

# Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapportens syfte är att redovisa hur ALM Equity arbetar med de hållbarhetsfrågor som har prioriterats utifrån vår intressent- och väsentlighetsanalys.



# ALM Equitys bidrag till en mer hållbar värld

ALM Equity är ägare av bolag som på olika sätt är verksamma inom fastighetsbranschen, en bransch som medför stor påverkan på människor och miljön. Det är därför av stor vikt att vi tillsammans med våra portföljbolag tar ansvar för ett hållbart samhälle och gör det möjligt för människor att göra hållbara val.

Att tänka och agera ansvarsfullt är viktigt för ALM Equity och vi strävar efter att vara ett föredöme inom hållbart samhällsbyggande. Vårt hållbarhetsarbete omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret vi har och målsättningen är att eftersträva en god balans mellan dessa på ett varaktigt sätt.

Hållbarhet är integrerat med ALM Equitys affärsstrategi och beaktas i såväl utvärdering av nya affärsmöjligheter som i den löpande utvecklingen av bolagen i portföljen. ALM Equitys största påverkan sker genom portföljbolagen och det är genom ett engagerat och ansvarsfullt ägarskap som vi främst kan bidra till ett hållbart samhälle. Under 2022 antog ALM Equitys styrelse en ny Hållbarhetspolicy med fokus på vårt ägande. Under året har också arbetet med att systematisera hållbarhetsarbetet inom koncernen fortsatt och utifrån de övergripande hållbarhetsmålen har vi tagit fram en färdplan med aktiviteter som behöver göras fram till år 2025.

ALM Equity stödjer sedan 2021 FN:s Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Avsikten är dessutom att få koncernens klimatmål vetenskapligt analyserade, validerade och godkända av Science Based Targets Initiative (SBTi) de närmaste åren.

Bolagets hållbarhetsarbete är integrerat och målstyrt mot Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi har identifierat åtta av de globala hållbarhetsmålen som mest är relevanta för verksamheterna som förekommer i ALM Equitys portfölj, för våra intressenter och där vi kan ha störst påverkan.

## Vårt bidrag till FN:s globala mål för hållbar utveckling



### God hälsa och välbefinnande

När våra bolag bygger och projekterar arbetar de med sunda materialval, liksom hållbara mobilitetslösningar och delningstjänster för att främja kundernas hälsa och välbefinnande.



### Hållbar energi för alla

Inom koncernen vidtas olika åtgärder för minskad energianvändning och en mer effektiv energiförsörjning, genom exempelvis solceller, användning av förnybar energi samt miljöcertifiering av fastighetsprojekt.



### Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vi arbetar för en långsiktig värdetillväxt som inte i onödan belastar naturen. En trygg och säker arbetsmiljö, liksom goda arbetsvillkor för våra bolag och hos deras underentreprenörer, är en självklarhet.



### Minskad ojämlikhet

Vi arbetar för att främja diversifierade och jämlika arbetsplatser i bolagsportföljen där varje medarbetares potential tillvaratas. Bolagen bidrar till inkluderande samhällen genom ett varierat bostadsutbud.



### Hållbara städer och samhällen

Våra bolag arbetar aktivt med effektiv resursanvändning för att främja en mer hållbar produktion och vår målsättning är att samtliga bolag senast år 2030 ska ha implementerat cirkularitet i sin affär.



### Hållbar konsumtion och produktion

Den gemensamma boendeidén om yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen, med möjlighet till delningsekonomi och kringsservice, bidrar till bostadsområden där människor kan leva klimatsmart och tryggt.



### Bekämpa klimatförändringarna

För att minimera vår klimatpåverkan och nå vårt övergripande utsläppsmål behöver klimatåtgärder integreras i hela verksamheten. Vi förväntar oss att våra bolag arbetar för en klimatstrategi i linje med Parisavtalet.



### Fredliga och inkluderande samhällen

Vi vidtar åtgärder inom koncernen för att säkerställa att etiska affärsmetoder upprätthålls internt och i relation till andra. Våra bolag ska ha uppförandekoder och ett ambitiöst antikorrupktionsarbete.

# Hållbart ägande – vårt viktigaste bidrag

ALM Equity arbetar med hållbarhetsstyrning på två nivåer; för moderbolaget och för bolagsportföljen som helhet. Som aktiva ägare har vi störst påverkan och möjlighet att skapa långsiktigt värde för bolagen och för samhället.

För att säkra hållbarhetsarbetet i verksamheterna i bolagsportföljen har ALM Equity ett antal förväntningar på bolagen. I vilken takt och på vilket sätt bolagen kan leva upp till förväntningarna beror på utvecklingsfas och typ av verksamhet. Hanteringen av hållbarhetsfrågorna i portföljbolagen är också beroende på form av ägande. ALM Equity har i dotterbolagen en större påverkansgrad och direkt inflytande över hållbarhetsarbetet. Vi stöttar dotterbolagen med koncerngemensamma hållbarhetsaktiviteter, och har under året bland annat anordnat en utbildning inom GHG-protokollet.

ALM Equitys inflytande över intressebolagen sker främst via styrelse-representation genom att säkerställa att relevanta hållbarhetsmål fastställs för bolaget, att relevanta strukturer och strategier etableras för hållbarhetsarbetet samt att verksamheten bedrivs ansvarsfullt och etiskt.

Under året har en lista tagits fram över relevanta hållbarhetsnyckeltal som portföljbolagen ska rapportera till koncernen. Nyckeltalen är desamma för alla portföljbolag och ska visa hur väl de lever upp till våra förväntningar.

## ALM Equitys hållbarhetsförväntningar på portföljbolagen

- Upprätta en klimatstrategi i linje med Parisavtalet och årligen rapportera organisationens klimatutsläpp
- Arbeta för en ökad cirkularitet i resursanvändandet
- Systematiskt arbeta för att främja mångfald och likabehandling inom bolaget
- Bedriva ett proaktivt arbetsmiljöarbete för att främja medarbetarnas hälsa och säkerhet
- Aktivt arbeta för en trygg och hållbar stadsutveckling
- På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet
- Integrera hållbarhetsfrågor i värdekedjan
- Ha en uppförandekod och regelbundet granska att den efterlevs
- Arbeta strukturerat för att förebygga mutor och korruption inom organisationen
- Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet
- Ha rutiner och strukturer som understödjer hållbarhetsarbetet i verksamheten





# Hållbarhetsarbetet inom ALM Equity-koncernen

Det löpande hållbarhetsarbetet inom koncernen bedrivs till största del inom respektive dotterbolag. I hållbarhetsrapporten är det dotterbolagen ALM Småa Bostad, 2xA Entreprenad, Your Block och Bomodul som inkluderas. Bomodul särredovisas däremot inte i den finansiella rapporteringen.

