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

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 $kgCO_2e/m^2$ 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 $kgCO_2e/m^2$ 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 $kgCO_2e/m^2$ 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	

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

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 antagandet 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 m^2 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 hyresgästel (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 %