

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.

Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling, hållbarhetsarbete och riskhantering. VD och koncernledningen ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter integreras i den övergripande riskhanteringsprocessen. 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 marknadspreferenser 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 CSRD-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 reinvesteringar 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 byggtoder 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 teknikmöjligheter	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.