Bolagen är verksamma inom olika delar av fastighetsbranschen, vilket påverkar vilka hållbarhetsfrågor de fokuserar på. Varje bolag i koncernen bedriver sitt hållbarhetsarbete dels för att uppnå ALM Equitys hållbarhetsförväntningar och mål, dels utifrån den egna verksamhetens prioriteringar, mål och sina övriga intressenters krav.

## Väsentlighetsanalys på bolagsnivå

ALM Equitys senaste väsentlighetsanalys gjordes 2021. Resultatet gav en fördjupad bild av bolagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor, det vill säga där ALM Equity har störst påverkan, både som företag och som ägare av bolag. Väsentlighetsanalysen utgör tillsammans med bolagets värdegrund och affärsmodell basen för hållbarhetsstrategin.

Koncernens större dotterbolag har som ambition att genomföra egna väsentlighetsanalyser, vilka kommer att ligga till grund för det fortsatta hållbarhetsarbetet inom bolagen. Bolagen kommer också sätta egna strategier, mål och handlingsplaner inom hållbarhetsområdet, vilket kommer ge en mer specificerad och relevant färdplan för respektive bolag.

## Ett urval av bolagsspecifika prioriteringar inom hållbarhet 2022



### ALM Småa Bostad

Fastighetsutveckling

Kartlägga bolagets klimatutsläpp genom ett klimatbokslut enligt GHG-protokollet.

Fokusera på samhällsutveckling och social hållbarhet i projekten. Se mer på sida 32.

Miljöcertifiera bostadsprojekt.

Där det är möjligt konvertera befintliga byggnader till bostäder i stället för att riva och bygga nytt.



### 2xA Entreprenad

Entreprenad

Kartlägga bolagets klimatutsläpp genom ett klimatbokslut enligt GHG-protokollet.

Fokusera på resurseffektivisering med bland annat hög sorteringsgrad på byggarbetsplatserna liksom ett modulbaserat byggande som bidrar till mindre spill och byggavfall.

Vidta förebyggande åtgärder för att säkra skadefria arbetsplatser.



### Bomodul

Entreprenad

Kartlägga bolagets klimatutsläpp genom ett klimatbokslut enligt GHG-protokollet.

Använda lokala träåvåror och effektivisera logistiken för att minimera klimatpåverkan.

Arbeta med miljömärkningen Svanen.



### Your Block

Digitala tjänster

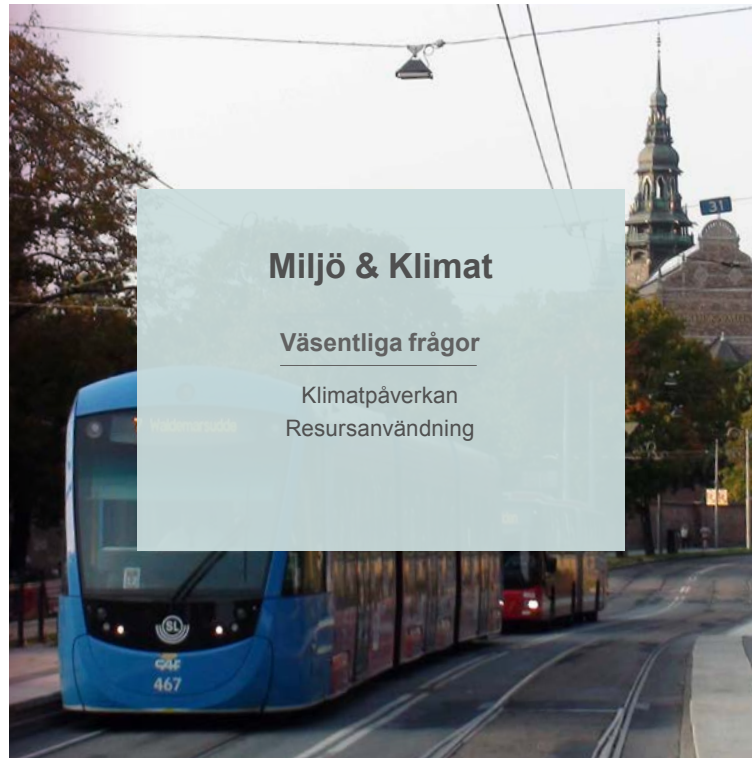
Kartlägga bolagets bidrag till den cirkulära ekonomin. Se mer på sida 29.

Samarbeta med partners för att öka möjligheten till mer effektiv lokalanvändning.

Erbjuda delningstjänster som underlättar för de boende att göra cirkulära val i vardagen.

# Tre fokusområden inom hållbarhet

Vårt hållbarhetsarbete utgår från tre hållbarhetsområden, med väsentliga frågor som omfattar både ALM Equity och bolagsportföljen som helhet. Områdena baseras på vårt ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvar och innefattar de frågor där våra möjligheter att påverka är som störst.



## Väsentliga frågor

Klimatpåverkan  
Resursanvändning

## Övergripande mål

Halvering av GHG-utsläppen från den löpande verksamheten till år 2030 (basår 2021).

Samtliga portföljbolag ska implementera cirkularitet i sin affär.

## Förväntningar på våra bolag

Upprätta en klimatstrategi i linje med Parisavtalet och årligen rapportera organisationens klimatutsläpp.

Arbeta för en ökad cirkularitet i resursanvändandet.



# Miljö & Klimat

ALM Equity verkar inom en bransch som står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan, både vad gäller växthusgasutsläpp och resursanvändning. Vi vill bidra till klimatomställningen som pågår i världen och har under 2022 kartlagt både dotterbolagens utsläpp samt bolagsportföljen i sin helhet.

ALM Equitys direkta miljö- och klimatpåverkan är relativt begränsad i förhållande till portföljbolagens. Vår viktigaste insats är det arbete vi gör för att stötta och driva på utvecklingen i bolagen samtidigt som vi tar vårt ansvar och sätter ambitioner för vårt eget miljöarbete.

