattar centrala arbetsrättsliga områden såsom icke-diskriminering, skäliga arbetsvillkor, föreningsfrihet samt rutiner för att förebygga olyckor och säkerställa en säker arbetsmiljö.

Leverantörskoden utgör en del av kontraktshandlingarna vid ingående av avtal med ALM Equity. Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår på sidan 3.

S2-2 Rutiner för dialog med medarbetare i värdekedjan om påverkan

Dialog med arbetstagare i värdekedjan sker i huvudsak via affärsrelationerna med entreprenörer och leverantörer samt genom uppföljning i projekt och på arbetsplatser. Dialogen syftar till att identifiera faktiska eller potentiella risker kopplade till

arbetsvillkor, arbetsmiljö och regelefterlevnad samt att främja ett konstruktivt samarbete och säkerställa efterlevnad av ALM Equitys leverantörskod.

Dialog förs med leverantörer och entreprenörer genom olika forum och med varierande frekvens, beroende på avtalens karaktär. Exempel på dialogformer är upphandlingsprocesser, uppstartsmöten, leverantörsmöten, avtalsmöten och uppföljningsmöten.

I entreprenad- och byggprojekt kompletteras leverantörsdialogen med uppföljning av närvaro och behörighet på byggarbetsplatser, vilket bidrar till ökad transparens kring vilka personer och organisationer som vistas på plats. Regelbundna skyddsronder, byggmöten och platsbesök utgör även en del av uppföljningen. Kontinuitet säkerställs genom att entreprenadverksamhetens arbetsledare, plats- och arbetschefer deltar vid och ansvarar för genomförandet av dessa möten.

S2-3 Rutiner för att åtgärda negativa konsekvenser och kanaler genom vilka medarbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

Vid identifierade avvikelser eller misstänkta missförhållanden hanteras frågan skyndsamt av ALM Equity i dialog med berörd leverantör eller entreprenör, med krav på korrigerande åtgärder och uppföljning. Vid väsentliga eller återkommande brister kan ALM Equity, i enlighet med leverantörskoden, begära ytterligare åtgärder eller ytterst avbryta affärsrelationen.

Leverantörskoden ställer även krav på att leverantörer ska tillhandahålla klagomålsmekanismer som skyddar uppgiftslämnarens sekretess och förbjuder vedergällning.

För att möjliggöra rapportering har ALM Equity en digital visuellblåsarfunktion som kan användas anonymt av både medarbetare inom koncernen och externa parter, inklusive arbetstagare hos leverantörer och entreprenörer. Ärenden hanteras konfidentiellt och utreds enligt etablerade rutiner. Rapportering personerna skyddas mot repressalier. Mer information om visuellblåsarfunktionen och hur rapporterade ärenden hanteras framgår i avsnitt G1-1, sidan 38.

S2-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på arbetstagare i värdekedjan samt strategier för att hantera de väsentliga riskerna och ta tillvara på väsentliga möjligheter relaterade till medarbetare i värdekedjan, samt effektiviteten i dessa åtgärder och tillvägagångssätt

En viktig del i att skapa kontroll och hantera eventuella risker för väsentlig påverkan på arbetstagare i värdekedjan är koncernens inköpsprocesser. Inköpen inom ALM Equity spänner över flera kategorier och geografiska områden. Större inköp konkurrensutsetts och centrala upphandlingar genomförs för att stärka kontrollen över leverantörer och inköpskedjan. Kontroller av leverantörer genomförs både i samband med ingående av avtal och löpande under avtalstiden. Arbetet med att stärka efterlevnaden av arbetsrättsliga och sociala krav i leverantörsledet omfattar bland annat:

- kravställning genom leverantörskoden
- leverantörskontroller med stöd av digitala verktyg
- uppföljning i projekt och på byggarbetsplatser

Sammantaget bidrar koncernens arbetssätt till ökad transparens i leverantörsledet och minskad risk för oegentligheter.

