

Hållbarhets- rapport

Självförsörjande på fastighets- och hushållsel

När studenterna flyttar in i studentboendet Trilling kommer byggnaderna att vara självförsörjande på såväl fastighetsel som hushållsel. Under 2021 påbörjades produktionen av 383 studentbostäder där solpaneler installeras på taken. Det är en bra affär, där investeringen är betald redan efter några år. Husen byggs av trämoduler från Bomodul och projektet är Svanenmärkt.

ALM Equitys syn på hållbarhet

ALM Equity utvecklar och investerar i bolag inom fastighetsbranschen. Vi är engagerade ägare och stöttar våra affärsområdets portföljbolag genom att sätta tydliga ambitioner för hållbarhetsarbetet, det är så vi främst kan bidra till ett hållbart samhälle.

ALM Equitys ambition är att agera med god affärsetik, socialt ansvarstagande och ett mål-inriktat miljöarbete i alla led. Vi har ett proaktivt förhållningssätt till både dagens och framtidens utmaningar. Vårt ansvarstagande ska vara och uppfattas trovärdigt av organisationens intressenter och av branschen i stort.

Vårt hållbarhetsarbete ska även vara integrerat och målstyrt mot Agenda 2030. Tillsammans med andra etablerade ramverk är det vägledande för hantering av omvärldskrav och att styra mer effektivt mot våra övergripande affärs- och hållbarhetsmål.

DELTAGARE I UN GLOBAL COMPACT Under 2021 blev ALM Equity AB deltagare i UN Global Compact initiativet, ett globalt nätverk där företag och organisationer genom sitt deltagande arbetar aktivt med grundläggande hållbarhetsfrågor liksom att årligen rapportera sina framsteg till FN.









Arbetet bygger på tio principer som berör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. ALM Equitys uppförandekod är baserad på de tio principerna och förhållningssättet är väl förankrat i vår kultur. Genom vårt deltagande garanterar vi ett fortsatt och tydligt fokus på dessa frågor.

FN:S GLOBALA MÅL

Deltagandet i UN Global Compact inkluderar även ett ansvar att främja FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, även kända som Agenda 2030. De globala målen med tillhörande delmål skapar en karta för hur vi fram till år 2030 behöver arbeta för att minska vår klimatpåverkan, främja god affärssed, motarbeta alla former av mutor och korrupktion samt arbeta för att främja mångfald och likabehandling.

Under 2021 utvärderade vi på nytt de globala målen och i kartläggningen utgick vi från var ALM Equity och/eller vår bolagsportfölj som helhet har störst påverkan och bör fokusera sitt arbete. Totalt identifierade vi åtta mål som mest väsentliga för vår verksamhet och för våra intressenter och där vi kan ha störst påverkan på en positiv utveckling mot en hållbar framtid.

Vårt bidrag till FN:s globala mål för hållbar utveckling

3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE 	God hälsa och välbefinnande När våra bolag bygger och projekterar nya byggnader och fastighetsprojekt arbetar de med sund materialval, liksom hållbara mobilitetslösningar och delningstjänster för att främja kundernas hälsa och välbefinnande.
7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA 	Hållbar energi för alla Inom koncernen vidtar vi olika åtgärder för att minska energianvändningen och verka för en mer effektiv energiförsörjning, exempelvis genom att investera i solceller, använda förnybar energi samt miljöcertifiera fastighetsprojekten.
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT 	Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Vi ska ha en långsiktig ekonomisk värdetillväxt som inte belastar naturen i onödan. En trygg och säker arbetsmiljö i koncernen är också en självklarhet, liksom att arbetsvillkoren för koncernens bolag och deras underentreprenörer är anständiga.
10 MINSKAD OJÄMLIKHET 	Minskad ojämlikhet Inom koncernen jobbar vi med att främja diversifierade och jämlika arbetsplatser där vi tillvarar varje medarbetares potential. Våra bolag bidrar också till mer inkluderande samhällen genom att erbjuda ekonomiskt tillgängliga bostäder och ett varierat bostadsutbud.
11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN 	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 implementerat cirkularitet i sin affär.
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 	Hållbar konsumtion och produktion Med koncernens boendeidé att skapa yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen, med möjlighet till delningsekonomi och kringsservice, vill vi bidra till bostadsområden där människor kan leva klimatsmart och tryggt.
13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA 	Bekämpa klimatförändringar För att minimera vår klimatpåverkan och nå vårt övergripande utsläppsmål behöver klimatåtgärder integreras i hela verksamheten. Vi förväntar oss att våra bolag arbetar med klimatfrågan i sin värdekedja och sätter en klimatstrategi i linje med Parisavtalet.
16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN 	Fredliga och inkluderade samhällen Inom koncernen vidtas åtgärder för att säkerställa att etiska affärsmetoder upprätthålls internt och i relation till andra. Vi förväntar oss att våra bolag har uppförandekoder och bedriver ett ambitiöst antikorrupktionsarbete för att säkerställa nolltolerans mot korrupktion.