Moderbolaget och ALM Equitys dotterbolag har under hösten 2022 gjort klimatboksut för verksamhetsåret 2021. För dotterbolagen var det första gången ett eget systematiskt klimatboksut gjordes enligt GHG-protokollet, vilket gav en viktig insikt om var de stora utsläppen i värdekedjan finns för respektive bolag.

Bygg- och rivningsprojekt leder till stora uttag av jungfruliga och ändliga resurser och ger upphov till betydande avfallsmängder vars hantering snabbt minskar materialens kvalitet och potential. En tredjedel av det avfall som uppstår i Sverige kommer från bygg- och fastighetssektorn. Dessutom leder utvinning, tillverkning och transport av material för dagens byggnader till stora mängder växthusgasutsläpp och andra typer av miljöproblem. I samband med att byggnader blir alltmer energieffektiva ökar den relativa betydelsen av miljöpåverkan kopplat till byggnadens material. Stockholms Stad med flera kranskommuner har börjat ta fram handlingsplaner för ett cirkulärt byggande med fokus på minskat byggavfall och att resurser används effektivt och i enlighet med EU:s avfallshierarki.

ALM Equitys portföljbolag arbetar med cirkulära flöden på flera olika sätt, exempelvis genom att genomföra ombyggnads- och återbruksprojekt, hålla en hög sorteringsgrad på byggarbetsplatserna och att erbjuda delningstjänster som underlättar för de boende att göra cirkulära val i vardagen. Många av bolagens fastighetsprojekt görs med modulbaserat byggande vilket bidrar till mindre spill och byggavfall liksom minskade utsläpp genom kortare färdigställandetid och färre transporter.

Dotterbolaget Your Block bedöms bidra positivt genom sin digitala plattform som implementerats i koncernens fastigheter med syfte att underlätta delningsekonomi samt möjliggöra en mer hållbar och cirkulär livsstil.



ALM Equitys ambition är att få klimatmålen vetenskapligt analyserade, validerade och godkända av tredje part, Science Based Targets Initiative, SBTi.

## Att bygga i trä

Trä är det enda byggmaterialet som är hundra procent förnybart. Då trävaror har förmågan att lagra koldioxid under lång tid är byggnader av trä betydligt bättre för klimatet än de som tillverkas med fossilbaserade material och processer. ALM Equitys dotterbolag Bomodul i Bodafors producerar, främst på uppdrag av ALM Equitys dotterbolag 2xA Entreprenad, svensktillverkade husmodeller i trä som kan användas inom många olika slags bostadsprojekt. Trä är även ett naturligt byggmaterial som ger en behaglig inomhusmiljö.

Trä är lätt att transportera och ger en fördel gentemot betongstommar gällande klimatutsläpp från transporter. Bomodul använder också lokala råvaror och en rationell logistik, vilket ytterligare minimerar klimatpåverkan. Många av de hus som använder Bomoduls trämoduler blir dessutom Svanenmärkta.





Case: Miljö & Klimat – Your Block

## Möjliggörare för ett cirkulärt boende

Framtiden handlar om att kunna erbjuda produkter och tjänster som är hållbara, återvinningsbara och där enbart förnybar energi används. Den cirkulära ekonomin bygger på att material och energi ingår i ett kretslopp och att affärsmodeller och verksamheter bygger på en kretsloppsekonomi. För ALM Equitys dotterbolag Your Block är cirkularitet en del i affärens DNA; att med en app erbjuda digitala tjänster som underlättar för de boende att göra cirkulära val i vardagen.

### Affärsnytta

Minskade kostnader för resurser.  
Minskade kostnader för avfallshantering.  
Attraherar hyresgäster.



### Miljönytta

Minskad utvinning av jungfruliga råvaror.  
Reducerade utsläpp av växthusgaser.  
Minskad avfallsmängd.  
Sänkta utsläpp från transporter.



### Samhällsnytta

Skapar lokala samarbeten.  
Ökar trygghet och inkludering.  
Effektivt nyttjande av uthyrbara ytor.



### Inga papperslappar i brevlådan

Förvaltningskommunikation blir enklare med Your Blocks tjänster. Förvaltaren kan lätt nå hyresgäster i separata huskroppar, trapphus och våningsplan och slipper på så sätt dyra och resursslösande pappersutskick.

### Dela bil och cykel

Your Block gör det enklare för boende att både testa och sedan nyttja delning av elfordon så att utsläppen från transporter sjunker.

### Bokningstavlor för tvättstugor är ett minne blott

Bokning av tvätttiden i en app gör det inte bara smidigare för boende, utan sparar också på resurser och underhåll av elektroniska bokningstavlor i husen.

### Digitala nycklar

Nyckeladministration är en kostsam del av dagens fastighetsförvaltning. Digitala nycklar minskar transporter för att hämta och lämna fysiska förvaltningsnycklar för fastigheternas löpande underhåll. Digitala nycklar möjliggör dessutom ett effektivare utnyttjande av lokaler och andra uthyrbara ytor.

### En marknad i trapphuset

Att kunna byta, låna och dela med sina närmaste grannar gör att behovet att köpa nytt minskar. Dessutom minskar behovet av rum för grovsopor. I appen får man även instruktioner hur man själv åtgärdar smärre problem i lägenheten, vilket minskar antalet resor till och från fastigheten för fastighetsskötare.

### Nära matleverans

Your Block samarbetar med Gordon Delivery för att underlätta för de boende att handla mat online och få maten levererad till leveransskåp. Leveransskåpen gör att Gordon Deliverys ruttplanering blir effektivare vilket ger en lägre miljöpåverkan än hemleveranser till enskilda lägenheter.

### Minskad energiförbrukning med ökad medvetenhet

Via Your Block kan boende följa sin energiförbrukning. Det leder till högre medvetenhet och ofta till en mer sparsam förbrukning när man ser hur mycket man använder, hur mycket det kostar och hur mycket man förbrukar jämfört med grannarna.