Inom entreprenadverksamheten genomförs kontroller av underentreprenörer innan tillträde till arbetsplats i syfte att säkerställa regelefterlevnad och transparens kring vilka personer och organisationer som verkar i projekten. Kontrollerna omfattar bland annat identitets- och arbetsgivarsamband, föranmälan samt kontroll av F-skatt och skattestatus.

Eventuella olyckor eller incidenter som involverar entreprenörer rapporteras och hanteras enligt etablerade rutiner för tillbuds- och olycksrapportering inom projekten. Uppföljning av arbetsmiljörelaterade frågor sker löpande i projekten genom bland annat skyddsronder, byggmöten och arbetsmiljömöten.

S2 MEDARBETARE I VÄRDEKEDJAN

Som en del av uppföljningen av leverantörskoden genomför ALM Equity även revisioner av utvalda leverantörer. Under 2025 genomfördes revisioner av tre leverantörer, varav inga avvikelser identifierades. Revisionerna beskrivs vidare i avsnitt G1, sidan 39.

Mål och mått

S2-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, främjande av positiva effekter samt hantering av väsentliga risker och möjligheter

ALM Equitys övergripande mål kopplade till arbetstagare i värdekedjan är *Nollvision för arbetsplatsolyckor*. Det delmål som definierats för detta mål omfattar, utöver egna medarbetare, även underentreprenörer verksamma på koncernens byggarbetsplatser.

ALM Equity har även delmål kopplade till leverantörsrevisioner och signerade leverantörskoder. Dessa presenteras under avsnitt G1, sidan 39.

Delmål	2025	2024
Låg olycksfallsfrekvens på byggarbetsplatserna	0	4

Redovisningsprinciper

Under 2025 har inga arbetsplatsolyckor rapporterats. De fyra olyckorna som rapporterades 2024 var av mindre allvarlig karaktär. Ingen av dem skedde bland egen personal.

Under 2025 har delmålet om hög frekvens av rapporterade riskobservationer och tillbud utgått. Detta då det ingår i det systematiska arbetsmiljöarbetet och syftar till att nå delmålet om låg olycksfallsfrekvens.



S3 Berörda samhällen

Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Nedströms	●			

Strategi

ALM Equity utvecklar och investerar i fastighetstillgångar utifrån den framtida marknadens behov, med fokus på yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen. Koncernen har därmed en direkt påverkan på de samhällen där projekt utvecklas, bostäder byggs och fastigheter förvaltas.

Verksamheten bidrar positivt till berörda samhällen på flera nivåer. Det strukturella underskottet på mindre bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt stort och utgör en utmaning för regionens tillväxt. ALM Equity möter detta behov genom att årligen planera byggstartar av cirka 1 000 bostäder, både från den befintliga byggrättsportföljen och från den nyförvärvade Storstadenportföljen. Byggrättsportföljen om cirka 2 240 planerade bostäder är i sin helhet inriktad mot att kunna anpassas till både bostadsrätts- och hyresmarknaden utifrån rådande marknadsförutsättningar, vilket skapar flexibilitet att möta skiftande behov.

En central del av ALM Equitys bidrag till bostadsmarknaden är att utveckla yteffektiva bostäder. Snittytan per boende i ALM Equitys flerbostadshus uppgår till 21 kvm, jämfört med Stockholms generella snitt om 34 kvm per boende. Yteffektiviteten bidrar till mer ekonomiskt tillgängliga boenden och gör det möjligt för fler hushåll att efterfråga bostäder i attraktiva lägen.

Cirka 90 procent av koncernens projekt ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd till Stockholm Centralstation. Lokaliseringen i anslutning till befintlig kollektivtrafik innebär att de boende ges förutsättningar att resa hållbart, vilket minskar beroendet av biltransporter och stärker de lokala samhällenas funktion.