Hållbarhetsstrategi 2021

Under våren 2021 har vi tillsammans med extern expertkompetens arbetat med vår hållbarhetsstrategi och integrerat den med vår affärsmodell. Hållbarhet ska beaktas i såväl utvärdering av nya affärsmöjligheter och bolagsförvärv som i den löpande utvecklingen av de bolag vi äger.

EN BRED VÄSENTLIGHETSANALYS

Både ALM Equity och omvärldens medvetenhet i hållbarhetsfrågor har utvecklats under de senaste åren. Därför genomförde vi en kompletterande väsentlighetsanalys under 2021. Resultatet gav en fördjupad bild av ALM Equitys mest väsentliga hållbarhetsfrågor, det vill säga där ALM Equity har störst påverkan som företag, som ägare av bolag inom fastighetsbranschen, och av det som är av största vikt för våra intressenter. Vår väsentlighetsanalys utgör tillsammans med ALM Equitys värdegrund och affärsmodell basen för hållbarhetsstrategin.

OLIKA TYPER AV ÄGANDE

Vår hållbarhetsstrategi utgår från att 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.

ALM Equitys hantering av hållbarhetsfrågor i bolagsportföljen ser olika ut beroende på typ av ägande. I helägda dotterbolag har ALM Equity en större påverkansgrad och direkt inflytande över hållbarhetsarbetet. I särnoterade portföljbolag är det främst genom styrelserepresentation ALM Equity kan påverka strategiska frågor och prioriteringar samt säkerställa bolagets hållbarhetsarbete.

VÅRT HÅLLBARHETS RAMVERK

För att tydliggöra hur ALM Equity i rollen som företag och ägare ska arbeta med de viktigaste hållbarhetsfrågorna är strategin konkretiserad i ett ramverk som omfattar både ALM Equity och portföljen. Ramverket består av tre hållbarhetsområden vilka utgår från vårt ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvarstagande (ESG); Miljö & Klimat, Samhälle & Medarbetare samt Affärsetik & Styrning.

Kopplat till respektive hållbarhetsområde finns väsentliga frågor som identifierats i väsentlighetsanalysen. De återspeglar de områden vi främst ska fokusera på i hållbarhetsarbetet och det är med utgångspunkt från dem och Agenda 2030 som de övergripande målen har utformats.

Ramverket innehåller även ett antal förväntningar på ALM Equity och våra bolag, vilka syftar till att säkra hållbarhetsarbetet i portföljen och möjliggöra att de övergripande hållbarhetsmålen uppnås. I vilken takt och på vilket sätt bolagen kan leva upp till förväntningarna beror på bolagens utvecklingsfas och typ av verksamhet. Utifrån sina förutsättningar sätter varje bolag egna mål och handlingsplaner som bidrar till att de övergripande målen uppfylls samt att de lever upp till sina övriga intressenters krav.

Strategin med tillhörande ramverk fastställdes av koncernledningen under första kvartalet 2022. Därefter har ett arbete påbörjats med implementering i organisationen samt för att sätta strukturer för rapportering och uppföljning för koncernens hållbarhetsarbete samt för respektive bolag.

Hållbarhetsramverk för ALM Equity och portföljen

Miljö & Klimat	Samhälle & Medarbetare	Affärsetik & Styrning
Väsentliga frågor Klimatpåverkan Resursanvändning	Väsentliga frågor Mångfald och likabehandling Hälsa och säkerhet	Väsentliga frågor Ekonomisk balans Antikorruption Riskhantering
Övergripande mål Halvering av GHG-utsläppen från den löpande verksamheten till år 2030 (basår 2022) Samtliga portföljbolag ska implementerat cirkularitet i sin affär	Övergripande mål Inga olyckor eller arbetsrelaterad ohälsa Ingen form av diskriminering eller särbehandling Samtliga portföljbolag ska uppnått minst ett eget socialt hållbarhetsmål knutet till en positiv samhällsutveckling	Övergripande mål Inga fall av korruption och mutor Portföljbolagens verksamheter ska kunna finansieras grönt
Förväntningar på våra bolag Upprätta en klimatstrategi i linje med Parisavtalet och årligen rapportera organisationens klimatutsläpp Jobba för en ökad cirkularitet i resursanvändandet	Förväntningar på våra bolag Arbeta systematiskt 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 stadsdelsutveckling	Förväntningar på våra bolag På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet Ha hållbarhetsfrågan integrerad i värdekedjan Arbeta strukturerat för att förebygga mutor och korruption inom organisationen Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet Ha en uppförandekod för bolaget och regelbundet granska att den efterlevs
		

Hållbarhetsområde: Miljö & Klimat

Väsentliga frågor

Klimatpåverkan

Resursanvändning

Övergripande mål

Halvering av GHG-utsläppen från den löpande verksamheten till år 2030 (basår 2022)

Samtliga affärsområdes portföljbolag ska ha implementerat cirkularitet i sin affär

Förväntningar på våra bolag

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

Jobba för en ökad cirkularitet i resursanvändandet

ALM Equity har ett ansvar, både som företag och som ägare av bolag, att bidra till den klimatomställning som pågår i världen. Det ansvaret tar vi gärna. Vi verkar inom en bransch som står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan, både vad gäller växthusgasutsläpp och resursanvändning. Bolagens kartläggning och sänkning av sina utsläpp, övergång till fler cirkulära flöden, minskning av avfall samt anpassning till klimatförändringarna är några av våra verktyg för att bidra till en hållbar utveckling.