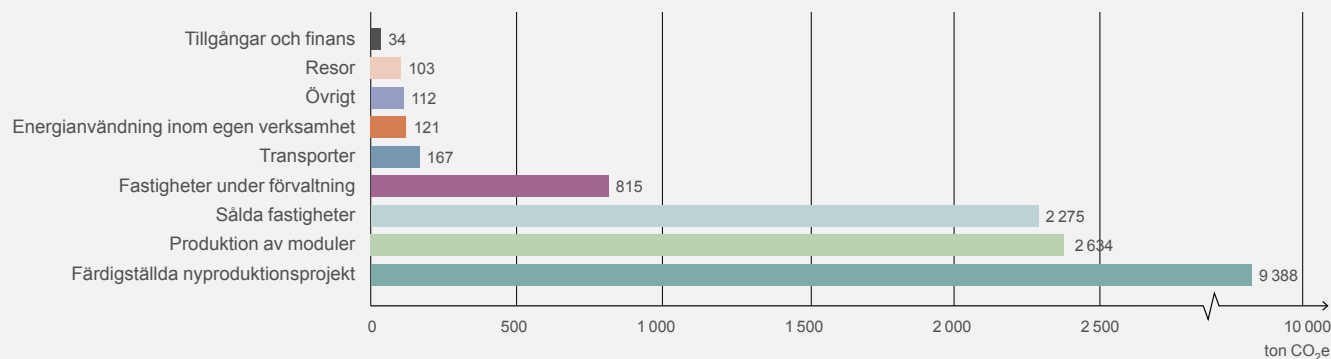
# Klimatbokslut

En viktig del i arbetet med att sätta mål för minskade växthusgasutsläpp är att skapa en bild av varifrån utsläppen kommer samt beräkna hur stora de är. ALM Equity gör klimatbokslut enligt standarden Greenhouse Gas Protocol, vilket är den mest använda standarden globalt.

Klimatbokslutet analyserar på vilket sätt verksamheterna i ALM Equity-koncernen påverkar de globala utsläppen av växthusgaser samt ger organisationen kunskaper om hur man bäst arbetar framåt för att minska klimatpåverkan. Det fungerar även som ett pedagogiskt, motiverande och konkret sätt att visa på resultaten av de förbättringsåtgärder som genomförs.

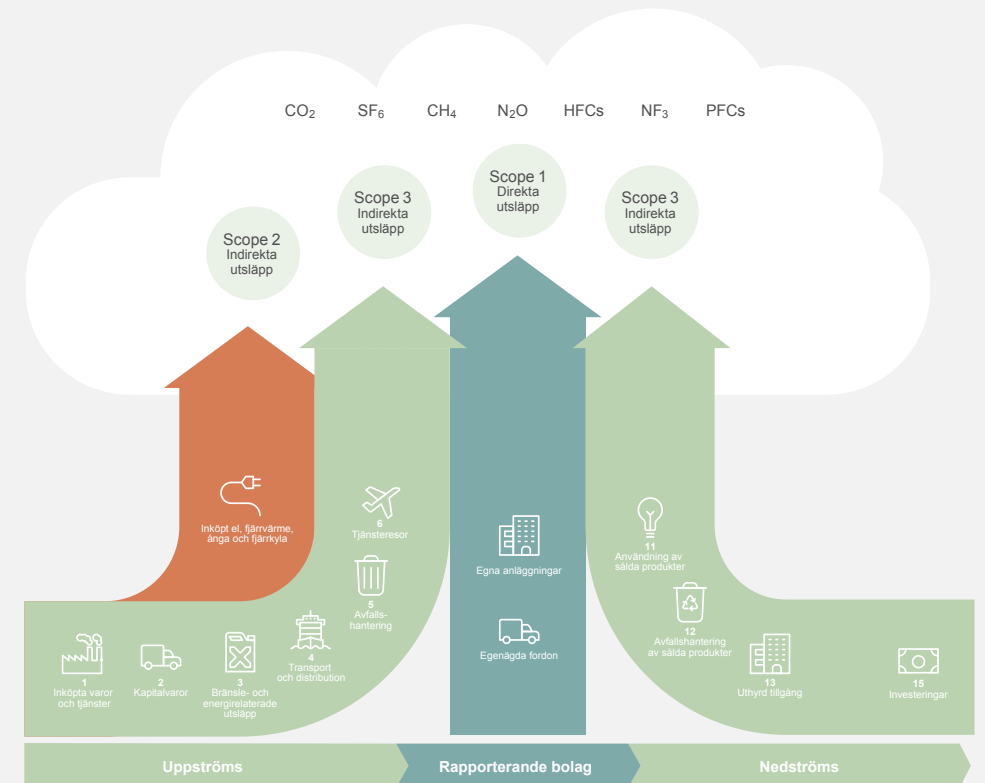
Detta klimatbokslut avser verksamhetsåret 2021 och baserar sig på data från moderbolaget, 2xA Entreprenad, ALM Småa Bostad samt Bomodul. För dotterbolagen var det första gången ett klimatbokslut systematiskt genomfördes för den egna verksamheten, vilket gav en viktig insikt om var de stora utsläppen i värdekedjan finns för respektive bolag.

## Utsläpp per kategori för koncernen



Totalt släppte moderbolaget med dotterbolag ut drygt 15 600 ton CO<sub>2</sub>e. Moderbolaget står för cirka 1 procent av koncernens beräknade utsläpp. Den största delen kommer från produktion av nya byggnader inom dotterbolagens verksamheter.

Arbetet framåt för moderbolaget blir bland annat att fortsätta stötta dotterbolagen i att göra årliga klimatbokslut, utforma aktivitetsplaner för löpande förbättring av resultatet samt att arbeta med intern och extern kommunikation kring klimatarbetet.



Figuren beskriver vilka utsläpp som ingår i de olika scopen genom hela värdekedjan. De scope 3-kategorier som analyserades inom koncernen var 1-6, 11-13 samt 15. Källa: ghgprotocol.org



## Väsentliga frågor

Mångfald och likabehandling  
Hälsa och säkerhet

## Övergripande mål

Inga olyckor eller arbetsrelaterad ohälsa.

Ingen form av diskriminering eller särbehandling.

Samtliga portföljbolag ska uppnå minst ett eget socialt hållbarhetsmål knutet till en positiv samhällsutveckling.

## Förväntningar på våra bolag

Systematiskt arbeta för att främja mångfald och likabehandling inom bolaget.

Bedriva ett proaktivt arbetsmiljöarbete för att främja medarbetarnas hälsa och säkerhet.

Aktivt arbeta för en hållbar och trygg stadsutveckling.