I större stadsutvecklingsprojekt, såsom Archimedes och Häggvik, integreras kringsservice i form av förskolor, gemensamma ytor och lokaler för kommersiell service, vilket skapar levande bostadsområden. Projekten omfattar varierande upplåtelseformer i form av hyresrätter och bostadsrätter, vilket bidrar till en blandad boendesammansättning och större social inkludering. Förvaltningsverksamheten arbetar aktivt med trygghet genom trygghetsplaner, boendeträffar, trygghetsvandringar och samverkan med kommun och polis. ALM Equitys boendeplattform Your Block erbjuder hyresgästerna för att främja delning, återbruk och social interaktion. På så sätt bidrar verksamheten till att öka tillgången på bostäder, stärka trygghet och trivsel, möjliggöra hållbart resande samt skapa socialt värde i de områden där koncernen verkar.

Styrning

S3-1 Policys för berörda samhällen

ALM Equitys riktlinjer för påverkade samhällen tar sin utgångspunkt i koncernens åtagande att agera ansvarsfullt i de miljöer där koncernen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder. Centrala policydokument inom detta område är ALM Equitys hållbarhetspolicy och uppförandekod.

Hållbarhetspolicyn anger att ALM Equity ska bidra till trygga, inkluderande och levande samhällen, och att sociala värden ska integreras i hela värdekedjan. Policyn fastslår att koncernen vid fastighetsutveckling ska föra en aktiv dialog med kommuner, boende och andra lokala aktörer, samt att hänsyn ska tas till platsens karaktär och behov. Uppförandekoden tydliggör koncernens åtagande att respektera mänskliga rättigheter, föra dialog med de som påverkas av verksamheten samt bidra

positivt till de samhällen där koncernen verkar. Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår i avsnitt Styrning, sidan 3.

S3-2 Rutiner för dialog med berörda samhällen om påverkan

Som en integrerad del av ALM Equitys rutiner för hantering av intressenter på plats för kommande exploatering samt befintliga fastigheter genomförs dialog med berörda samhällen. I arbetet finns ett särskilt fokus på projekt- och förvaltningsnära intressenter. I koncernens intressentkartläggning ingår dialog med bland annat boende och kommuner, vilket utgör en del av underlaget för prioritering av hållbarhetsområden.

Dialogen anpassas efter projektets eller fastighetens förutsättningar och karaktär. Det kan innebära informationsinsatser, samråd och löpande kommunikation med lokala aktörer för att fånga upp synpunkter och hantera faktiska eller potentiella konsekvenser, exempelvis kopplade till trygghet, störningar i byggskede och lokal påverkan på närmiljön.

I utvecklingskedet sker dialog med berörda samhällen primärt inom ramen för plan- och byggprocessen. Kommunen är en central intressent och dialog förs löpande genom hela detaljplaneprocessen, från tidiga samråd till granskning och antagande av detaljplan. ALM Equity deltar aktivt i stadsplaneringsprocesser och projektmöten där även synpunkter från kommunen samt närboende inhämtas.

Inför exploatering genomförs intressentkartläggning för att identifiera berörda parter i och kring projektområdet. I samråds-skedet bjuds boende och lokala föreningar in till samrådsmöten där projektets utformning och påverkan på närmiljön presenteras. Synpunkter beaktas i den fortsatta projekteringen och dokumenteras i enlighet med planprocessens krav. Även under produktion upprätthålls kontakt med närboende genom informationsinsatser om planerade byggaktiviteter, förväntade störningar och tidplaner.

I förvaltningsfastigheterna genomförs regelbundet boendedialoger i olika former, exempelvis digitala möten och boendeträffar. I samverkan med kommunrepresentanter, polis och andra fastighetsägare genomförs regelbundna trygghetsvandringar i och runt de befintliga fastigheterna. Även digitala trygghetsforum finns för samverkan med kommunrepresentant samt lokalpolis.

Resultatet från både dialoger och trygghetsforum arbetas in i handlingsplaner för förvaltningsverksamheten, där förvaltare för aktuell fastighet ansvarar för genomförandet.