HELHETSSYN FÖR MINSKAT KLIMATAVTRYCK

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar, därför måste vi snabbt gå mot ett samhälle som släpper ut mindre växthusgaser.

Det sker bland annat genom att bli mer resurs-effektiva, ställa om våra produktionsmetoder och basera våra samhällen på förnyelsebara energikällor. Samtidigt behöver vi anpassa miljön omkring oss till de förändringar som redan skett med ett varmare, blåsigare och mer regnigt klimat i Sverige. Som verksam i fastighetsbranschen har ALM Equity och våra bolag ett stort ansvar för vårt klimatavtryck och för de fastigheter och områden vi utvecklar.

ALM Equitys direkta klimatpåverkan är relativt begränsad i förhållande till portföljbolagens. Vår viktigaste insats är därför 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. Den största delen av koncernens påverkan kommer från våra bolag inom affärsområdena



Entreprenad, Förvaltning och Projektutveckling. Bolaget Your Block inom affärsområde Digitala tjänster bedöms bidra positivt genom sin digitala plattform som implementerats i koncernens fastigheter med syfte att underlätta delnings-ekonomi bland de boende samt möjliggöra en mer hållbar livsstil.

För att minimera koncernens negativa klimatavtryck, men även hantera klimatrelaterade risker och tillvarata de möjligheter som den hållbara omställningen ger, krävs en helhetssyn på fastighetsutveckling och det efterföljande bruksskedet. En kartläggning av bolagens värdekedjor ur ett miljö- och klimatperspektiv visar hur varje länk i kedjan ska arbeta för en positiv utveckling.

CIRKULÄR RESURSANVÄNDNING

För att driva på en förändring till mer hållbara konsumtions- och produktionsmönster har vi satt ett koncerngemensamt mål att samtliga portföljbolag ska ha implementerat cirkularitet i sin affär senast år 2030. Vi förväntar oss att bolagen redan nu arbetar aktivt för en ökad cirkularitet i sin resursanvändning. Genom att kravställa att cirkularitet även är del av bolagets affär vill vi driva fram förändring i större skala. Med en effektiv och cirkulär resursanvändning bidrar vi till Agenda 2030:s mål 12 och 13 och skapar samtidigt affärsnytta då materialkostnaderna minskar, restflöden utnyttjas och mindre avfall skickas till förbränning och deponi.

Bolagen arbetar idag 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.

Med koncernens gemensamma fokus på yteffektiva bostäder med hög nyttjandegrad blir mark- och resursanvändningen mer effektiv. Påverkan per boende och nyttjare blir mindre som ett resultat av minskad materialåtgång samt lägre energiförbrukning per capita både vid produktion och under löpande förvaltning. Genom fastigheternas kommunikationsnära lägen och med genomtänkta mobilitetslösningar som till exempel cykelfrämjande åtgärder, möjliggör vi även ett hållbart resande.

Genom satsningar på att utveckla fastigheter med låg energiförbrukning och förse dem med energi och värme från förnyelsebara källor som exempelvis bergvärme, solceller och värmeåtervinning, minskar vi vår användning av icke förnyelsebara resurser och indirekta utsläpp av fossila bränslen.

VÅRT FÖRSTA KLIMATBOKSLUT

Under 2021 gjorde vi vårt första klimatbokslut för att identifiera vilka processer i koncernens värdekedjor som genererar störst utsläpp och hur vi bäst arbetar framåt för att minska vår klimatpåverkan. Ju tidigare i processen krav på reglering av klimatpåverkan ställs, desto större möjlighet att åstadkomma en förändring.

Klimatbokslutet, omfattade både moderbolaget och portföljbolagen, genomfördes i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Bokslutet redovisar utsläpp i scope 1 och scope 2 samt inom scope 3 byggprojekt, inköpt kontorsmaterial, tjänsteresor och hyresgästernas avfall under år 2020. Klimatbokslutet har givit oss en överblick över koncernens klimatpåverkande utsläpp samt påvisat vilken data som strukturerat

bör samlas in för att vi ska kunna sätta relevanta koncernövergripande klimatmål samt följa upp dessa. Klimatbokslutet för 2022 kommer att utgöra basår för de övergripande klimatmål som nu har satts. Skälet till detta är att vi vill kunna utgå från kompletta beräkningar och kunna avge ett relevant måltal. Framåt förväntar vi oss att våra bolag gör sina egna och mer detaljerade klimatbokslut för att identifiera effektiva åtgärder för att minska sin klimatpåverkan samt kunna sätta delmål och handlingsplaner i linje med Parisavtalet.

