

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Klimatbokslut

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

Metodbeskrivning

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

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

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

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

Scope 1

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

Scope 2

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

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

Scope 3

3.1 Inköpta varor och tjänster

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

3.2 Kapitalvaror

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

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

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

3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp

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

3.4 Uppströms transport och distribution

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

3.5 Avfall

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

3.6 Tjänsteresor

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

3.11 Användning av såld produkt

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

3.12 End-of-life av såld produkt

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

3.13 Uthyrda tillgångar

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

3.15 Investeringar

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

KLIMATBOKSLUT, FORTSÄTTNING:

Detaljerade resultat

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

Jämförelse mellan åren

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

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

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

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

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

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