S3-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på berörda samhällen samt strategier för att hantera de väsentliga riskerna och ta tillvara på väsentliga möjligheter relaterade till berörda samhällen, samt effektiviteten i dessa åtgärder och tillvägagångssätt

I syfte att förebygga och minska negativa konsekvenser för berörda samhällen samt för att bidra till positiva effekter, vidtar ALM Equity åtgärder proaktivt. I praktiken handlar det om att bland annat utveckla boendemiljöer med fokus på trygghet och inkludering samt att ställa relevanta krav i upphandlingar. Exempelvis upprättas trygghetsprogram för alla nyproduktionsprojekt och trygghetsplaner har tagits fram för samtliga förvaltningsfastigheter.

Trygghetsprogrammet i utvecklingsprojekt syftar till att säkerställa att trygghetsskapande aspekter integreras i projekteringskedet genom ett strukturerat arbetssätt i dialog med kommuner och andra relevanta intressenter. Detta möjliggör att trygghet och trivsel beaktas från projektets start, snarare än att hanteras i efterhand. Programmet utgår från en platsspecifik analys och omfattar bland annat utformning av entréer, trapphus och gemensamma ytor med god sikt och belysning, placering av fönster och balkonger som främjar naturlig överblick, samt gestaltning av gårdar och utemiljöer som uppmuntrar till rörelse och social interaktion. Hänsyn tas även till hur angränsande offentliga ytor påverkar den upplevda tryggheten. Trygghetsprogrammen anpassas projektspecifikt i samband med bygglov för nya projekt.

Trygghetsarbetet under byggskedet omfattar insatser relaterat till ordning och reda på byggarbetsplatsen, hantering av buller och damm samt löpande uppföljning av åtgärdernas effekt. I förvaltningsskedet handlar insatserna om exempelvis belysning och utemiljö, lokala samarbeten och uppföljning av upplevd trygghet genom NKI-mätningar för hyresgäster. Läs mer om trygghetsarbetet i förvaltning under S4, sidan 36.

BREEAM-certifieringarna ställer krav på bland annat ekologiska åtgärdsplaner, dagvattenhantering och hänsyn till närmiljön, vilket stärker de lokala samhällenas kvaliteter och resiliens.

ALM Equitys projektutvecklingsprocess bidrar även till positiv påverkan på berörda samhällen genom utformningen av nya bostadsområden. Koncernens fokus på kommunikationsnära lägen möjliggör hållbart resande och minskar behovet av biltransporter. I de större stadsutvecklingsprojekten integreras kringsservice såsom förskolor, gemensamma utrymmen och lokaler för kommersiell service, vilket skapar levande och funktionella bostadsområden som bidrar till lokal samhällsutveckling.

En blandning av upplåtelseformer skapar förutsättningar för att attrahera en mångfald av målgrupper med olika boendepreferenser och ekonomiska förutsättningar, vilket bidrar till ökad inkludering. Koncernens yteffektiva boendekoncept bidrar dessutom till minskad resursanvändning per boende, både i form av material vid byggnation och energi i bruksskedet.

Mål och mått

S3-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, främjande av positiva effekter samt hantering av väsentliga risker och möjligheter

ALM Equity följer upp mål kopplade till social hållbarhet i boendemiljöer och relationen till berörda samhällen. Koncernens övergripande mål *Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende* och *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade* har bäring på berörda samhällen. För det övergripande målet *Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende* arbetar koncernen enligt ett delmål om att uppföra trygghetsprogram i samtliga utvecklingsprojekt, vilket redovisas nedan. Delmål kopplade till miljöcertifiering redovisas under avsnitt E4-4, sidan 26.

Delmål	2025	2024
Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov, %	100	0

Redovisningsprinciper

Ett generellt trygghetsprogram fastställdes 2024 och har anpassats för projekt med bygglov.