AMBITIONEN FRAMÅT

Vår ambition är att koncernens bolag ska drivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan och bidra till en hållbar och trygg utveckling, både på kort och lång sikt och såväl globalt som i de närområden där bolagen bedriver verksamhet. Det kräver långsiktig planering och tydliga mål. I vår nya hållbarhetsstrategi har övergripande mål för koncernens miljöpåverkan fastställts i linje med Agenda 2030 och Parisavtalets 1,5-gradersambition.

Under 2022 kommer nyckeltal och strukturer för att mäta och följa upp vårt och bolagens miljöarbete tas fram och vi kommer stötta bolagen i deras arbete med att ta fram egna strategier, handlingsplaner och mål för miljömässigt ansvarstagande samt genomförande av egna klimatbokslut.





Vi utvecklar fastighetsbranschen

Fredriksstrand – Ekerö

Byggstart 2019
Färdigställt 2021
44 bostäder

- ♥ Byggt med trämoduler och träfasad.
- ♥ Energieffektiva med frånluftsvärmepump.
- ♥ Dagvattendamm byggd för uppsamling och fördröjning av regnvatten. Bidrar till biologisk mångfald och hantering av klimatförändringar.

Case

Svanenmärkta trähus i portföljen

Med ALM Equitys förvärv av Järntorget kan affärsområdet Entreprenad integrera egna svenska trämoduler genom Bomoduls fabrik i Bodafors och därigenom öka både industrialiseringsgraden och det hållbara byggandet.

Att bygga bostadshus utifrån färdiga modeller har många fördelar; de byggs inomhus i en klimatanpassad miljö utan yttre påverkan. Det är också många gånger ett billigare alternativ än att bygga från lösvirke.

Bomodul i Bodafors producerar svensktillverkade husmodeller i trä som kan användas inom många olika slags bostadsprojekt. Byggsättet är kostnadseffektivt, då byggtiden med moduler är mycket kortare än de traditionella byggsätten. Bomodul använder högkvalitativ småländsk gran

i tillverkningen. Genom att använda lokala råvaror och en rationell logistik minimeras klimatpåverkan. Sunda och noga utvalda material ger också en sund boendemiljö.

Från och med 2020 Svanenmärks alla bostäder från Järntorget. Miljömärkningen innebär att Svanen granskar hela processen, från val av råvara till färdig byggnad. Det betyder bland annat att byggmaterialet är fritt från hälsofarliga ämnen, att hemmet är utrustat med energisnåla vitvaror, att bostaden har bra isolering och att det finns plats för återvinning.

”Svanen guidar oss i frågor om miljö och hälsa och är en mycket viktig del i helheten av vårt hållbarhetsarbete.”

Fredrik Arpe
Affärsrådeschef Förvaltning
och VVD ALM Equity



Byggnad
3089 0120

Hållbarhetsområde: Samhälle och Medarbetare

Väsentliga frågor

Mångfald och likabehandling
Hälsa och säkerhet

Övergripande mål

Inga olyckor eller arbetsrelaterad ohälsa
Ingen form av diskriminering eller särbehandling
Samtliga portföljbolag ska ha uppnått minst ett eget socialt hållbarhetsmål knutet till en positiv samhällsutveckling

Förväntningar på våra bolag

Arbeta systematiskt 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 stadsdelsutveckling

För oss handlar det sociala ansvarstagandet om att vara en attraktiv arbetsgivare och en god samhällsaktör, vilket vi även ser som centralt för våra portföljbolag. För trygga och välmående medarbetare likväl som samhällen behövs ett aktivt arbete att förebygga olyckor samt främja god hälsa och mångfald.

VÄLMÅENDE STADSDELAR

När bolagen i koncernen bygger och projekterar nya byggnader arbetare 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 vi den sociala gemenskapen med delningstjänster för samutnyttjande,

målgruppsanpassade gemensamhetsytor och levande bostadsområden med kringsservice och grönområden.

INKLUDERANDE ARBETSPLATSER

Vi är övertygade att medarbetare trivs och presterar bättre på arbetsplatser som präglas av mångfald och likabehandling. Forskningen visar också tydligt att mångfald leder till bättre beslutsfattande och är nödvändigt för företags långsiktiga ekonomiska utveckling. Vi ser därför att ett systematiskt arbete med dessa frågor, tillsammans med möjligheter till personlig utveckling, skapar värde och är centralt för att attrahera och behålla de bästa medarbetarna.

Varje vår genomförs utvärderings- och utvecklingssamtal för samtliga medarbetare, med syfte att ge feedback på arbetsinsatser



samt forma individuella utvecklingsplaner som är kopplade till organisationen övergripande mål. Dessa samtal är också ett viktigt verktyg för cheferna att följa upp arbetsmiljöförhållanden och fånga upp behov och önskemål kopplade till arbetsmiljö och hälsa. Utvecklingssamtalen följs upp under hösten för att säkerställa att medarbetaren är på rätt väg, får det stöd och hjälp som behövs samt att uppgifter och ansvarsområden är tydliga.