# Samhälle & Medarbetare

Det sociala ansvarstagandet för ALM Equity handlar om att värna om medarbetarnas hälsa och välmående likväl som att bidra till trygga och hållbara stadsdelar med ekonomiskt tillgängliga bostäder och samhällsnära tjänster. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och en god samhällsaktör.

ALM Equitys företagskultur och värderingar hjälper oss att styra koncernens verksamhet. Våra fyra värdeord Schyssthet, Resultatfokus, Utveckling och Engagemang hänger tätt samman och utgör en helhet som skapar förutsättningar för att nå alla våra mål.

## Fokus på hälsa och säkerhet hos våra medarbetare

Våra medarbetare är oerhört centrala för ALM Equity-koncernens positiva utveckling. Deras hälsa och säkerhet är därmed en strategiskt viktig fråga för oss. Vi ser därför ett aktivt mångfaldsarbete, arbete mot diskriminering och för ökad jämlikhet som helt självklart. I enlighet med koncernens likabehandlingsplan har vi arbetat med kompetensbaserad rekrytering som stöds av utarbetade rutiner, lathundar och checklistor. Under 2022 gjordes en fördjupad lönekartläggning i koncernen, för att utvärdera lönestrukturer och ersättning för lika arbetsuppgifter.

ALM Equity främjar en hälsosam livsstil och en bra balans mellan arbete och privatliv. Under 2022 har koncernen haft som mål att frisknärvaron ska ligga på 95 procent. Vi har uppnått 97 procent. Inga allvarliga tillbud eller olyckor har rapporterats inom koncernen under 2022. Den totala personalomsättningen under året har varit ovanligt hög, 46 procent, vilket främst beror på ALM Equitys bildande av förvaltningsbolaget Klövern

och affären med Aros Bostad där många anställda från dotterbolaget ALM Småa Bostad valde att ta anställning.

Hälsoundersökningar har erbjudits medarbetarna under året, vilka fokuserat både på den fysiska och psykosociala hälsan. Detta har resulterat i en övergripande rapport för ALM Equity och dotterbolagen samt individuella åtgärdsplaner för medarbetare.

## Vi bidrar till hållbara stadsdelar

ALM Equity vill bidra till att sätta säkra och trygga bostäder till en rimlig kostnad på marknaden, men även till en inkluderande och hållbar stadsdelsutveckling i ett bredare perspektiv. När koncernens bolag bygger och projekterar nya byggnader arbetar de med goda materialval för att säkerställa kundernas hälsa och välbefinnande. Genom att erbjuda ekonomiskt tillgängliga bostäder samt ett varierat bostadsbestånd kan vi öka graden av inkludering i de områdena vi verkar. Likaså främjar koncernens bolag den sociala gemenskapen genom delningstjänster som cykel- och bilpooler, målgruppsanpassade gemensamhetsytor och levande bostadsområden med kringsservice och grönområden.

## Röda Korset ger hopp i förstörelsen

Kriget i Ukraina har bidragit till en enorm mänsklig katastrof med miljontals drabbade. Röda Korset finns på plats i Ukraina, liksom i grannländerna dit många människor flytt. De ger akut hjälp i form av mat och vatten, en varm plats att sova på, ser till att vattenledningar lagas och att vård ges till sjuka och skadade. ALM Equity valde att under 2022 skänka pengar till Röda Korsets insatser i Ukraina.



Fördelningen kvinnor och män i koncernen under året var 31 procent respektive 69 procent. Se fler mångfaldsrelaterade nyckeltal på sida 35.