ALM Equity har även mål om att årligen följa upp upplevd trygghet i förvaltningsbeståndet genom mätning av NKI bland hyresgäster. För mer information om arbetet, se S4-4, sidan 36.



S4 Konsumenter och slutanvändare

Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Nedströms	●	●		

Styrning

S4-1 Policies för konsumenter och slutanvändare

ALM Equitys styrdokument för konsumenter och slutanvändare utgår från koncernens hållbarhetspolicy och uppförandekod. Styrdokumenten berör bland annat kvalitet och trygghet i boendemiljöer, korrekt och transparent information samt ansvarsfull hantering av personuppgifter.

Hållbarhetspolicyn anger att koncernen som långsiktig samhällsbyggare ska skapa förutsättningar för att främja gemenskap, tillgänglighet och social interaktion, samt att boendemiljöer ska bidra till socialt värdeskapande över tid.

Uppförandekoden tydliggör att ALM Equity hanterar personuppgifter med respekt för personlig integritet och alltid i enlighet med gällande lagar. Koncernens personuppgiftspolicy kompletterar detta genom att ange rutiner och riktlinjer för behandling av personuppgifter i enlighet med GDPR. Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning och uppdateringsprocess framgår på sidan 3.

Koncernen arbetar även med informationssäkerhet och tydlig informationsgivning inom ramen för vad som är möjligt med hänsyn till affärssekretess.

S4-2 Rutiner för dialog med konsumenter och slutanvändare om påverkan

ALM Equity fångar upp konsumenters och slutanvändares perspektiv genom strukturerade dialog- och uppföljningsprocesser samt marknadsundersökningar och omvärldsbevakning. Kunder ingår som en väsentlig intressentgrupp, vilket ligger till grund för prioriteringar i hållbarhetsarbetet.

I förvaltningen följs upplevd trygghet upp genom återkommande kundnöjdhetsmätningar, NKI, vilket genomförs i samtliga förvaltningsfastigheter och ger underlag för att identifiera behov och prioritera åtgärder i boendemiljön. NKI-mätningen genomförs årligen och mäter både generell kundnöjdhet och specifika delindex, däribland trygghet. Resultaten utgör en central del i arbetet med att identifiera förbättringsområden och prioritera insatser. Löpande kontakt med kunder sker via digitalt formulär i webbportal och mail, besiktningar, överlämningar samt regelbundna kundundersökningar. Utskick till kunder sker löpande under året via mail och boendeapp.

Insikter och erfarenheter kommuniceras löpande ut inom förvaltningsorganisationen. Erfarenhetsåterföring till entreprenad och projektutveckling sker på regelbunden basis.

S4-3 Rutiner för att åtgärda negativa konsekvenser och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

ALM Equity ska säkerställa att eventuella negativa konsekvenser för konsumenter och slutanvändare hanteras skyndsamt och strukturerat. Klagomål och avvikelser hanteras inom ordinarie kundprocesser (se avsnitt S3-2, sidan 34 för mer information). I hanteringen ingår att åtgärda den enskilda frågan och att förebygga återkommande brister genom att analysera orsak och identifiering av förbättringsåtgärder.

Felanmälan från hyresgäst sker via webbportal, mail samt journalsamtal. Felanmälningar påbörjas inom 24 timmar och ska åtgärdas generellt inom sju dagar, med undantag för större åtgärder som exempelvis kräver beställning av material. Typiska

kundärenden avser frågor om exempelvis avtal, hyror, felanmälningar och administrativt stöd.

För samtliga förvaltningsfastigheter har trygghetsplaner upprättats. Trygghetsplanerna baseras på en sammanvägd analys av identifierade behov, där analyserade kundärenden, resultat från boendedialoger, synpunkter från trygghetsvandringar samt frågor som lyfts via trygghetsforum med kommun och polis utgör centrala underlag. Utifrån denna analys prioriteras och beslutas åtgärder för respektive fastighet.