Under 2021 har vi jobbat efter den likabehandlingsplan som fastslogs under 2020. Planen består av riktlinjer för att säkerställa en jämlik behandling vid rekrytering, kompetensutveckling, lönefrågor och medarbetarnas arbetsförhållande. Till planen finns ett antal rutiner med syfte att stödja medarbetare och chefer i dessa frågor som exempelvis vår rutin för att genomföra en kompetensbaserad

Entreprenörskap som en väg ur fattigdom

Den ideella organisationen Hand i Hand arbetar för att utrota fattigdom och stödjer entreprenörskap för främst kvinnor i länder som Indien, Zimbabwe och Afghanistan. De ser människors idéer och vilja att förändra och utnyttja sin egen potential. Med tillgång till mikrolån skapar de förutsättningar för småskaligt entreprenörskap som långsiktigt bekämpar fattigdom. Vi på ALM Equity tror på människors kraft att förändra sin egen situation och bidrar till Hand i Hands verksamhet.



rekrytering med mallar och checklistor till hjälp i processens alla steg. Därtill förväntas våra bolag, utifrån sina respektive verksamheter och förutsättningar, driva egna initiativ och vidta bolagsspecifika åtgärder för att öka diversifieringen inom bolaget och säkerställa en jämlik arbetsplats.

INTEGRATIONEN AV JÄRNTORGET

En viktig faktor för en inkluderande och välmående arbetsplats är också ett lyckat integrationsarbete när vi förvärvar nya bolag. Under hösten har stort fokus lagts på att integrera Järntorget verksamheter och medarbetare med ALM Equity-koncernen. Förutom digitala informationsträffar på koncern- och bolagsnivå, aktiviteter för att förena arbetsätt och andra former för samverkan har också en omstrukturering av våra arbetsplatser och kontor skett så vi kan sitta tillsammans. Vi tror att gemensamma kontor är en viktig förutsättning för en bra och effektiv integration och för att lära känna varandra bättre. Pandemin har dock begränsat våra fysiska kontakter men under de perioder pandemin varit under kontroll och det varit möjligt att träffas på ett ansvarsfullt sätt, har vi uppmontrat det personliga mötet. Annars har koncernen strävat efter att möjliggöra hemarbete i så stor utsträckning som möjligt, men också att kontoren ska vara tillgängligt på ett säkert sätt för de som inte kan arbeta hemifrån.

HÄLSA OCH SÄKERHET I FOKUS

Våra medarbetare är centrala för koncernens positiva utveckling, varför deras hälsa och säkerhet är en strategisk fråga för oss. Vi följer löpande upp medarbetarnas sjukfrånvaro och under 2021 nådde vi en frisknärvaro på 97 procent. Under året rapporterades inte heller några arbetsrelaterade skador in.

För att stötta verksamheten i arbetet att främja god hälsa och i större utsträckning kunna möta koncernens olika behov kring dessa frågor har vi under 2021 har vi sett över vår

företagshälsövård. Det resulterade i ett samarbete med en ny partner som bistår ALM Equity och våra bolag i olika typer av arbetsmiljö- och hälsofrågor. Vi har även gjort om upplägget för hälsoundersökningar, som nu är mer yrkesrollanpassat, samt upphandlat en tjänst för aktivt kristöd dygnet runt som ALM Equity och de helägda bolagen i koncernen kan nyttja om det sker en olycka.

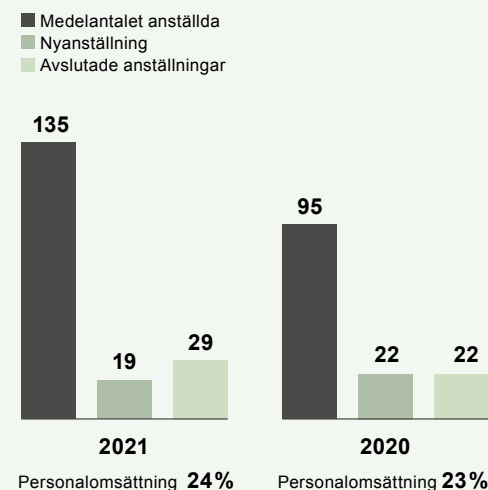
AMBITIONEN FRAMÅT

Med den nya hållbarhetsstrategin fastställdes övergripande mål inom det sociala ansvarstagandet för oss och vår portfölj; *"Inga olyckor eller arbetsrelaterad ohälsa"* samt *"Ingen form av diskriminering eller särbehandling"*. Till målen finns ett antal förväntningar på vårt och bolagens arbete med dessa frågor som ska bidra till att målen kan uppfyllas varje år. Då våra bolag har en stor påverkan på samhället genom sina respektive kärnverksamheter ska de också uppnå minst ett eget socialt hållbarhetsmål knutet till positiv samhällsutveckling. Under 2022 kommer vi sätta strukturer för hur vi kan följa upp, säkerställa och rapportera koncernens arbete med det sociala ansvarstagandet och den årliga målpuppfyllnaden.