Case: Samhälle & Medarbetare – ALM Småa Bostad

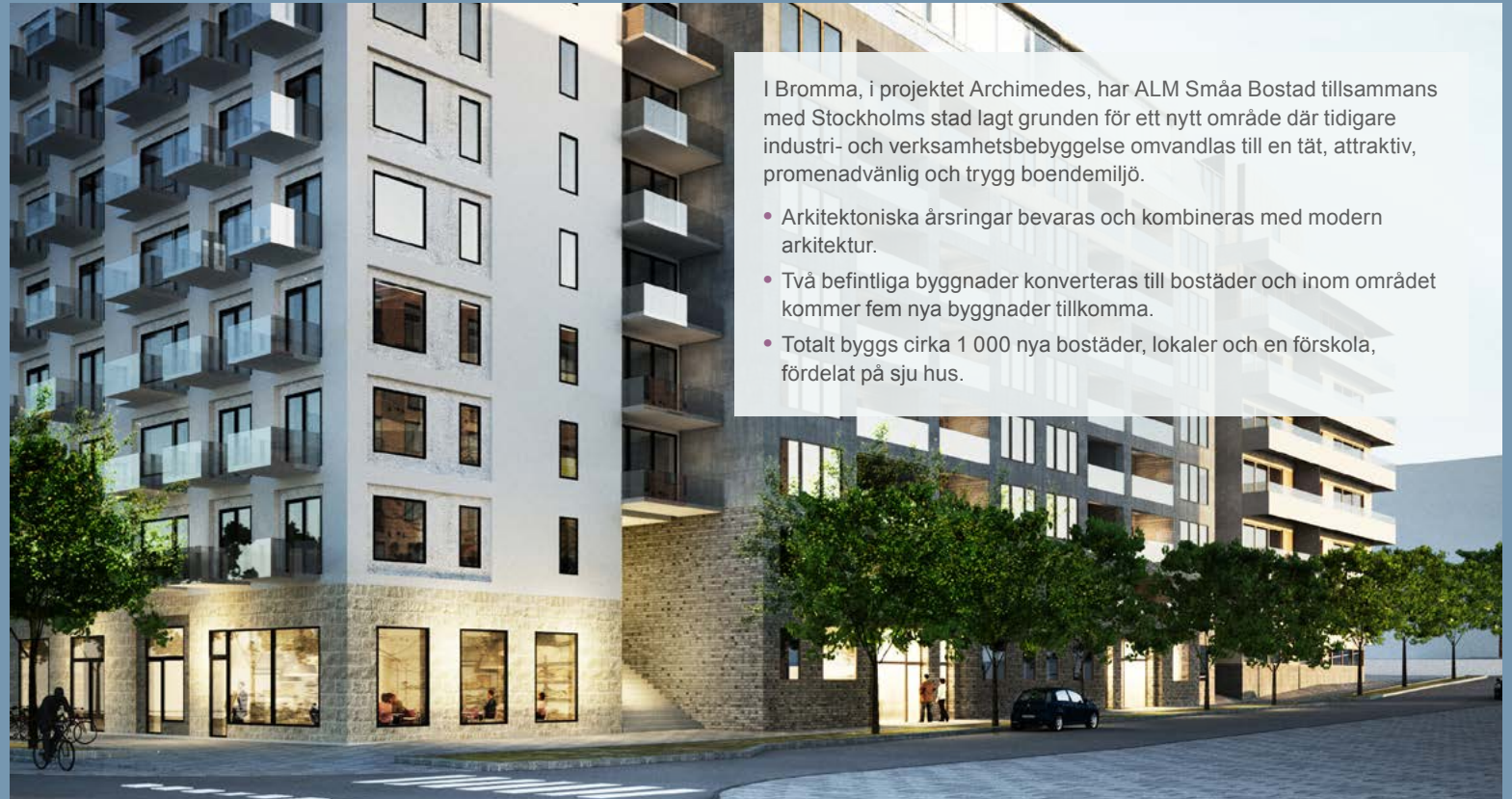
## Vi bygger för att alla ska kunna bo

Bostadsbrist i kombination med utformning av det befintliga bostadsbeståndet gör att många idag har svårt att hitta bostäder som uppfyller deras behov. Ensamhushåll utgör den enskilt största kategorin av hushåll medan beståndet i många fall är anpassat för större hushåll. Unga, äldre och ensamstående har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, då alldeles för få mindre bostäder byggs som passar deras plånbok.

Det förändrade ekonomiska läget med ökad inflation och högre räntor gör det än mer intressant med yteffektiva och kvadratsmarta lägenheter och småhus. ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad ser det som ett viktigt bidrag till samhällsutvecklingen att medverka till en bättre matchning mellan utbudet och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Dessutom har pandemin de senaste åren fått människor att börja ifrågasätta gränserna mellan bostad och arbetsplats och nya beteendemönster har kunnat skönjas i och med att fler värdesätter bostadens läge i förhållande till ens fritidsintressen snarare än närheten till kontorsbyggnaden. ALM Småa Bostad har de senaste åren skiftat fokus från enbart husbyggande till att skapa levande stadsdelar med attraktiva boendemiljöer, möjligheter till grannsamverkan och med en blandning av olika verksamheter. Detta passar väl med människors nya beteenden och behov. ALM Småa Bostad har därtill ett nära samarbete med ALM Equitys intressebolag Svenska Nyttobostäder som förvärvar och förvaltar många av de bostäder som utvecklas av ALM Småa Bostad.

På senare tiden har kriminalitet och otrygghet ökat i många av Sveriges bostadsområden. ALM Småa Bostad ser ett tydligt behov av att prioritera trygghetsfrämjande åtgärder i de bostadsområden som de utvecklar och att intensiviera arbetet med dessa frågor i alla skeden av projektutvecklingsprocessen. Genom sitt ökade fokus på större stadsutvecklingsprojekt med en mångfald av verksamheter och kommersiella inslag, kan bolaget också bidra till att tryggheten stärks för de boende i området och för de som rör sig i stadsdelen.



I Bromma, i projektet Archimedes, har ALM Småa Bostad tillsammans med Stockholms stad lagt grunden för ett nytt område där tidigare industri- och verksamhetsbebyggelse omvandlas till en tät, attraktiv, promenadvänlig och trygg boendemiljö.

- Arkitektoniska årsringar bevaras och kombineras med modern arkitektur.
- Två befintliga byggnader konverteras till bostäder och inom området kommer fem nya byggnader tillkomma.
- Totalt byggs cirka 1 000 nya bostäder, lokaler och en förskola, fördelat på sju hus.

## Väsentliga frågor

Ekonomisk balans  
Antikorruption  
Riskhantering

## Övergripande mål

Inga fall av korruption och mutor.

Portföljbolagens verksamheter ska kunna finansieras grönt.

Hållbarhet ska vara en integrerad del av affärsprocesserna.

## Förväntningar på våra bolag

På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet.

Integrera hållbarhetsfrågan i värdekedjan.

Ha en uppförandekod för bolaget och regelbundet granska att den efterlevs.

Arbeta strukturerat för att förebygga mutor och korruption inom organisationen.

Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet.

Ha rutiner och strukturer som understödjer hållbarhetsarbetet i verksamheten.



# Affärsetik & Styrning

En hållbar affärsetik är grunden för en stabil, sund och lönsam verksamhet, och ALM Equity har en viktig roll att fylla som ett pålitligt företag. Ett gott etiskt beteende i verksamheterna återspeglar en ansvarsfull och hållbar affärspraxis.

ALM Equity har gjort ett skriftligt åtagande att arbeta med FN:s tio principer i Global Compact om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption, som är införlivade i våra interna policys. Vårt affärsetiska ramverk finns beskrivet i centrala policys som utgör de krav som ska efterlevas av våra medarbetare och partners.

## Digital visselblåsarfunktion

ALM Equity-koncernens framgång är beroende av goda relationer med en mängd olika aktörer, alltifrån myndigheter och kommuner till leverantörer, banker, entreprenörer och kunder. Misstankar om oegentligheter kan undergräva förtroendet och skapa en stor negativ påverkan. Det är därför en strategiskt viktig fråga för oss, liksom för våra bolag, att bedriva ett aktivt arbete för att förebygga och motverka alla former av korruption inom koncernen. Misstankar om oegentligheter kan anonymt rapporteras av medarbetare inom koncernen, partners och andra intressenter, genom vår digitala visselblåsarfunktion WhistleB. Under 2022 har inga incidenter rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats.

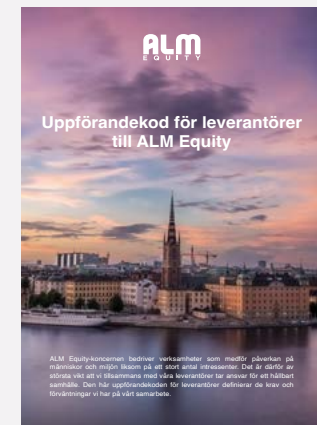
## Ny uppförandekod för leverantörer

ALM Equity bedriver verksamheter som medför påverkan på människor och miljön liksom på ett stort antal intressenter. Affärsmodellen innebär att både

vi och våra dotterbolag har delar av verksamheten utlagd på leverantörer av olika slag. Det är därför av största vikt att vi tillsammans med våra leverantörer tar ansvar för ett hållbart samhälle och alltid strävar efter att vara trovärdiga, långsiktiga och pålitliga aktörer på marknaden. Under 2022 antogs en ny koncernövergripande uppförandekod för leverantörer som definierar de krav och förväntningar vi har på våra samarbeten och som biläggs i samtliga avtal.

## Riskbedömningsarbete i enlighet med TCFD:s metodik

Vi strävar efter en transparent hantering av alla våra risker, inklusive hållbarhetsriskerna, vilket är en grundförutsättning för verksamheten. Respektive bolag i koncernen ansvarar för sin egen riskhantering och rapporteringen av den. Detaljerade bedömningar kring hållbarhetsrisker görs även i varje specifikt fastighetsprojekt. Under hösten 2022 har vi inlett ett riskbedömningsarbete kring klimatrelaterade risker och möjligheter, enligt TCFD:s metodik (Task Force on Climate Related Financial Disclosures). Detta kommer att fortsätta under 2023, bland annat har vi en ambition att det görs scenarioanalyser över fastighetsbeståndet i ALM Equitys intressebolag. Läs mer om vår bedömning på nästa sida.










Under 2022 tog ALM Equity fram en ny uppförandekod för leverantörer, som gäller för hela koncernen och anger våra grundläggande krav vad gäller mänskliga rättigheter, erkända principer för antikorruption och arbetsvillkor, miljö samt affärsetik.



# TCFD-rapportering

Nedan redovisas de klimatrelaterade risker och möjligheter som har bedömts vara mest väsentliga för ALM Equity baserat på sannolikhet och finansiell påverkan. Vid bedömningen har risker hos ALM Equitys större dotterbolag identifierats och inkluderats i analysen. Samtliga risker och möjligheter har bedömts och beaktats enligt TCFD:s rekommendationer.

Tidshorisont	År
 Kort	2023–2025
 Medel	2026–2030
 Lång	2031–2040

Omställningsrisker	Bolag	Beskrivning	Potentiell finansiell påverkan
Marknad			
 	ALM Småa Bostad	Ändrade preferenser eller krav från nyckelintressenter, gällande exempelvis hållbarhetsprestanda i projekten och hållbarhetsarbete generellt inom bolaget.	Kostnader för att anpassa projekten efter tillkomna/ändrade preferenser eller krav. Om förväntningar och krav inte uppfylls i tid kan det även leda till förlorade markanvisningar och förlorade finansieringsmöjligheter.
  	2xA Entreprenad	Prisökning på material och komponenter på grund av exempelvis material- och komponentbrist, skatter, förändrad efterfrågan eller andra faktorer relaterade till klimatförändringar.	Kan leda till ökade kostnader om prisökningen inte inkluderats i ursprunglig kalkyl eller att beställaren står för den ökade kostnaden.
Fysiska risker	Bolag	Beskrivning	Potentiell finansiell påverkan
Översvämningar och extrem nederbörd (akuta fysiska risker)			
	ALM Småa Bostad	Ökad risk för översvämning och extrema nederbördsmängder kan orsaka skador på egendom och tillgångar och leda till ändrade behov i projekten.	Kostnader för klimatanpassning som inte tagits med i den ursprungliga kalkylen, ökade försäkringskostnader och kostnader relaterade till driftstopp och försenade projekt. Det kan även uppstå kostnader för att reparera eller ersätta skador på egendom och byggprojekt.
Ökad medeltemperatur (kroniska fysiska risker)			
	ALM Småa Bostad	Ökad medeltemperatur, vilket kan ställa krav på klimatanpassade byggnader och orsaka skador på befintliga fastigheter. Det kan även leda till förseningar i projekt om byggnation måste pausas vid exempelvis värmeböljor.	Kostnader för klimatanpassning som inte tagits med i den ursprungliga kalkylen, ökade försäkringskostnader och kostnader relaterade till driftstopp och försenade projekt.
Möjligheter	Bolag	Beskrivning	Potentiell finansiell påverkan
Produkter och tjänster / Marknad			
 	ALM Småa Bostad	Klimatanpassade erbjudanden som är anpassade för ett framtida klimat.	Ökade intäkter genom möjligheten att attrahera en viss typ av kunder och att därmed stärka sin marknadsposition inom det segmentet.
 	2xA Entreprenad	Nyttja tillgänglig extern affärsutveckling och innovationer.	Kan leda till minskat behov av egna investeringar och därmed minskade kostnader. Det kan även skapa förutsättningar att snabbt ställa om till en mer hållbar drift och därmed både minska operationella kostnader samt minska risker relaterade till exempelvis ökade krav från intressenter.
Resurseffektivitet / Marknad			
	2xA Entreprenad	Samarbete mellan olika aktörer i branschen för att tillsammans hantera klimatrisker och hitta lösningar för minskad klimatpåverkan.	Lägre kostnader genom att dela på investeringskostnader och resurser med samarbetspartners.

# Hållbarhetsnyckeltal

Hållbarhetsarbetet utvecklas inom koncernen. Genom att mäta hållbarhetsarbetet kan vi följa upp vår framdrift och prioritera våra insatser. På denna sida har vi samlat relevanta nyckeltal för hållbarhet för ALM Equity-koncernens och redovisar utfallet för 2022.



## 15 600 ton

Totalt släppte koncernen ut drygt  
15 600 ton CO<sub>2</sub>e

Avser verksamhetsåret 2021, läs mer på sida 30.



## 134

Medelantalet anställda

**Nyanställningar:** 24 stycken  
**Avslutade anställningar:** 62 stycken  
**Personalomsättning:** 46 procent



## 97%

Koncernens mål är frisknärvaro på  
minst 95 % vilket uppnåddes 2022, med  
en frisknärvaro på 97,2 %



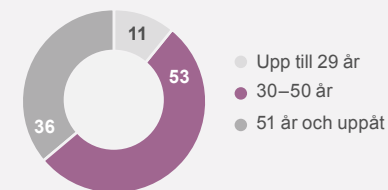
## 100%

På de kontor ALM Equity sitter i är elen  
förnybar och Bra Miljöval-märkt

### Könsfördelning, %



### Åldersfördelning, %



**Under 2022 hade ALM Equity  
inga rapporterade fall av;**

- ✓ Arbetsrelaterade olyckor
- ✓ Korruption
- ✓ Diskriminering

# Hållbarhetsarbetet i våra intressebolag

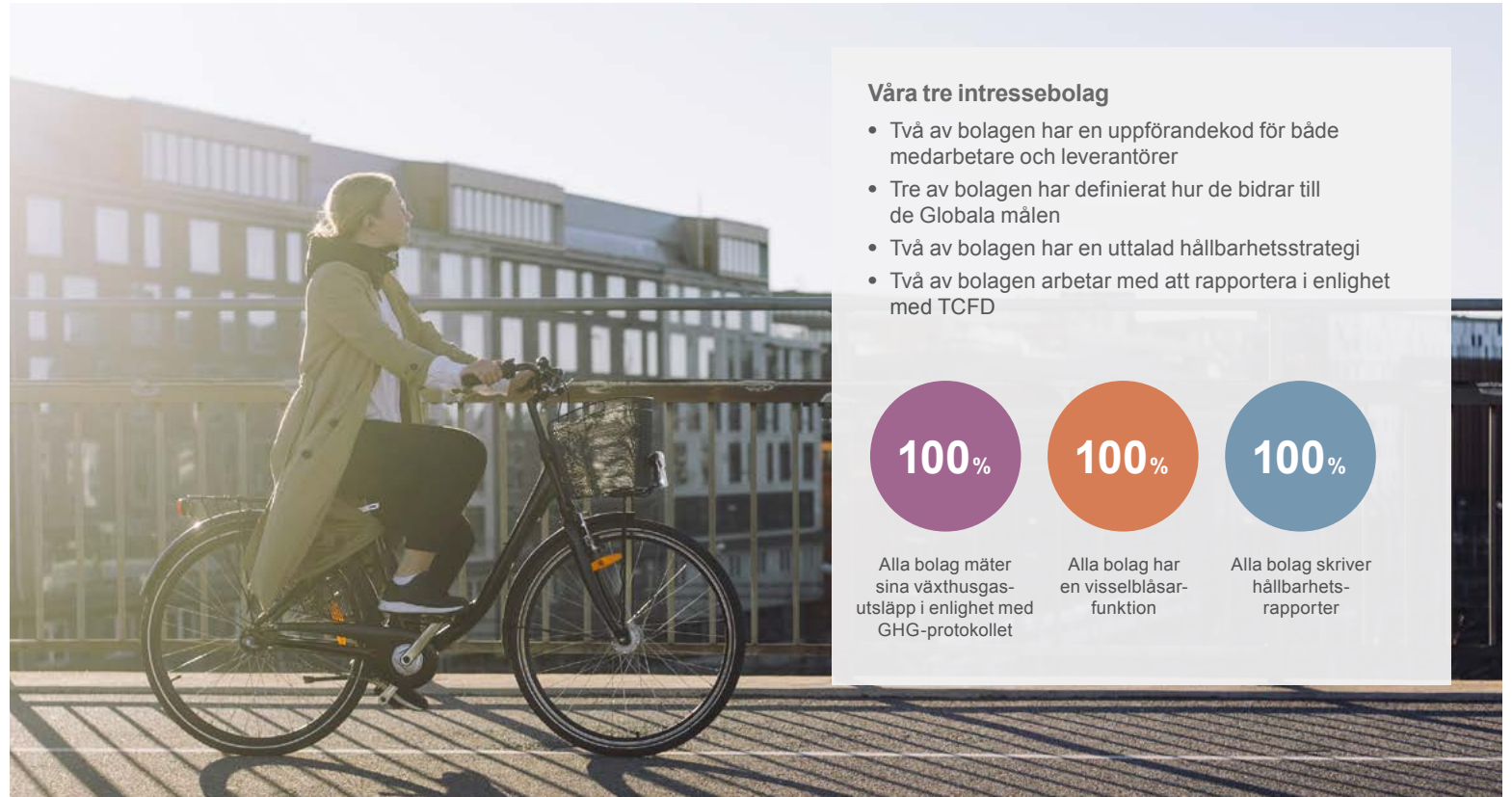
ALM Equity är har en betydande ägarandel i tre bolag, varav två är börsnoterade. Bolagen är verksamma i fastighetsbranschen och omsatte tillsammans nästan 1,3 miljarder kronor 2022 och sysselsatte drygt 60 medarbetare under året.

Bolagen har egna organisationer som driver hållbarhetsarbetet. I rollen som ägare är vi med och påverkar utvecklingen, främst genom styrelse-representation.

**Svenska Nyttobostäder** är ett noterat fastighetsbolag som äger och förvaltar bostäder. Bolaget gör sitt första klimatbokslut för verksamhetsåret 2022 under 2023. I samtliga av Svenska Nyttobostäders fastigheter används den digitala tjänsten Your Block, som bidrar till ett cirkulärt boende för hyresgäster och får ner den totala miljö- och klimatpåverkan för både hyresgäster och hyresvärd (läs mer på sida 29 – Case Your Block).

**Klövern**, som bildades 2022 av ALM Equity och Corem Property Group, bygger bostäder för egen förvaltning utifrån bolagsvisionen Smarta hem för en hållbar framtid. Klöverns hållbarhetsmål är integrerad med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör en del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Klövern hållbarhetsrapporterar enligt GRI Universal standard 2021.

**Aros Bostad** är en noterad bostadsutvecklare som funnits sedan 2006. Aros Bostad har en väl definierad hållbarhetsstrategi, med utpekade fokusområden. Strategins mål och aktiviteter följs upp löpande samt utvärderas och uppdateras årligen. Bolagets hållbarhetsstrategi går i linje med färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen, Sveriges ambitioner på miljö- och klimatområdet samt de globala målen Agenda 2030.



## Våra tre intressebolag

- Två av bolagen har en uppförandekod för både medarbetare och leverantörer
- Tre av bolagen har definierat hur de bidrar till de Globala målen
- Två av bolagen har en uttalad hållbarhetsstrategi
- Två av bolagen arbetar med att rapportera i enlighet med TCFD

100%

Alla bolag mäter sina växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet

100%

Alla bolag har en visselblåsarfunktion

100%

Alla bolag skriver hållbarhetsrapporter