För nyproduktionsprojekt upprättas trygghetsprogram som integrerar trygghetsskapande aspekter redan i projekteringsskedet. Mer information om trygghetsprogram i utvecklingsprojekt framgår i avsnitt S3-4, sidan 35.

S4-4 Åtgärder avseende väsentlig påverkan på konsumenter och slutanvändare samt strategier för att hantera de väsentliga riskerna och ta tillvara på väsentliga möjligheter relaterade till konsumenter och slutanvändare, samt effektiviteten i dessa åtgärder och tillvägagångssätt

ALM Equity vidtar åtgärder för att förebygga risker och skapa positiva förutsättningar för koncernens kunder. Detta omfattar bland annat arbete kopplat till trygga boendemiljöer samt strukturerad uppföljning av identifierade behov hos de boende.

Ansvarsfull hantering av personuppgifter och informationssäkerhet utgör en del av koncernens grundläggande arbetssätt, och är centralt för att upprätthålla förtroende och att skydda konsumenters integritet. Kunduppgiftshanteringen sker i enlighet med GDPR.

Förvaltningsorganisationen ansvarar för den löpande kontakten med kunder, hantering av kundärenden samt trygghetsskapande initiativ och åtgärder. De projektspecifika trygghetsplanerna har resulterat i flertalet trygghetsskapande åtgärder, såsom översyn av skalskydd, genomlysning av oriktiga hyresförhållanden, förbättrad avfallshantering, boendeträffar samt löpande informationsinsatser under året. Därtill bedrivs ett löpande samarbete med polis och kommun för ett flertal fastigheter, vilket bidrar till en samordnad hantering av trygghetsfrågor i de lokala bostadsområdena.

Genom koncernens arbete med BREEAM-certifiering ställs krav på god inomhusmiljö, sunda materialval samt energieffektiva

S4 KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

lösningar som sammantaget bidrar till bättre boendemiljöer. Certifieringsarbetet inkluderar krav på utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen i enlighet med erkända materialdatabaser, vilket direkt gynnar de boendes hälsa och säkerhet. För att förbättra arbetet och ha en tydlig utvärderingsprocess kommer arbetet med trygghetsplanerna samt befintligt samordningsfo- rum för trygghetsåtgärder att utvecklas vidare under 2026.

Mål och mått

S4-5 Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, främjande av positiva effekter samt hantering av väsentliga risker och möjligheter

ALM Equity har övergripande mål kopplade till konsumenter och slutanvändare, vilka är *Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende* och *Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade*.

Utifrån de övergripande målen har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell. Det tidigare delmålet om NKI trygghet har under 2025 omformulerats i syfte att tydliggöra vad som mäts. Delmålen kopplade till trygghetsanalys och uppföljning av trygghetsindikatorer för NKI presenteras nedan. Delmål kopplade till miljöcertifiering redovisas under avsnitt E4-4, sidan 26.

Delmål	2025	2024
Alla förvaltningsfastigheter ska ha genomfört en projektspecifik trygghetsanalys med beslutade åtgärder, %	100	100
Trygghetsindikatorer i NKI ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet, förvaltningsfastigheter som har minst en NKI-mätning per år, %	100	100

Redovisningsprinciper

För mer information om genomförda trygghetsanalyser och upprättade trygghetsplaner, se avsnitt S4-3 och S4-4, sidan 36. I NKI-mätningen ingår trygghetsindikatorer som mäter den andel av de boende som upplever sin boendemiljö som trygg. Mätningen genomförs genom en årlig enkätundersökning riktad till samtliga hyresgäster i förvaltningsbeståndet.



Styrningsrelaterade upplysningar

G1 Affärsetik

Påverkan, risker och möjligheter

ESRS 2, SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras koppling till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor	Var i värdekedjan	Påverkan i värdekedjan		Finansiell påverkan	
		Positiv	Negativ	Möjlighet	Risk
Korruption och mutor	Hela värdekedjan		●		●

Styrning

G1-1 Policys för ansvarsfullt företagande och företagskultur

ALM Equity har styrdokument som syftar till att säkerställa god affärsetik, ansvarsfullt företagande och en hög nivå av integritet i koncernens verksamhet. Syftet är även att främja en företagskultur där affärsetiska principer, transparens och regelefterlevnad integreras i det dagliga arbetet och i koncernens affärsrelationer. Centrala styrdokument relaterade till affärsetik är ALM Equitys hållbarhetspolicy, uppförandekod samt leverantörskod.

Hållbarhetspolicyn beskriver koncernens övergripande principer för ansvarsfullt företagande och hur hållbarhetsaspekter, såsom affärsetik, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och miljö, integreras i verksamheten. Tillsammans med uppförandekoden anger den de grundläggande principer som ska vägleda koncernens medarbetare och företrädare i frågor som rör affärsetik, rättvis konkurrens, förebyggande av korruption, hantering av intressekonflikter och ansvarsfull informationshantering.

Leverantörskoden kompletterar ramverket genom att tydliggöra de krav som ställs på leverantörer och entreprenörer i affärsrelationer med koncernen, bland annat avseende affärsetik, antikorruption, korrekt redovisning, informationssäkerhet samt respekt för mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Policyramverket omfattar även styrdokument som reglerar särskilda områden kopplade till god affärsetik och ansvarsfullt

företagande, däribland insiderpolicy, informationspolicy, IT-policy, policy för personuppgiftsbehandling samt för närståendetransaktioner. Ramverket inkluderar även riktlinjer och förhållningsregler för personal, bland annat avseende sekretess, representation och gåvor.

Tillsammans bidrar styrdokumentet till att säkerställa informationshantering, förebygga intressekonflikter och upprätthålla en hög nivå av integritet i koncernens affärsrelationer. Mer information om policyernas fastställande, ansvarsfördelning, uppföljning och uppdateringsprocess framgår på sidan 3.

G1-2 Hantering av relationer med leverantörer

ALM Equity arbetar för att säkerställa att affärsrelationer bedrivs på ett ansvarsfullt och transparent sätt. Affärspartners väljs utifrån objektiva kriterier såsom kvalitet, pris och tillförlitlighet. Principerna i leverantörskoden samt affärspartners ansvarsstagande i etiska, sociala och miljömässiga frågor beaktas också i urvalsprocessen.

Leverantörsledet styrs genom kravställning och uppföljning där leverantörskoden utgör en central utgångspunkt. Arbetet kompletteras av ett systematiskt arbetssätt för kontroll och bedömning av leverantörer. Leverantörskontroller och riskbedömningar genomförs både i samband med ingående av avtal och löpande under avtalstiden. Digitala verktyg används som stöd i arbetet i syfte att öka transparensen i leverantörsledet och minska risken för oegentligheter.

Koncernen eftersträvar även tydliga och förutsägbara betalningsrutiner i relation till leverantörer och entreprenörer. Fakturor hanteras enligt fastställda attest- och betalningsprocesser och eventuella avvikelser eller tvister hanteras i dialog med berörd affärspartner.

Som en del av arbetet för ansvarsfulla affärsrelationer uppmuntras medarbetare och andra intressenter att rapportera misstänkta oegentligheter eller överträdelser av koncernens leverantörskoder. Misstankar kan i första hand rapporteras till närmaste chef eller annan ansvarig funktion inom organisationen. Om detta inte är lämpligt finns möjlighet att rapportera anonymt via ALM Equitys visselblåsarfunktion.

Visselblåsarfunktionen tillhandahålls av en extern leverantör och är tillgänglig dygnet runt via ALM Equitys webbplats. Rapportering kan ske anonymt och alla ärenden hanteras konfidentiellt samt enligt fastställda rutiner. Personer som rapporterar misstänkta oegentligheter ska inte utsättas för represalier.