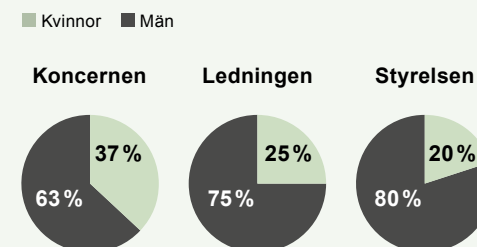
Medarbetarstatistik 2021

Antalet anställda i koncernen ökade med närmare 40 procent jämfört med 2020, främst beroende på förvärvet av Järntorget. Förvärvet har minskat andelen kvinnor då Järntorget verksamheter är mansdominerade. Personalomsättningen är på ungefär samma nivå som 2020. Medelantalet anställda i koncernstaben har minskat något i jämförelse med föregående år, mycket på grund av interna förflyttningar. Det har också påverkat könsfördelningen där andelen kvinnor i staben har ökat under 2021. Personalomsättningen har dock inte påverkats i någon större grad, en minskning från 16 procent till 13 procent.

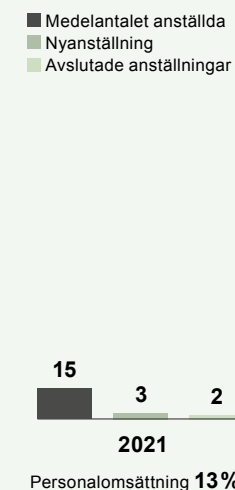
Koncernen



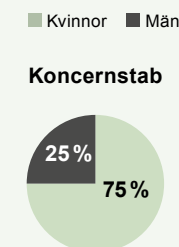
Fördelning kvinnor/män



Koncernstab



Fördelning kvinnor/män



Hållbarhetsområde: Affärsetik & Styrning

Väsentliga frågor

Ekonomisk balans
Antikorruption
Riskhantering

Övergripande mål

Inga fall av korruption och mutor
Portföljbolagens verksamheter ska kunna finansieras grönt

Förväntningar på våra bolag

På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet
Ha hållbarhetsfrågan integrerad i värdekedjan
Arbeta strukturerat för att förebygga mutor och korruption inom organisationen
Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet
Ha en uppförandekod för bolaget och regelbundet granska att den efterlevs

Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsmodell och vi arbetar med hållbarhetsstyrning på två nivåer; för moderbolaget och för portföljen som helhet. Portföljbolagen är operativt ansvariga för sitt hållbarhetsarbete och ALM Equity ska genom ägarskapet säkerställa ett affärsetiskt företagande samt utveckla lönsamma och hållbara bolag.

ANSVARFULLT ÄGANDE

ALM Equitys största påverkan sker genom våra portföljbolag och det är genom ett engagerat och ansvarsfullt ägarskap som vi främst kan bidra till ett hållbart samhälle. Vår målsättning är att varje bolag ska nå maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt. Tillväxt är också ett viktigt och resursskapande verktyg. Det är dock lika

centralt för oss att denna tillväxt inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. ALM Equity ska därför genom sitt ägarskap säkerställa att portföljbolagen drivs på ett ansvarsfullt och hållbart sätt samt stötta bolagen i deras värdeskapande på kort och långsikt. Vi förväntar oss att våra bolag, utifrån sina förutsättningar och utvecklingsfas, redovisar sitt hållbarhetsarbete till sin ledning, styrelse och externa intressenter.

POLICYS INOM AFFÄRSETIK

Som grund för ALM Equitys affärsetiska agerande finns centrala policys, såsom vår insider-policy, informationspolicy och uppförandekod, vilka beskriver de krav som ska efterlevas. Dessa policys fastställs av ALM Equitys styrelse och innehåller riktlinjer och principer som



omfattar alla medarbetare. Vår uppförandekod anger hur vi ska bedriva vår verksamhet på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt och bygger på de tio principerna i UN:s Global Compact. Tillsammans med vår värdegrund beskriver koden vårt företagsagerande och beteende gentemot anställda, affärspartners och andra intressenter. Vi krävställer att våra bolag har en uppförandekod. De kan antingen direkt anta ALM Equitys uppförandekod, eller upprätta en egen där principerna i vår kod inkluderas. Vi förväntar oss också att bolagen löpande säkerställer kodens efterlevnad bland sina medarbetare.

AKTIVT ANTIKORRUPTIONSARBETE

En god affärsetik är grundläggande för ALM Equity och koncernens framgång är beroende

av goda relationer med en mängd olika aktörer, alltifrån myndigheter och kommuner till leverantörer, banker, entreprenörer och kunder. Det är av största vikt att ALM Equity och våra bolag uppfattas som en trovärdig, långsiktig och pålitlig aktör på marknaden. 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. Under 2021 handlade vi upp den digitala tjänsten WhistleB, som är en visseblåsarfunktion dit koncernens medarbetare och externa aktörer anonymt kan rapportera misstankar om oegentligheter. Under året har inga incidenter rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats.



TRANSPARENT RISKHANTERING

En god och transparent hantering av operativa, strategiska och finansiella risker såväl som hållbarhetsrisker är en grundförutsättning för verksamheten och en nödvändighet för ett stabilt och lönsamt företag. Hållbarhetsriskerna kan antingen utgöra en risk i sig eller påverka andra risker, till exempel marknadsrisker, operativa risker, likviditetsrisker eller motpartsrisker.