G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

ALM Equity har nolltolerans mot korruption och mutor och accepterar inte någon form av otillbörlig påverkan i affärsrelationer. Koncernen bedriver ett aktivt förebyggande arbete i syfte att minska risken för oegentligheter i verksamheten och i värdekedjan. Bygg- och fastighetssektorn bedöms generellt som en högrisksektor och antikorruption är därför en strategisk fråga samt en del av koncernens riskanalys.

Det förebyggande arbetet omfattar bland annat tydliga styrdokument, utbildning samt interna rutiner för hantering av intressekonflikter, gåvor och representation. I inköps- och projektprocesser tillämpas etablerade rutiner för kontroll och uppföljning av leverantörer och entreprenörer där leverantörskoden utgör en central utgångspunkt.

För att stärka kunskap och efterlevnad genomförs utbildningsinsatser. En webbaserad antikorrupsionsutbildning som har

G1 AFFÄRSETIK

tagits fram i samarbete med Institutet Mot Mutor (IMM), riktar sig till samtliga medarbetare i koncernen. 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. Utöver detta finns en digital utbildning för samtliga medarbetare med fokus på koncernens styrdokument och de regler som ska efterlevas i verksamheten. Utbildningarna finns tillgängliga digitalt via ALM Equitys utbildningsplattform. Medarbetare uppmanas att genomföra dem i samband med nyanställning och återkommande inom ramen för koncernens arbete med efterlevnad av policys och styrdokument. Samtliga medarbetare signerar årligen koncernens policys som en del av arbetet med att säkerställa efterlevnad.

Misstankar om oegentligheter kan rapporteras via etablerade interna rapporteringsvägar eller anonymt via koncernens visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen utgör ett viktigt komplement till koncernens förebyggande arbete genom att möjliggöra tidig upptäckt och hantering av misstänkta överträdelser.

Som en del av arbetet för ansvarsfulla affärsrelationer genomför ALM Equity även leverantörsrevisioner i syfte att följa upp efterlevnaden av leverantörskoden. I de fall leverantörer har en egen leverantörskod har denna delgivits koncernens hållbarhetsansvarig för granskning, i syfte att säkerställa att principerna motsvarar kraven i ALM Equitys leverantörskod. Under 2025 genomfördes revisioner av tre leverantörer där inga oegentligheter kopplade till korruption eller mutor identifierades.

Mål och mått

ALM Equitys övergripande mål kopplade till affärsetik är *Nollvision mot korruption och mutor* samt *Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden*.

Utifrån de övergripande målen har nedan delmål definierats, vilka följs upp inom ramen för koncernens ordinarie styrmodell.

Delmål	2025	2024
Inga fall av korruption och mutor, st	0	0
Alla medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod, %	95	100
Avtalsleverantörer motsvarande 90 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande, %	90	90
Minst tre av de större avtalsleverantörerna revideras årligen, st	3	0

Redovisningsprinciper

Under året har inga fall av korruption och mutor rapporterats eller konstaterats.

Koncernens medarbetare signerar årligen att de tagit del och förstår innebörden av ALM Equitys policys, där uppförandekoden ingår som ett av dokumenten. Signeringen sker genom ett digitalt signeringsverktyg och sammanställs av HR-ansvarig. Medarbetare som inte signerat koden är tjänstelediga.

Andelen leverantörer som signerat leverantörskoden beräknas som det fakturerade beloppet från leverantörer som accepterat koden dividerat med det totala fakturerade beloppet från koncernens leverantörer.

Revisionen av avtalsleverantörer genomfördes genom att ett strukturerat frågeformulär skickades till leverantörerna för att utvärdera efterlevnaden av kraven i leverantörskoden. De leverantörer som granskats under 2025 motsvarar cirka 4 procent av koncernens totala inköpsvolym.

G1-4 Fall av korruption eller mutor

ALM Equity följer upp och rapporterar incidenter kopplade till korruption och mutor samt inkomna ärenden i visselblåsar-kanalen. Under räkenskapsåret har inga fall av korruption eller mutor rapporterats.