ALM Equity har en systematisk och strukturerad process för att rapportera, analysera och göra riskbedömningar. Processen avser även åtgärder för hantering av identifierade risker liksom uppföljning av de risker som kan påverka koncernens affärsverksamhet. Syftet med processen är att förbättra affärsverksamheten och minimera kostnaderna för hanteringen av riskerna, och därigenom skydda och öka koncernens företagsvärde och tillgångar. Därutöver är respektive portföljbolag i koncernen ansvarig för sin egen riskhantering och rapporteringen av den. Detaljerade bedömningar kring hållbarhetsrisker görs även i varje specifikt fastighetsprojekt.

KRAV PÅ PARTNERS OCH LEVERANTÖRER

ALM Equitys och våra bolags organisatoriska uppbyggnad kännetecknas av en mindre kärnorganisation och en bred extern partnerorganisation, vilket innebär att det finns en stor indirekt påverkan via de leverantörer och andra partners som arbetar på uppdrag av koncernens verksamheter. Att så långt som möjligt säkerställa ansvarfullt agerande i hela värdekedjan är därför centralt för oss och vi förväntar oss att våra bolag integrerar hållbarhetsfrågan i sina respektive värdekedjor.

Krav ställs på leverantörer i samband med upphandling av tjänster och vid inköp av produkter och material. Det kan handla om generella krav avseende ekonomi, miljö och säkerhet, men även mer specifika krav utifrån varje unik fastighet och typ av tjänst eller produkt. Inom

affärsområde Entreprenad biläggs en särskild uppförandekod vid varje upphandling. Likt ALM Equitys uppförandekod grundar sig även denna på de tio principerna i UN Global Compact, men även på Byggföretagens uppförandekod. Respektive affärsområdeschef ansvarar för att de stipulerade hållbarhetskraven uppfylls av leverantörer och samarbetspartners. Under året har inga negativa anmärkningar noterats.

AMBITIONEN FRAMÅT

I ALM Equitys nya hållbarhetsstrategi fastslogs de övergripande målen för oss och våra bolags affäretiska agerande, liksom de förväntningar vi har på bolagen i syfte att dessa mål uppnås och att säkerställa ett ansvarsfullt företagande. För att målet "Inga fall av korruption och mutor" ska kunna bibehållas varje år förutsätts ett strukturerat antikorrupsionsarbete i alla led. Målet att samtliga portföljbolags verksamheter ska kunna finansieras grönt och hållbart fordrar strukturerade miljöåtgärder och gröna ramverk som är anpassade till respektive bolags verksamhet. ALM Equity ska stötta bolagen i detta arbete och tillsammans med bolagen se över hur hållbarhetsarbetet ska rapporteras på bästa sätt.

Under 2022 kommer arbetet med att inventera och linjera koncernens arbete med EU-taxonomin att fortsätta. Vår ambition är även att anpassa bolagets rapportering till TCFD:s ramverk gällande hur vi strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter.

Case: The Brick – Terra

Cirkulärt byggande med lågt klimatavtryck

Ericssons gamla tegelborg har länge varit ett tydligt landmärke vid infarten till Stockholm. När de sista Ericsson-anställda flyttade ut 2013 var byggnadens framtid oklar. Byggnaden anses ha ett stort industrihistoriskt värde men idén om att göra om den till bostäder välkomnades och början till en ny stadsdel var ett faktum.

Många rivningar i Stockholm

Under 2000-talet revs många kontorshus som ansågs omoderna i Stockholm. Ur ett klimatsperspektiv är det negativt att byggnader inte används under längre tid. Det gäller specifikt byggnader med betongstomme då betongtillverkning orsakar stora koldioxidutsläpp. När ALM Småa Bostad valde att bygga om den gamla tegelbyggnaden till bostäder kunde stora utsläpp undvikas då den befintliga husstommen och tegelfasaden behölls. Resultatet blev bostäder med låga klimatavtryck.

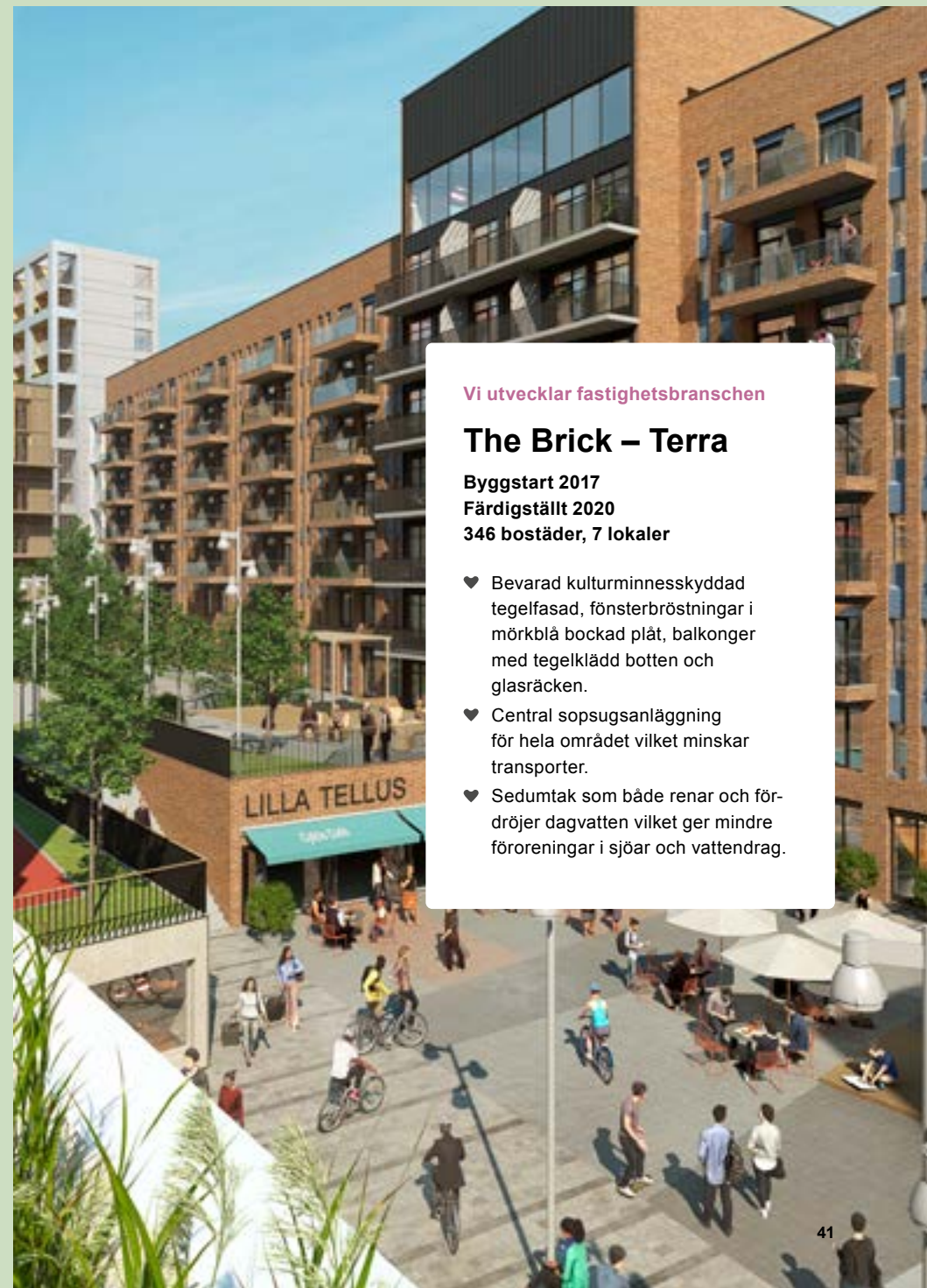
En utmaning att omvandla till bostäder

Att bygga bostäder i en fastighet med en fasad som inte får förändras och som vetter mot en tungt trafikerad motorled är inte enkelt. Dels gällde det att säkerställa att bullernivån inte blev för hög i lägenheterna, dels fanns det en säkerhetsaspekt där boende måste skyddas mot exempelvis bränder på motorvägen. Det löstes genom att låta lägenheternas entréer ligga i

loftgångar som löper längs insidan av fasaden mot E4:an och att alla fönster och balkonger låg mot gården. Fönsterkarmarna av trä har tagits till vara från den ursprungliga byggnaden. Balkongerna har integrerats i fasaden för att smälta in och plåtdetaljer har bytts ut och målats om i originalfärger. På så sätt har man bevarat byggnadens ursprungliga karaktär, samtidigt som man skapat en levande boendemiljö.

The Brick

De sista bostäderna i The Brick Terra togs i bruk i slutet av 2020 och inrymmer 346 lägenheter. Byggnaden är en första del av ett större projekt där ALM Småa Bostad just nu bygger ytterligare tre nyproducerade kvarter med totalt 670 nya bostäder. Ytterligare två kvarter finns i bygglovs- och planeringsskede och totalt ska cirka 1 400 bostäder byggas. Dessutom arbetar ALM Småa Bostad med utformningen av hela området. En fin och cykelvänlig gatumiljö, attraktiva torg och gårdar och kommersiella lokaler för caféer, restauranger och butiker är viktiga delar för att skapa ett attraktivt bostadsområde.



Vi utvecklar fastighetsbranschen

The Brick – Terra

Byggstart 2017

Färdigställt 2020

346 bostäder, 7 lokaler

- ♥ Bevarad kulturminnesskyddad tegelfasad, fönsterbröstningar i mörkblå bockad plåt, balkonger med tegelklädd botten och glasräcken.
- ♥ Central sopsugsanläggning för hela området vilket minskar transporter.
- ♥ Sedumtak som både renar och fördröjer dagvatten vilket ger mindre föroreningar i sjöar och vattendrag.

Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Till bolagsstämman i ALM Equity AB, org.nr 556549-1650.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 31–42 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 2022-04-25

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor