

Om hållbarhetsrapporten

ALM Equitys hållbarhetsrapportering omfattar sidorna 23–36 samt kompletterande hållbarhetsinformation på sidorna 37–42. Upplysningarna om styrning, väsentliga frågor och hållbarhetsramverk avser ALM Equity och hela bolagsportföljen medan sidorna 29–35 enbart omfattar koncernbolagen.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ALM Equity fördjupar sitt arbete och stärker rollen som ansvarsfull ägare

Hållbart ägande – vårt viktigaste bidrag

ALM Equity investerar i och utvecklar verksamheter inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Som aktiva ägare har vi störst påverkan och möjlighet att skapa långsiktigt värde för våra bolag och för samhället.

Hållbarhet är integrerat i ALM Equitys affärsstrategi och beaktas i såväl utvärdering av nya affärsmöjligheter som i den löpande utvecklingen av bolagen i portföljen. Att tänka och agera ansvarsfullt är centrala principer för ALM Equity och vi strävar efter att vara ett föredöme inom hållbart samhällsbyggande. Vårt hållbarhetsarbete omfattar såväl ekonomiska som sociala och miljömässiga frågor, och målsättningen är att eftersträva en god balans mellan dessa på ett varaktigt sätt.

Det finns en stark koppling mellan hållbarhet och ett långsiktigt värdeskapande. ALM Equitys största påverkan sker genom portföljbolagen, vilka är verksamma inom olika delar av fastighetsbranschen. Branschen står för en betydande del av samhällets miljö- och klimatpåverkan och har därigenom också ett stort ansvar. Hållbarhetsutmaningarna är komplexa och det krävs ett långsiktigt och systematiskt arbete. Genom en aktiv ägarstyrning där hållbarhetsfrågorna prioriteras arbetar ALM Equity för att ta ansvar för bolagets påverkan på människor och miljö.

Året som gått

Under 2023 har vi fortsatt förbättra och förtydliga strukturen för hållbarhetsarbetet inom koncernen i syfte att stärka vår roll som ansvarsfull ägare. Utifrån ALM Equitys övergripande hållbarhetsmål har vi arbetat efter en färdplan med aktiviteter som behöver genomföras fram till 2025.

Under året har vi också påbörjat en översyn av vår väsentlighetsbedömning i enlighet med EU:s nya direktiv om hållbarhetsredovisning för företag; Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och tillhörande rapporteringsstandard European Sustainability Reporting

Standards (ESRS). Under 2024 kommer vi utveckla processer för att efterleva det nya direktivet.

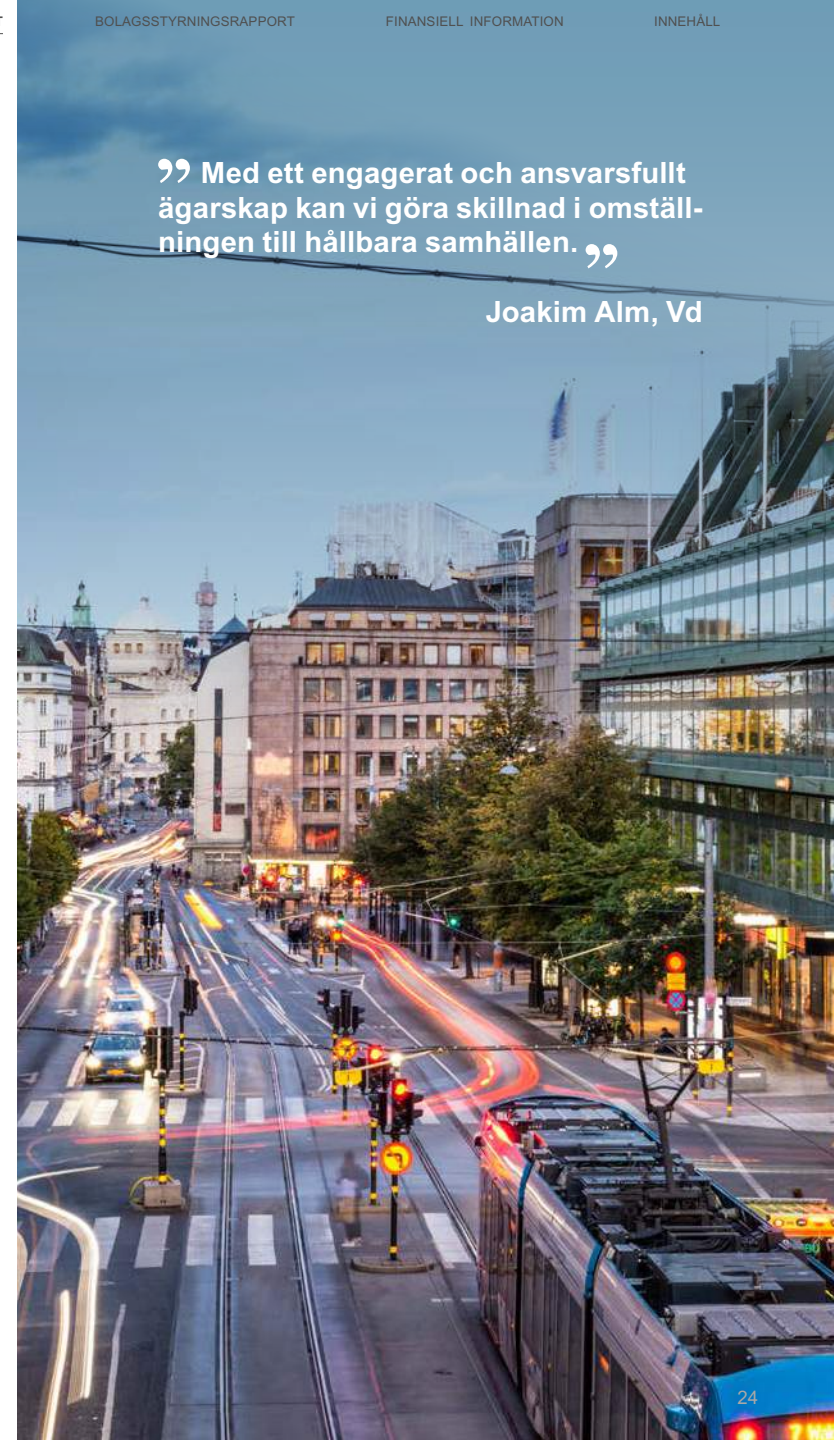
Vi fortsätter ge vårt stöd för de tio principerna i FN:s Global Compact inom områdena mänskliga rättigheter, arbete, miljö och antikorrupcion. Vi har också åtagit oss att göra Global Compact och dess principer till en naturlig del av ALM Equitys strategi, kultur och det dagliga arbete.

Hållbarhetsarbetet i portföljbolagen

Parallellt med att vi själva arbetar för att uppnå ALM Equitys hållbarhetsmål följer vi även upp arbetet i bolagsportföljen. Under 2023 har vi för andra året i rad samlat in hållbarhetsdata från samtliga portföljbolag och kan konstatera att de har utvecklat sitt hållbarhetsarbete i en positiv riktning och visar ett starkt engagemang för dessa frågor. Exempelvis har ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad under året ISO-certifierat verksamheten inom områdena Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö och koncernbolaget ALM Småa Bostad har beslutat att öka andelen miljöcertifierade nyproduktionsprojekt. Koncernbolagens hållbarhetsarbete beskrivs närmare på sidorna 29-35. Framöver är ALM Equitys fokus att tillsammans med bolagen fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet för att skapa långsiktiga värden.

” Med ett engagerat och ansvarsfullt ägarskap kan vi göra skillnad i omställningen till hållbara samhällen. ”

Joakim Alm, Vd



Fastighetsbranschens påverkan på samhället

ALM Equity är ägare av bolag som på olika sätt är verksamma inom fastighetsbranschen, en bransch som medför stor påverkan på människor, samhället 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.

Bolag som är verksamma inom fastighetsbranschen måste verka för att minimera sin miljöpåverkan och aktivt bidra till en god bebyggd miljö. Omkring en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser har sitt ursprung i byggandet och förvaltningen av fastigheter, där fastigheter står för drygt 30 procent av den totala energianvändningen. Byggsektorn är dessutom en stor avfallsproducent där bygg- och rivningsavfall står för nära 40 procent av de totala avfallsmängderna i Sverige.

I rollen som en aktiv aktör inom fastighetsbranschen har ALM Equity genom sina bolag ett ansvar att bidra till hållbarhetsutvecklingen inom sektorn. Hållbarhetsfrågor beaktas i hela ALM Equitys och bolagens värdekedja; från idéstadiet när nya fastigheter och stadsdelar projekteras, under byggfasen och slutligen när fastigheterna förvaltas. Detta förutsätter att vi integrerar och arbetar med miljö, ekonomiska och sociala aspekter i samtliga delar av verksamheten. Ett proaktivt säkerhetsarbete är en särskilt viktig fråga då olycksrisken är hög i branschen, i synnerhet på byggarbetsplatserna. Utöver detta adresseras även andra viktiga områden som bland annat att förebygga risker för korruption och främja efterlevnad av goda arbetsvillkor i leverantörskedjan.

De bolag som ingår ALM Equitys portfölj återfinns i stora delar av fastighetsbranschens värdekedja, och varje bolag har sina egna specifika hållbarhetsfrågor utöver de gemensamma utmaningarna. I bilden till höger ges några exempel på viktiga hållbarhetsfrågor i respektive fas. Den visar även var i värdekedjan ALM Equitys bolag har sin primära verksamhet.

Tillverkning
Cirkulära materialflöden, hållbara materialval, effektiv logistik och resursanvändning samt en säker arbetsmiljö.

Byggnation
Effektiv energianvändning och fossilfri logistik, säker arbetsmiljö, hållbar leverantörskedja samt ansvarsfull avfallshantering.

Koncernbolag: 2xA Entreprenad

Utveckling och planering

Projektera för optimerad energi- och klimatprestanda i fastigheterna. Bidra till en attraktiv stadsmiljö med hållbar markanvändning och skyddande av ekosystemtjänster.

Koncernbolag: ALM Småa Bostad
Intresseinnehav*: Klöver, Aros Bostad

Förvaltning

Energieffektiva fastigheter, god inomhusmiljö och trygga bostadsområden.

Intresseinnehav*: Klöver, Svenska Nyttobostäder



* För definition av intresseinnehav se sida 102 årsredovisningen. Information om portföljbolagen finns på sidorna 16–22.

Styrning av hållbarhetsarbetet

ALM Equity arbetar med hållbarhetsstyrning på två nivåer; för moderbolaget och för bolagsportföljen som helhet. Det är genom ett aktivt och ansvarsfullt agerande som ALM Equity gör störst skillnad och det är där fokus läggs.

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat. Vd har det övergripande ansvaret för koncernens hållbarhetsarbete och ska hålla styrelsen informerad om utvecklingen av arbetet samt rapportera väsentliga händelser. Vd tillsammans med koncernledningen ansvarar för implementering av hållbarhetsstrategin och tillsätter resurser med uppdrag att samordna och driva hållbarhetsarbetet i moderbolaget och i relation till portföljbolagen.

Inflytande på olika nivåer

ALM Equitys bolagsportfölj består av hel- och delägda koncernbolag samt intresseinnehav i noterade och onoterade bolag, för definition av intresseinnehav se sidan 102 i årsredovisningen. Styrningen av hållbarhetsarbetet i portföljbolagen utgår från ägarformen, där vi i koncernbolagen har en större påverkansgrad och inflytande över hållbarhetsarbetet än i intresseinnehaven. Koncernbolagen är operativt ansvariga för sitt hållbarhetsarbete och har egna organisationer som driver frågorna. ALM Equity stöttar med bland annat koncerngemensamma hållbarhetsaktiviteter, policys och utbildningar. Bolagen ansvarar för att rapportering av hållbarhetsarbetet sker till bolagets styrelse och till koncernledningen.

I intresseinnehaven är det främst genom styrelserepresentation som vi kan påverka strategiska frågor och prioriteringar samt säkerställa bolagens hållbarhetsarbete. ALM Equitys ägarrepresentanter i bolagens styrelser ansvarar för att driva vår hållbarhetsagenda. Beslut och ansvar för hållbarhetsstrategier, genomförande och rapportering samt att bolaget följer gällande lagar och riktlinjer kring hållbarhet ligger hos styrelser och ledningar i respektive bolag.

Förväntningar på portföljbolagen

Hållbarhetsagendan för bolagsportföljen formuleras genom ett antal förväntningar kopplade till miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. I vilken takt och på vilket sätt bolagen kan leva upp till förväntningarna beror på utvecklingsfas och typ av verksamhet. Portföljbolagen rapporterar hur de lever upp till dessa, bland annat genom ett antal hållbarhetsnyckeltal relevanta för verksamheterna. Förväntningar är en del av ALM Equitys hållbarhetsramverk som syftar till att uppfylla våra övergripande mål, se sidan 28 för mer information.

Styrande dokument

På övergripande nivå är arbetet baserat på vår hållbarhetspolicy som anger hur ALM Equity som ägarbolag ska arbeta med de viktigaste hållbarhetsfrågorna samt de förväntningar som finns på portföljbolagens hållbarhetsarbete. ALM Equitys uppförandekod är vägledande för hur medarbetarna i koncernen ska uppträda och agera i det dagliga arbetet. Det finns även en uppförandekod för leverantörer, även kallad Leverantörskod, som är tillämplig på alla affärsrelationer med leverantörer till koncernen.

ALM Equity har fler policys inom hållbarhetsområdet. Tillsammans sätter de riktlinjerna för vårt agerande som ett ansvarsfullt företag och omfattar hela koncernen. Policydokument och tillhörande rutiner ses över årligen och uppdateras vid behov. Mer information om våra styrande dokument finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–56.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

För att säkerställa att ALM Equity fokuserar hållbarhetsåtgärder där de gör mest nytta genomförs regelbundet väsentlighetsanalyser och en löpande dialog hålls med intressenterna i värdekedjan.

Under 2019 genomförde vi en första analys för att fastställa de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för ALM Equity som företag och som ägare av bolag inom fastighetsbranschen. Analysen, som senast uppdaterades 2021, utgick från en bransch- och omvärldsanalys samt intressenternas förväntningar. De intressenter som deltog representerade ägare, finansörer och investerare. ALM Equitys styrelse och medarbetare samt nyckelpersoner i portföljbolagen har också gett värdefulla bidrag. Utifrån resultatet utfördes en intern prioritering som sedan validerades av ALM Equitys koncernledning. Väsentlighetsanalysen, tillsammans med ALM Equitys affärsmodell, utgör grunden för företagets hållbarhetsstrategi och är även fundamentet för bedömningen av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter.

Det är viktigt att portföljbolagen genomför egna intressentdialoger och bedömningar för att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor specifika för sin verksamhet, och utifrån den fastställa en konkret färdplan med prioriteringar för att nå målen. Under året har 2xA Entreprenad tagit fram sin första egna väsentlighetsanalys och ambitionen är att ALM Småa Bostad ska göra en framöver.

FN:s globala mål som utgångspunkt

ALM Equitys hållbarhetsarbete ska vara integrerat med, och målstyrt utifrån FN:s globala mål. Detta har kontrollerats genom en utvärdering av verksamhetens påverkan i enlighet med målen, där ALM Equity och portföljbolagen granskats utifrån var störst inverkan och möjlighet att skapa positiv förändring finns. Totalt har åtta globala delmål identifierats som mest väsentliga. Dessa mål framgår i bilden till höger vilka sammanfaller med våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor.

Anpassningar och förberedelser utifrån CSRD

Under 2023 påbörjade vi arbetet med att anpassa verksamheten till EU:s nya hållbarhetsrapporteringsdirektiv, CSRD. Även fast ALM Equity inte omfattas av direktivet förrän från och med verksamhetsåret 2025, har vi valt att påbörja implementeringen stegvis. Vårt huvudfokus under året har varit påbörja genomförandet av den dubbla väsentlighetsbedömningen, som är en central del av standarden. Nästa steg är att genomföra en gapanalys för att identifiera skillnader mellan vårt nuvarande hållbarhetsarbete och rapportering och de krav som ställs inom CSRD och tillhörande rapporteringsstandard ESRS.

Utifrån CSRD:s krav tas aspekter i hela ALM Equitys värdekedja i beaktning där särskilt fokus gällande påverkan är kopplad till portföljbolagens verksamheter. Vi kommer under 2024 börja anpassa våra processer och datainsamling utifrån resultatet av den sammanlagda bedömningen för kunna att möta de nya kraven. Denna utveckling utgör en betydande fas i ALM Equitys fortsatta hållbarhetsarbete och öppnar upp för nya initiativ.

ALM Equitys väsentliga hållbarhetsfrågor kopplat till de globala målen

Miljö & Klimat

Väsentliga hållbarhetsfrågor: Klimatpåverkan och Resursanvändning



7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet



12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser
12.5 Minska mängden avfall markant



13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering

Samhälle & Medarbetare

Väsentliga hållbarhetsfrågor: Mångfald och likabehandling samt Hälsa och säkerhet



8.8 Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja trygghet och säker arbetsmiljö för alla



10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering



11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Affärsetik & Styrning

Väsentliga hållbarhetsfrågor: Ekonomisk balans, Antikorruption och Riskhantering



8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt














16.5 Bekämpa korruption och mutor

ALM Equitys hållbarhetsramverk

För att tydliggöra hur ALM Equity i rollen som företag och ägare ska arbeta med de viktigaste hållbarhetsfrågorna är hållbarhetsstrategin konkretiserad i ett ramverk som omfattar både moderbolaget och bolagsportföljen. Ramverket består av tre hållbarhetsområden vilka utgår från vårt miljömässiga, sociala och ekonomiska ansvarstagande; Miljö & Klimat, Samhälle & Medarbetare samt Affärsetik & Styrning. De väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats i väsentlighetsbedömningen har grupperats under respektive hållbarhetsområde tillsammans med övergripande hållbarhetsmål. För varje område finns även förväntningar som ALM Equity ställer på portföljbolagen, vilka syftar till att säkra hållbarhetsarbetet i bolagen och möjliggöra att de övergripande hållbarhetsmålen uppnås.

Inom koncernen arbetar och utvecklar varje bolag sitt eget hållbarhetsarbete, dels för att uppfylla ALM Equitys hållbarhetsförväntningar och övergripande mål, dels utifrån den egna verksamhetens prioriteringar, mål och övriga intressenters krav. Ansvar är fördelat på bolagen att identifiera sina egna väsentliga hållbarhetsområden och utifrån dem utveckla handlingsplaner för att uppfylla de specifika förväntningar som ställs på dem.

Bolagen inom koncernen har kommit olika långt i sin hållbarhetsutveckling, vilket återspeglas i nyckeltalen. På kommande sidor inkluderas koncernbolagen i rapporteringen. På sidan 36 sammanställs intresseinnehavens hållbarhetsarbeten utifrån ALM Equitys förväntningar. Mer information om dessa innehavs hållbarhetsarbeten finns i deras egna hållbarhetsrapporter.

	 Miljö & Klimat	 Samhälle & Medarbetare	 Affärsetik & Styrning
Väsentliga frågor	<ul style="list-style-type: none"> Klimatpåverkan Resursanvändning 	<ul style="list-style-type: none"> Mångfald och likabehandling Hälsa och säkerhet 	<ul style="list-style-type: none"> Ekonomisk balans Antikorruption Riskhantering
Övergripande mål	<ul style="list-style-type: none"> Halvering av GHG-utsläppen från den löpande verksamheten till år 2030 (basår 2021). Samtliga portföljbolag ska implementera cirkularitet i sin affär. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Inga fall av korruption och mutor. Portföljbolagens verksamheter ska kunna finansieras grönt. Hållbarhet ska vara en integrerad del av affärsprocesserna.
Förväntningar på bolagsportföljen	<ul style="list-style-type: none"> Upprätta en klimatstrategi i linje med Parisavtalet och årligen rapportera organisationens klimatutsläpp. Arbeta för en ökad cirkularitet i resursanvändandet. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> På ett transparent sätt redovisa hållbarhetsarbetet. Integrera hållbarhet i värdekedjan. Ha uppförandekod och regelbundet redovisa att den efterlevs. Arbeta för att förebygga mutor och korruption inom organisationen. Kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet. Ha rutiner och strukturer som understödjer hållbarhetsarbetet i verksamheten.
Prioriterade globala mål	  	  	 



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 bolagen

- Upprätta en klimatstrategi i linje med Parisavtalet och årligen rapportera organisationens klimatutsläpp.
- Arbeta för en ökad cirkularitet i resursanvändandet.

Prioriterade globala delmål

- 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.
- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.
- 12.5 Minska mängden avfall markant.
- 13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering.

Miljö & Klimat

ALM Equitys miljö- och klimatpåverkan är relativt liten jämfört med koncernbolagen. Vårt viktigaste bidrag är därför att genom olika insatser stötta och driva på deras klimat- och miljöarbete i en positiv riktning.

Klimatstrategier och certifieringar

Under 2023 har vi arbetat med att förbättra kvalitén på koncernens klimatberäkningar samt utveckla processer för systematisk datainsamling. Klimatbokslut ses som en förutsättning för att kunna analysera och prioritera utsläppsminskande åtgärder. Det är också en del av arbetet med att uppnå det övergripande klimatmålet om en halvering av utsläppen i den löpande verksamheten senast år 2030. Under hösten tog moderbolaget och koncernbolagen fram klimatbokslut enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG), för tredje verksamhetsåret i rad. Mer information kring bokslutet finns på nästa sida och ytterligare detaljer på sidorna 37-38.

Ett effektivt verktyg för att följa upp projektens hållbarhetsprestanda, och därigenom även koncernens miljöarbete, är genom miljöcertifiering av byggnader. Två av koncernens fastighetsprojekt under produktion 2023 kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Silver respektive Svanen. Av de sju totalentreprenadkontrakten som 2xA Entreprenad tecknade under 2023 är det planerat att fyra projekt ska miljöcertifieras. Bolaget arbetar i den mån det är möjligt med att uppmana sina beställare att inkludera hållbara alternativ och metoder i fastighetsutvecklingen, inklusive valet att miljöcertifiera fastigheterna.

Under året har ALM Småa Bostad reviderat sin miljöpolicy och beslutat att samtliga kommande nyproduk-

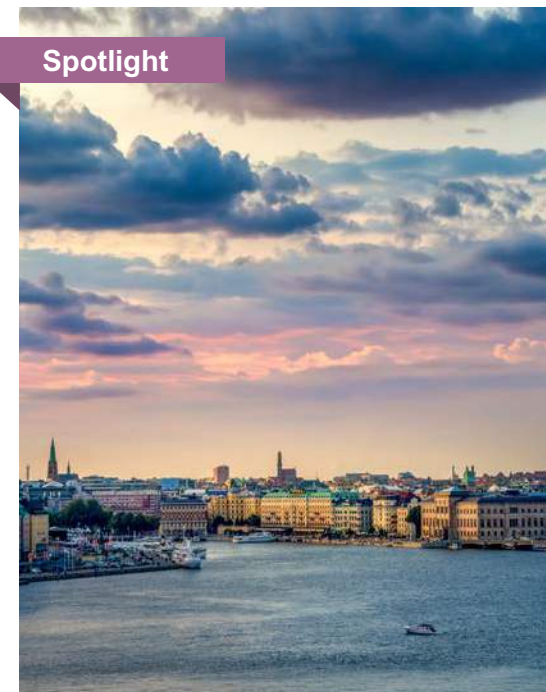
tionsprojekt ska miljöcertifieras. Vilken certifieringsstandard som ska användas avgörs av projektets förutsättningar och byggnadens beskaffenhet.

Under 2023 erhöll 2xA Entreprenad ISO-certifiering enligt tre olika standarder, bland annat i miljöledningssystemet ISO-14001. Certifieringen visar att bolaget har tydliga rutiner för sitt miljöarbete och arbetar systematiskt med att mäta och förbättra verksamhetens miljöprestanda. I samband med certifieringen fastställde bolaget sina egna klimatmål, där ett av målen fokuserar på ökad kompetensutveckling kring hållbarhetscertifiering av fastighetsprojekt. Detta arbete fortsätter under 2024.

Strategisk riskhantering genom TCFD

Att integrera Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer är ett arbete som säkerställer att klimatrelaterade överväganden systematiskt inkluderas i koncernens strategiska beslut, ett arbete som inleddes 2022. Under hösten uppdaterades riskbedömningen för att återspegla de senaste insikterna och förutsägelseerna kring klimatets inverkan på ALM Equitys verksamhet. Analysen utfördes också med ett utökat perspektiv där vi gjort en sammanvägd bedömning för hela bolagsportföljen och utgått från de främsta verksamheterna i ALM Equitys portföljbolag. Mer information finns på sidorna 39-41.

Spotlight



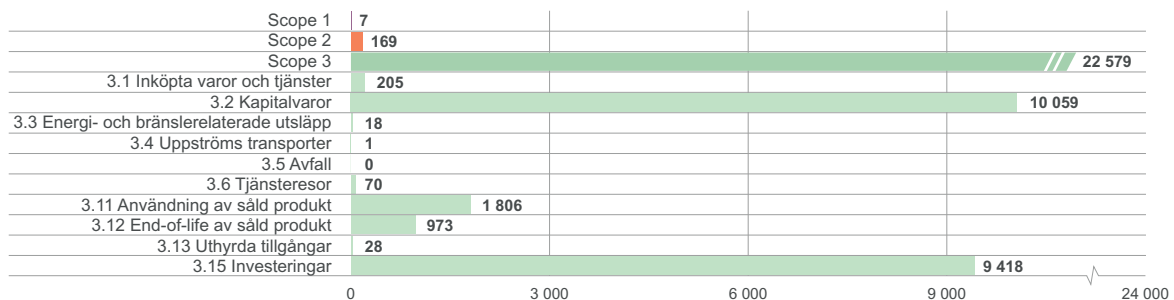
Science Based Target Initiative

Under 2023 har möjligheten att ansluta ALM Equity till Science Based Targets initiative utretts. Vi har beslutat att avvakta med ansökan tills det nuvarande klimatmålet för bolagsportföljen är utvärderat, för att säkerställa att målet är långsiktigt hållbart och effektivt, oberoende av portföljens sammansättning. Vi avser därför att under 2024 att konkretisera klimatmålet för bolagsportföljen och ALM Equitys investeringar, och därefter ta ställning till SBTi igen.

Klimatbokslut

Rapporteringsperioden för ALM Equitys klimatbokslut linjerar ännu inte med innevarande verksamhetsår, varför vi under 2023 har mätt och beräknat koncernens utsläpp för verksamhetsåret 2022. Klimatbokslutet inkluderar scope 1, scope 2 och väsentliga delar av scope 3, se bilden till höger. I resultatet inkluderas även intresseinnehavens utsläpp i scope 3, kategori 15, motsvarande ALM Equitys ägarandel. Det sammanlagda resultatet från klimatbokslutet visar på totala växthusgasutsläpp om 19 128 ton CO₂e. Det motsvarar en ökning på 18 procent jämfört med 2021, som framför allt beror på att samtliga intresseinnehavs utsläpp nu inkluderas i klimatbokslutet. Utsläppen från dessa står för cirka 30 procent av det totala utsläppet och är därmed ett viktigt fokusområde kopplat till utsläppsminskningar.

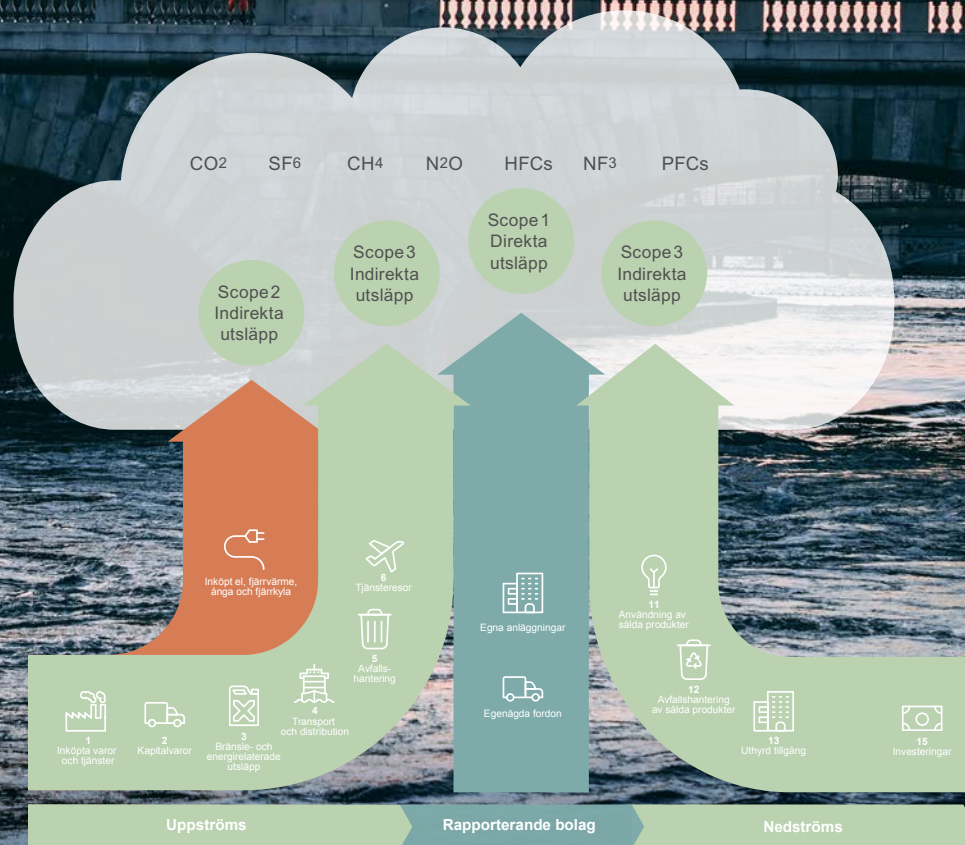
Moderbolaget har under verksamhetsåret 2022 minskat utsläppen i den egna verksamheten genom bland annat att säkerställa gröna energikällor på kontoren. En annan viktig åtgärd för utsläppsminskning är att allt fler tjänstebilar drivs med fossilfria bränslen, vilket ligger i linje med ALM Equitys beslut att koncernen från och med 2020 endast ska tillhandahålla bilar som drivs av 100 procent förnybara drivmedel. Moderbolagets utsläpp är dock små jämfört med koncernen, där byggnation och drift av fastigheter står för den betydande delen av utsläppen.



De främsta klimatreducerande åtgärderna inom koncernbolagen har i huvudsak riktats på att öka kompetensen kring verksamhetens klimatpåverkan samt på att förbättra mätningen och uppföljningen av utsläpp inom bolagen. Ett av 2xA Entreprenads klimatmål syftar till att effektivisera arbetet för att mäta och övervaka växthusgaserna för byggprojekten. De arbetar, där det är möjligt, även med att ställa krav på sina leverantörer att rapportera utsläpp av växthusgaser från deras byggkomponenter. Eftersom byggbranschen visar varierande grad av mognad i sitt klimatarbete är det inte alltid möjligt att uppnå detta i alla sammanhang. 2xA Entreprenad har som ambition att vägleda och stödja sina leverantörer utefter denna riktning. Även ALM Småa Bostad arbetar med att informera och påverka i värdekedjan där det är möjligt. Ytterligare information kring metodik vid framtagandet av klimatbokslutet och ett detaljerat resultat återfinns på sidorna 37-38.

Strategin framåt

Framöver strävar vi efter att samla in mer detaljerad och faktisk data framför allt avseende fastighetsprojektens utsläpp. Ambitionen är också att komma i kapp med klimatberäkningar för innevarande verksamhetsår. För att underlätta mätning och uppföljning av vårt övergripande klimatmål avser vi att under 2024 även utveckla intensitetsmål för bolagsportföljen.



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

Insatser för resurs- och energieffektivitet

ALM Equity-koncernens gemensamma boendeidé om yteffektiva bostäder speglar vårt främsta bidrag för att minska resursanvändning och energiförbrukning i byggprocessen och under byggnadens driftsfas. Vår satsning på cirkularitet och energieffektivitet tar sig olika uttryck i olika delar av fastighetsprojektens värdekedja, där fastighetsutveckling och entreprenad utgör koncernens kärnverksamheter. Under projekteringen samarbetar ALM Småa Bostad tillsammans med 2xA Entreprenads arkitekter såväl som med externa för att på bästa sätt optimera nyttjandegraden. Bolagens strategi är att ha ett öppet och nytänkande tillvägagångssätt under utvecklingskedet, som tar sin utgångspunkt i projektets unika förutsättningar, och är inte begränsad till standardiserade typhus. Detta möjliggör att fler miljöfördelar kan tillvaratas redan under planering- och byggfasen.

Återbruk i byggprocessen

Återbruk är en central del i bygg- och fastighetsbranschens arbete för minskad klimatpåverkan, särskilt med hänsyn till att användningen av byggmaterial utgör en betydande del av fastighetsprojektens miljömässiga belastning. Att bevara och återanvända material i fastighetsprojekt är också en central del av ALM Equitys strategi för att reducera koncernens totala klimatpåverkan.

Inom koncernen finns en god erfarenhet av att framgångsrikt integrera återbruk i fastighetsprojekten. Projektet Terra i Telefonplan och Lampfabriken i Sundbyberg är exempel på ROT-projekt som utvecklats av ALM Småa Bostad. Projektet Lignum på Telefonplan, som färdigställdes 2023, har återbrukat stora delar av befintlig byggnad. Ett annat återbruksprojekt är Elverket i Sundbyberg som är

under conceptualisering under 2024, där planen är att omvandla den tidigare industribyggnaden till större lägenheter med bevarade detaljer.

För att stärka den cirkulära affärsmodellen inom koncernen, arbetar bolagen utöver återbruksprojekt för att minska avfall och säkerställa effektiv och säker avfallshantering i projekten. En utmaning i detta sammanhang är uppföljningen av avfallsstatistik, vilken försvåras av att flera olika avfallsentreprenörer används, varav endast ett begränsat antal kan tillhandahålla komplett data. För att adressera detta är det viktigt att nyttja rollen som kravställare för att påskynda arbetet med uppföljningsdata, vilket kommer vara ett centralt arbete för bolagen framåt.

Säkrad energieffektivitet genom hållbarhetscertifierade byggnader

Energieffektivt byggande har en väsentlig betydelse i koncernens arbete för att minska klimatpåverkan från våra fastighetsprojekt. Vanligtvis används energideklarationer för att kvantifiera byggnaders energiprestanda, vilka ger en bra förståelse för energiförbrukning och inomhusmiljö.

Under 2023 slutfördes projektet Trilling i Kärrtorp, där stor del av arbetet fokuserade på energieffektivt byggande redan under upphandlingsfasen. Genom tidiga åtgärder för att effektivisera energianvändningen i projektet uppnåddes betydande framgångar. Projektet har uppnått energiklass B enligt Boverkets regler och kommer Svanen-certifieras under 2024. Svanen-certifierade byggnader är ett bra verktyg för att bidra till ökad energieffektivitet i en byggnad, eftersom kraven på energianvändning är strängare än myndigheternas. I de två hållbarhetscertifierade projekten som ALM Equity genomförde under 2023 installerades även solcellsanläggningar.

Cirkularitet i Your Blocks affär

ALM Equitys koncernbolag Your Block har ett tydligt fokus på digitala tjänster med förankring i cirkularitetens principer. Bolagets affärsmodell lägger stor vikt på att främja återanvändning av material och energi inom ett hållbart kretslopp. Med sin app möjliggör de för boende att göra fler miljömedvetna val i vardagen. I appen kan exempelvis funktioner som delning av elfordon erbjudas, vilket minskar påverkan från transporter. Det går också att övervaka energiåtgången i bostaden, vilket ökar de boendes medvetenheten om sin energiförbrukning och leder till en mer resurseffektiv användning. Därigenom spelar Your Block en viktig roll i att främja en mer cirkulär livsstil bland sina användare.

Nyckeltal kopplade till miljö och klimat inom ALM Equity-koncernen

Totalt koldioxidutsläpp

2023:	19 128 ton
2022:	15 600 ton

Främsta anledningen till ökningen jämfört mot 2022 är att fler intresseinnehavs utsläpp har inkluderats. Justeras klimatbokslutet för effekten av den utökade systemgränsen blir resultatet i stället 13 559t CO₂e

Antal återbruksprojekt i produktion

2023:	2/9 st
2022:	2/13 st

Avser fastighetsprojekt där material eller byggkomponenter i befintlig byggnad återanvänds.

Antal miljöcertifierade projekt i produktion

2023:	2/9 st
2022:	2/13 st

Beslut togs 2023 att alla kommande nyproduktionsprojekt ska miljöcertifieras. Beslutet omfattar ej de projekt 2xA Entreprenad bygger åt externa kunder.

Andel miljömärkt el på koncernens kontor

2023:	100%
2022:	100%



Väsentliga frågor

- Mångfald och likabehandling
- Hälsa och säkerhet

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.

Förväntningar på bolagen

- Systematiskt arbeta för att främja mångfald och likabehandling inom bolaget.
- Bedriva proaktivt arbetsmiljöarbete för att främja medarbetarnas hälsa och säkerhet.
- Aktivt arbeta för en hållbar och trygg stadsutveckling.

Prioriterade globala delmål

- 8.8 Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.
- 10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering.
- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad.
- 11.6 Minska städernas miljöpåverkan.

Samhälle & Medarbetare

Att vara en attraktiv arbetsgivare och en god samhällsaktör är grundläggande värden för ALM Equity. Vårt sociala ansvarstagande utgår från att värna om medarbetarnas hälsa och välmående samtidigt som vi bidrar till trygga och hållbara stadsdelar.

Hållbar och trygg stadsutveckling

ALM Equity-koncernens gemensamma boendeidé fokuserar på att skapa yteffektiva bostäder som ligger nära allmänna kommunikationer och som erbjuder möjligheter till delningsekonomi och kringsservice. Detta koncept främjar inte bara bostadsområden där människor kan leva både tryggt och med lägre miljöbelastning, utan även en hållbar stadsdelsutveckling i ett bredare perspektiv. Genom att erbjuda ekonomiskt tillgängliga bostäder samt ett varierat fastighetsbestånd med olika typer av upplåtelseformer kan graden av inkludering öka i de områdena koncernen verkar. I större stadsutvecklingsprojekt arbetar vi tillsammans med kommuner och andra aktörer för att bland annat utveckla förskolor, grönområden och tillgång till allmänna kommunikationer för att höja livskvaliteten i området och skapa mervärde för dess invånare.

Koncernbolagens sociala mål

En av ALM Equitys målsättning för koncernbolagen är att de ska uppnått minst ett socialt mål kopplat till en positiv samhällsutveckling senast år 2030. Samtliga bolag bidrar till en positiv samhällsutveckling på olika sätt genom deras stads- och bostadsutvecklingsprojekt och förvaltningsverksamhet. Arbetet kring att definiera ett mål inom området skiljer sig beroende på bolagets verksamhet, utvecklingsfas och specifika förutsättningar. ALM Equity stöttar

koncernbolagen med resurser och kompetens när det är relevant och möjligt att utforma dessa mål.

ALM Småa Bostad har de senaste åren skiftat fokus från enbart husbyggnad till att skapa levande stadsdelar med attraktiva boendemiljöer, möjligheter till grannsamverkan och en blandning av olika verksamheter. Bolaget ser ett tydligt behov av att prioritera trygghetsfrämjande åtgärder i de bostadsområden som de utvecklar och att intensifiera arbetet med dessa frågor i alla skeden av projektutvecklingsprocessen. Ambitionen framåt är även att formalisera mål kopplade till detta arbete.

Your block har ännu inte fastställt ett specifikt mål inom området, däremot kretsar en stor del av bolagets kärnverksamhet kring förbättrad kommunikation mellan grannar för ökad gemenskap och trivsel i bostadsområden. Bolagets lösningar för digitala låssystem till fastigheten bidrar också till en ökad trygghet, genom exempelvis bättre kontroll av behörigheter och accesser till allmänna utrymmen. 2xA Entreprenad har under året lagt stora resurser på arbete med att ISO-certifiera sin verksamhet. Bolaget planerar framöver är att konkretisera deras sociala mål enligt koncernens riktlinjer.

Spotlight



Vänföretag till Stockholms Stadsmission

Genom ALM Equitys bidrag 2023 har vi blivit vänföretag till Stockholm Stadsmission. Vi är stolta över att stödja deras viktiga arbete med att hjälpa människor som befinner sig i utsatta situationer. Genom detta partnerskap strävar vi tillsammans efter att skapa mer rättvisa och inkluderande samhällen där alla erbjuds lika möjligheter till en hälsosam tillvaro.

Hälsa och säkerhet för medarbetarna

Våra medarbetare är centrala för ALM Equitys utveckling och deras hälsa och säkerhet är därmed en strategisk viktig fråga. Riskerna för hälsa och säkerhet ser olika ut beroende på var i verksamheten medarbetarna befinner sig. Inom kontorsverksamheten är den typiska arbetsmiljörisken ohälsa i form av osund arbetsbelastning och stress medan riskerna inom byggverksamheten främst handlar om olika typer av olycksfall. ALM Equity har högt uppsatta arbetsmiljömål samt en nollvision för olyckor och arbetsrelaterad ohälsa inom verksamheten. Under 2023 rapporterades inga allvarliga arbetsrelaterade olyckor som ledde till sjukfrånvaro.

Koncernens systematiska arbetsmiljöarbete

ALM Equity-koncernen bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete vilket innebär att vi arbetar utefter tydliga processer för att säkerställa en säker och hälsosam arbetsmiljö för medarbetarna. Policyer, rutiner och checklistor för hur arbetet ska bedrivas och hur riskerna kan medvetandegöras finns samlade i en gemensam arbetsmiljöhandbok som finns tillgänglig för samtliga medarbetare.

Insatserna som genomförs omfattar bland annat regelbundna uppföljningssamtal för att adressera och hantera stressrelaterad ohälsa, återkommande hälsokontroller samt avtal med extern företagshälsövård och kristjänst. Sjukstatistik granskas regelbundet för att upptäcka eventuella tecken på ohälsa och riktlinjer finns för hur chefer ska agera vid olika nivåer av sjukfrånvaro. Det finns också en central arbetsmiljökommitté där representanter från olika delar av koncernen ingår i syfte att utvärdera och förbättra arbetsmiljöarbetet inom koncernen.

För att ytterligare stärka cheferna i sitt arbetsmiljöarbete har vi under 2023 tagit fram en digital arbetsmiljöutbildning med fokus på att öka deras kunskap om

det arbetsmiljöansvar som kommer med chefskapet. Vårt åtagande för medarbetarnas välbefinnande och säkerhet förblir starkt och prioriterat i det framtida arbetet.

Stärkt arbetsmiljöarbete i 2xA Entreprenad

Utöver ALM Equitys rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet i organisationen har 2xA Entreprenad också särskilda säkerhetsföreskrifter och rutiner på byggarbetsplatserna. I samband med årets certifiering enligt standarden ISO 45001 har bolaget infört ett ledningssystem för sitt arbetsmiljöarbete och därmed också stärkt det systematiska arbetet med att förebygga skador på arbetsplatsen. Ett exempel är införandet av ett nytt digitalt system för avvikelserapportering som används för att samla in, utvärdera och analysera brister, i syfte att utveckla arbetsätt och rutiner. Det nya systemet underlättar rapporteringen och uppföljning av de eventuella tillbud och olyckor som sker på bolagets olika byggarbetsplatser. Bolaget har även sammanställt medarbetarnas kompetensnivåer för att på ett mer överskådligt sätt säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen och lättare identifiera var utbildningsinsatser behövs.

Inkludering och mångfald

För ALM Equity är ett mångfaldsarbete och arbete för ökad inkludering inte bara ett effektivt sätt att motverka diskriminering, utan också viktigt för att framtidssäkra bolaget genom bredare kompetens.

Under 2023 har flera åtgärder vidtagits för att främja likabehandling och mångfald inom organisationen. Bland annat utfördes en inkluderingsmätning för att undersöka hur medarbetarna i koncernen upplever inkludering på arbetsplatsen. Undersökningen är framtagen av företaget Mitt liv och består av ett antal forskningsbaserade frågor kring grupptillhörighet och värdet av unikit. Koncernens samlade resultat blev

ett index på 8,4 med en svarsfrekvens om 91 procent, där index över 8 klassas som mycket bra. Utifrån resultatet kommer vi arbeta vidare med åtgärder under 2024 för att höja nivån ytterligare.

På ledningsnivå bedrivs en strukturerad hantering av likabehandlingsfrågor och det finns en etablerad likabehandlingsplan som omfattar hela koncernen. Inom ramen för denna plan finns rutiner och praktiska checklistor som syftar till att underlätta för respektive bolag att arbeta med dessa frågor, bland annat för att säkerställa en jämställd lönesättning och en kompetensbaserad rekrytering. I rekryteringen ska också en blandad kompetensprofil alltid prioriteras. Under året har ALM Equitys koncernövergripande policy för likabehandling och mångfald uppdaterats där de aktiva åtgärderna som ska vidtas inom dessa områden tydliggjorts.

ALM Equity har nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och sexuella trakasserier i koncernen. En medarbetare som utsätts för, eller som uppmärksammar en annan person som utsätts för diskriminering eller trakasserier, ska anmäla detta till närmaste chef, HR eller ledningen, alternativt via ALM Equitys visuellblåsartjänst. Anonymitet för den som anmäler ska alltid garanteras och cheferna utbildas i de rutiner som finns för att hantera och förebygga kränkande särbehandling. Under 2023 har inga fall av diskriminering eller trakasserier rapporterats.

Medarbetarrelaterade nyckeltal för ALM Equity-koncernen

Frisknärvaro

2023:	97,3%
2022:	97,2%

Rapporterade arbetsrelaterade olycksfall

2023:	0 st
2022:	0 st

Andel kvinnor

2023:	Styrelsen 20%	Ledningen 25%	Koncernen 28%
2022:	Styrelsen 20%	Ledningen 25%	Koncernen 31%

Inkluderingsindex

2023:	8,4 av 10
2022:	Mätningen genomfördes första gången 2023

Rapporterade fall av kränkande särbehandling

2023:	0 st
2022:	0 st



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 bolagen

- 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.

Prioriterade globala delmål

- 8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt.
- 16.5 Bekämpa korruption och mutor.

Affärsetik & Styrning

En tydlig bolagsstyrning och god affärsetik är grundförutsättningar för ALM Equity och koncernbolagen. Vår framgång är direkt relaterad till strategin att växa ansvarsfullt med fokus på välbefinnande för människor, miljö och samhälle.

Hållbarhet i affärsprocesserna

En viktig del i ALM Equitys uppdrag att utveckla bolag är att vara en ansvarsfull ägare och stötta koncernbolagen i deras hållbarhetsarbeten. Vi har förväntningar på bolagen att de bedriver sin verksamhet på ett hållbart och etiskt sätt samt att deras affärskultur genomsyras av dessa frågor. För att möjliggöra det stöttar ALM Equity med bland annat koncernövergripande processer och rutiner, utbildningar och gemensamma aktiviteter kopplat till hållbarhet. ALM Equity tillhandahåller även stöd i form av extern tillgång till expertkonsulter, där vi tillsammans med dem under året bland annat har följt upp bolagens klimatutsläpp, granskat deras klimatrisker och påbörjat en dubbel väsentlighetsbedömning enligt CSRD:s riktlinjer.

Hållbara affärer i koncernbolagen

Eftersom bolagen i koncernen är verksamma inom olika delar av fastighetsbranschen, påverkar det vilka hållbarhetsfrågor de prioriterar och arbetar med. I Your Block har alltid hållbarhet varit en del av bolagets affär där de genom sin digitala plattform vill underlätta delningsekonomi och möjliggöra en mer hållbar och cirkulär livsstil. 2xA Entreprenads trippelcertifiering inom ISO-standarderna arbetsmiljö, miljö och kvalitet visar på att bolaget arbetar systematiskt och långsiktigt med sitt hållbarhetsarbete. ALM Småa Bostads påverkan sker främst

genom sin förmåga att utveckla hållbara fastighetsprojekt. Genom sitt beslut under 2023 att hållbarhetscertifiera all sin nyproduktion tydliggörs också detta mot marknaden.

Ambitionen att öka andelen hållbarhetscertifierade projekt skapar också bättre finansieringsmöjligheter. Det ger förmånligare villkor både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. Under 2023 har inte koncernen erhållit grön finansiering men ambitionen är att en stor del framtida finansieringar ska vara grön.

Aktivt ägande i intresseinnehaven

Även i ALM Equitys intresseinnehav arbetar vi aktivt för att öka värdet både för bolagen och för samhället i stort. Ett tydligt exempel på det är vi tillsammans med Corem Property Group år 2022 bildade det nya fastighetsbolaget Klöver, där vår insats i bolaget omfattade en portfölj om cirka 11 000 bygggrätter från ALM Småa bostad. Genom olika initiativ under 2023, där bland annat Nrep gått in som huvudägare i bolaget, har vi möjliggjort färdigställandet av en projektportfölj om initialt 24 000 bostäder på en alljämt avstannad bostadsmarknad, vilket också medför ökad tillväxt och sysselsättning i samhället. Läs mer om vårt engagemang i Klöver på sidan 10 i årsredovisningen.

Spotlight



Ökat fokus på att stärka IT-säkerheten

Arbetet med att skydda koncernens information och affärsdata utgör en viktig del av vår affärsetik och har intensifierats under 2023. Bland annat har tre-faktorautentisering implementerats för att stärka skyddet mot intrångsförsök och epostbedrägerier. Flera avancerade säkerhetsfunktioner har aktiverats och striktare riskpolicy för användar- och inloggningshantering har införts. Sammantaget har åtgärderna bidragit till att vår säkerhetsrating enligt Microsofts bedömning blivit dubbel så hög jämfört med snittet för bolag i liknande storlek. En digital IT-säkerhetsutbildning har också tagits fram under året som alla medarbetare i koncernen måste genomföra. Dessa initiativ är inte bara tekniska nödvändigheter utan även en del av vår strategi.

Riktlinjer för affärsetiskt agerande

ALM Equitys affäretiska ramverk finns definierade i ett antal centrala policys och andra styrdokument som gäller för hela koncernen, vilka ses över och uppdateras årligen. Här definieras de krav som ska efterlevas av medarbetare och partners för att säkerställa att vår affärsverksamhet inte bara är ekonomiskt framgångsrik, utan också hållbar och etiskt ansvarsfull. En av dem är ALM Equitys uppförandekod som anger hur vi ska bedriva vår verksamhet på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt, vilken bygger på de tio principerna i UN:s Global Compact.

Goda relationer med våra intressenter är avgörande för koncernen. Att aktivt förebygga och motverka alla former av korruption är därför en strategiskt viktig fråga. ALM Equity har nolltolerans mot mutor och korruption och det förväntas att koncernbolagen bedriver ett aktivt antikorrupsionsarbete i sina respektive verksamheter. Risker relaterade till regel- efterlevnad och korruption ingår också som en del i den årliga koncernövergripande riskanalysen. I ALM Equitys personalhandbok finns rutiner och instruktioner som syftar till att ge vägledning till medarbetarna hur bland annat gåvor och representation ska hanteras. Under 2023 har inga fall av korruption rapporterats eller konstaterats inom koncernen.

Under 2024 avser vi att ta fram en digital utbildning för medarbetarna i koncernen i syfte att öka deras kunskaper kring ALM Equitys styrdokument samt att införa årlig signering av den interna uppförandekoden.

Hållbarhetsåtaganden i värdekedjan

ALM Equity-koncernen har en mindre kärnorganisation och upphandlar därför många tjänster externt. Därmed är våra leverantörer en viktig del av koncernens verksamhet. Tillsammans med dem måste vi ta ansvar för ett hållbart samhälle och alltid sträva efter att vara trovärdiga, långsiktiga och pålitliga aktörer på marknaden. För att säkerställa att leverantörerna arbetar ansvarsfullt finns en koncernövergripande leverantörskod och tydliga krav i upphandlingsdokument, vilka följs upp i samband med upphandling av nya leverantörer och vid förnyelse av avtal. Under 2023 har ALM Equitys nya leverantörskod för nya och befintliga avtalsleverantörer implementerats, vilken utgår från principerna i den interna uppförandekoden. Där definieras de krav och förväntningar vi har på samarbeten inom koncernen i syfte att stärka vårt åtagande i värdekedjan. Den ger oss även rätten att utföra internrevisioner vid misstankar om bristande efterlevnad.

2xA Entreprenad har en egen leverantörskod, som ligger i linje med ALM Equitys leverantörskod, men inkluderar fler regleringar anpassad för entreprenadverksamheter. För att öka kontrollen vid inköp och säkra hållbara leverantörskedjor har bolaget under året också anställt en central inköpschef, vars ansvarsområde bland annat kretsar kring större projektinköp samt uppföljningsarbete av underentreprenörer och leverantörer.

Kommande år kommer koncernen att fortsätta utforska möjligheter att stärka arbetet och öka kontrollen i värdekedjan, bland annat genom kartläggning av värdekedjan för att identifiera leverantörer med störst risk.

Digital visseblåsarfunktion

Misstankar om oegentligheter kan anonymt rapporteras av medarbetare inom koncernen och externa partners via ALM Equitys digitala visseblåsarfunktion WhistleB. Ärendena ska hanteras konfidentiellt och utredas i enlighet med fastställda rutiner. Under 2023 har inga incidenter, varken internt eller externt, rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats inom koncernen.

Riskhantering

Bedömning och hantering av hållbarhetsrisker pågår regelbundet i det operativa arbetet i ALM Equity och i koncernbolagen. Ägandeskapet för de identifierade riskerna ligger hos respektive bolag, och rapporteras till koncernledningen.

Årligen utför ALM Equity en omfattande riskgenomgång i enlighet med Enterprise Risk Management (ERM) processen, där också hållbarhetsrisker och sociala riskfaktorer inkluderas. En övergripande bedömning utförs då av den samlade bolagsportföljens riskexponering, i syfte att uppnå en effektiv riskövervakning i ett bredare perspektiv. TCFD-ramverket är också integrerat i riskanalysen, vilket går att läsa mer om på sidorna 39–41.

Den övergripande riskhanteringen är en central del i vår ägarstyrning, och säkerställer att vi proaktivt identifierar och hanterar bolagens risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet för att framtids-säkra bolagen och därigenom stärka ALM Equitys långsiktiga resultatutveckling. Mer information om ALM Equitys riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–55.

Nyckeltal kopplade till affäretik inom ALM Equity-koncernen

Rapporterade fall av mutor och korruption

2023:	0 st
2022:	0 st

Anmälningar via visseblåsarfunktionen

2023:	0 st
2022:	0 st

Leverantörer som signerat uppförandekoden*

2023:	17 st
2022:	Den nya leverantörskoden implementerades under 2023

Gäller leverantörer till moderbolaget. Vi avser framöver redovisa signerade leverantörskoder i hela koncernen.

Hållbarhet i intresseinnehaven

ALM Equity har intresseinnehav i tre bolag, varav två är börsnoterade och samtliga verksamma inom fastighetssektorn. I dessa bolag är vår möjlighet att påverka relaterad till hur stor ALM Equitys ägarandel är. Inflytandet sker främst via styrelsrepresentation genom att säkerställa att relevanta strukturer och strategier är etablerade för att bedriva verksamheten hållbart.

I detta avsnitt redogörs hur intresseinnehavens hållbarhetsarbete framskridit utifrån ALM Equitys förväntningar. Förväntningarna omfattar samtliga ESG-områden och utgår från vårt övergripande hållbarhetsramverk, vilket finns beskrivet på sidan 28. Mer information om bolagens hållbarhetsarbete finns i deras respektive hållbarhetsrapporter.

Miljö & Klimat

Några av ALM Equitys förväntningar på bolagen inkluderar årlig redovisning av klimatutsläpp och att främja resurseffektivitet. Samtliga bolag beräknar sina utsläpp i enlighet med GHG-protokollet, vilket är ett bra verktyg för att identifiera var i värdekedjan störst utsläpp genereras och kunna prioritera rätt åtgärder för att minska sin klimatpåverkan.

Klövern och Svenska Nyttobostäder bedriver förvaltningsverksamhet, där ett arbete med energi-effektivitet och tillgång till förnybar el är centralt för att uppnå en hållbar drift. Exempelvis utgjorde förnybar el 90 procent av Klöverns inköp förra året. Svenska Nyttobostäder har under året fortsatt sitt arbete med att ansluta ytterligare fastigheter till SCADA-systemet (Supervisory Control and Data Acquisition), något som möjliggör ökad energioptimering genom att energi-användningen kan övervakas och styras.

Miljöcertifiering är en del av bolagens strategi för att främja resurseffektivitet i byggandet och driften av fastigheter. Bland annat krävställer Aros Bostad sedan 2021 att nya projekt Svanencertifieras och uppnår minst energiklass B, vilket innebär strikta krav på material, energiförbrukning och avfallsminimering.

Samhälle & Medarbetare

I enlighet med ALM Equitys förväntningar arbetar bolagen för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats för sina medarbetare. Samtliga bolag bedriver ett systematiskt och proaktivt arbetsmiljöarbete som styrs av deras arbetsmiljöpolicy.

Bolagen förväntas även arbeta för en hållbar och trygg stadsutveckling i de områden där de är verksamma. De arbetar efter strategin att bidra till inkluderande och hållbara samhällen genom sina respektive verksamheter. Aros Bostad och Klöverns utvecklar fastigheter i egen regi, där de redan i ett tidigt skede kan vara med och påverka för att skapa levande närsamhällen. Klöverns och Svenska Nyttobostäders hyresrätter bidrar till ökad inkludering och möjliggör för fler att få ett prisvärt boende. Svenska Nyttobostäder har även under året ändrat sin uthyrningsmodell till direktavtal med hyresgästerna, något som bidrar till ökad kontroll över

hyresgästerna och kan motverka otillåten underuthyrning och kriminalitet.

Affärsetik & Styrning

ALM Equitys policyramverk omfattar riktlinjer för hur koncernen ska bedriva en ansvarsfull och hållbar verksamhet, och vi förväntar oss även att intresseinnehaven svarar upp för dessa principer. Det innefattar bland annat att integrera hållbarhetsfrågor i sin värdekedja, att aktivt bekämpa mutor och korruption och kontinuerligt analysera risker och möjligheter inom hållbarhetsområdet.

Då bygg- och fastighetsbranschen präglas av stora och många inköp i flera led är ett arbete med att säkerställa en hållbar leverantörskedja något som ständigt prioriteras och utvecklas inom bolagen. Ett exempel är att alla bolag har en uppförandekod för leverantörer. En visselblåsarfunktion finns även på plats för samtliga bolag, vilket underlättar för medarbetare och externa aktörer att anonymt rapportera misstankar om oegentligheter inom verksamheten. För att ytterligare stärka och säkra värdekedjorna inom bolagen krävs fortsatt arbete, vilket kommer att intensifieras i takt med rapportering enligt den nya EU-lagstiftningen, CSRD.

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal för intresseinnehaven

Arbetar utefter en klimatstrategi:	2/3 bolag
Mäter utsläpp enligt GHG-protokollet:	3/3 bolag
Har ett resurseffektivitetsmål:	2/3 bolag

En jämställdhetsplan finns för verksamheten:	2/3 bolag
Hållbarhetsdata kring mångfald samlas in:	3/3 bolag
Har en arbetsmiljöpolicy:	3/3 bolag

Har gjort en väsentlighetsbedömning senaste 2 åren:	3/3 bolag
Har en uppförandekod för leverantörer:	3/3 bolag
Har en visselblåsarfunktion:	3/3 bolag

Fler nyckeltal relaterade till bolagens hållbarhetsarbete finns i deras respektive hållbarhetsrapporter.

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Klimatbokslut

ALM Equity rapporterar och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol. Rapporteringsperioden linjerar ännu inte med innevarande verksamhetsår, varför vi under 2023 har mätt och beräknat koncernens utsläpp för verksamhetsåret 2022.

Metodbeskrivning

I klimatbokslut för verksamhetsår 2022 inkluderas utsläppen från moderbolaget och bolagsportföljen. Koncernbolagens utsläpp har inkluderats till 100 procent medan intresseinnehavens utsläpp (scope 1, 2 och 3) inkluderats i scope 3 kategori 15, motsvarande ALM Equitys procentuella ägarandel.

Beräkningarna har genomförts utifrån finansiell kontrollansats och marknadsbaserad beräkningsmetod av utsläppen i scope 2. Över två tredjedelar av utsläppen baseras på branschschabloner kopplat till färdigställda projekt, vilket gör förbättrad datakvalité till ett viktigt fokusområde i vårt fortsatta arbete. Genom detta kan vi bli säkrare på vårt nuläge och bättre kunna följa upp effekterna av de åtgärder som vidtas för att minska utsläppen. Vår ambition är även att kommande år börja rapportera innevarande års klimatpåverkan i hållbarhetsrapporten.

Datakvalitet	Andel
Uppmätt	0,40%
Uppskattad	1,2%
Spend	1,0%
Uppgift saknad	0%
Rapporterat från intressebolag	30,3%
Branschschablon	67,1%

Scope 1

Scope 1 består av utsläpp från egenägda tjänstebilar, vilket i första hand beräknats utifrån mängden förbrukade liter drivmedel. I andra hand har biltyp och rapporterade kilometer i tjänst legat till grund för beräkningarna.

Scope 2

I scope 2 inkluderas den energianvändning som sker i den egna förvaltningen samt de kontor som finns inom koncernen. Energiförbrukningen från kontoren har samlats in från fastighetsägarnas fakturor. Gällande fastigheter i förvaltning så har energianvändningen beräknats med hjälp av schabloner från Boverket och Energimyndigheten. Dessa har uppdaterats under året vilket medför att antagen energiåtgång gått ned. Årets klimatbokslut inkluderar inte osålda lägenheter i scope 2 på grund av att utsläppen redan inkluderats i beräkningen av användning av sålda produkter. Med platsbaserad metod blir resultatet 82,9t CO₂e.

Scope 3

3.1 Inköpta varor och tjänster

I denna kategori ingår de utsläpp som kan härledas till koncernens inköp av förbrukningsvaror. Detta inkluderar bland annat matvaror, IT-utrustning samt tjänster såsom städning. Beräkningarna baseras på ett kostnadsunderlag och emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten och RISE.

3.2 Kapitalvaror

En av koncernens största källor till klimatpåverkan är de inbyggda utsläppen i de fastigheter vi bygger. Under 2022 avslutades fem projekt med en total area om 42 314 kvadratmeter BTA samt ett markarbete inklusive asfaltering. Utsläppen har beräknats med schabloner från Boverket och en LCA från liknande fastigheter. Fastigheterna har grupperats baserat på byggnadstyp enligt följande: betong flerbostadshus, trä flerbostadshus (moduler), trä småhus. För arbetet med mark och asfälläggning är beräkningarna baserade på kostnad och emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten.

3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp

Utsläppen i denna kategori avser de indirekta utsläpp som sker vid driften av koncernens egenägda bilar samt vid produktion av el, värme och kyla hos leverantören. Beräkningarna baseras på den data som samlats in för scope 1 och 2.

3.4 Uppströms transporter

I denna kategori inkluderas de utsläpp som kommer från de transporter vi köper in till kontoret. Beräkningarna utgår från antaganden om transportavstånd och antal rutter.

3.5 Avfall

Det avfall vi producerat har samlats in från respektive avfallshanteringsleverantör för våra olika kontor. För kontoret i Tranås har vi inte haft möjlighet att samla in data och har därför baserat beräkningarna på statistiskt från övriga kontor.

3.6 Tjänsteresor

Denna kategori inkluderar de utsläpp som sker genom de tjänsteresor koncernen utför. Resor med bil har i första hand beräknats baserat på antalet förbrukade liter och i andra hand på biltyp och rapporterade km. Flygresor baseras på antal resor och distans och beräknas med höghöjdsfaktor 1,9. Resor med kollektivtrafik, taxi och hotellnätter baseras på kostnadsunderlag.

3.11 Användning av såld produkt

Beräkningarna av användning av såld produkt baseras på de färdigställda fastigheternas energideklarationer och ett antagande om en livslängd på 50 år. I beräkningarna har även antaganden om utveckling i energimixen utförts.

3.12 End-of-life av såld product

Trots att vi arbetar för att de fastigheter koncernen bygger ska finnas så länge som möjligt och återbrukas i högsta möjliga mån har vi i klimatbokslutet räknat konservativt och antagit att de fastigheter som byggs kommer rivas. Beräkningen baseras på en schablon med utsläpp per kvm riven fastighet.

3.13 Uthyrda tillgångar

I koncernen fanns under 2022 tolv fastigheter med en förbrukning av el och värme. Då vi inte haft möjlighet att mäta den exakta förbrukningen har estimat gjorts med hjälp av schabloner från Boverket och Energimyndigheten.

3.15 Investeringar

Denna kategori är en av koncernens största och inkluderar ALM Equitys intresseinnehav; Klöver, Aros Bostad och Svenska Nyttobostäder. Beräkningarna baseras på bolagens publika redovisning av klimatgasutsläpp i samtliga scope, där utsläppen inkluderar i vårt klimatbokslut motsvarande ALM Equitys procentuella ägarandel.

KLIMATBOKSLUT, FORTSÄTTNING:

Detaljerad utsläppsfördelning

Tabellen till höger redovisar koncernens utsläpp i ton för verksamhets-åren 2022 och 2021. Utsläppen representerar de väsentliga växthusgasutsläpp i värdekedjan och presenteras enligt GHG protokollets scope och kategorier.

Jämförelse mellan åren

För klimatbokslut 2022 har vi arbetat vidare med våra processer för datainsamling och att förbättra kvalitén på data. Detta tillsammans med att omfattningen av bokslutet ändrats gör att jämförbarheten mellan åren är begränsad.

Gällande scope 1 är en stor skillnad att vi inte längre inkluderar koncernbolaget Bomoduls produktion, då bolaget är under avveckling, och den mobila förbränningen blir därför lägre. En faktisk utsläppsminskning som skett under året är att färre tjänstebilar använder fossilt drivmedel. I scope 2 har de schabloner vi använder justerats och ändrat omfattning, vilket förklarar en stor del av minskningen. Att scope 3 ökat markant kan framför allt förklaras av att det under 2022 avslutats fler större projekt än under 2021 och att vi inkluderar samtliga intresseinnehavs utsläpp. Minskningen i inköpta varor och tjänster kan förklaras av att Bomoduls produktion av moduler inte längre inkluderas.

[ton]	2022		2021	
	Absoluta utsläpp	Andel	Absoluta utsläpp	Andel
Scope 1				
Mobil förbränning	7	0%	29	0%
Stationär förbränning	–	0%	–	0%
Köldmedieläckage	–	0%	–	0%
Totalt	7	0%	29	0%
Scope 2				
Ei	112	1%	574	4%
Fjärrvärme	57	0%	104	1%
Fjärrkyla	–	0%	–	0%
Totalt	169	1%	678	4%
Scope 3				
1 Inköpta varor och tjänster	205	1%	2 747	18%
2 Kapitalvaror	10 059	53%	9 423	60%
3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	18	0%	60	0%
4 Uppströms transporter	1	0%	167	1%
5 Avfall	0,5	0%	1	0%
6 Tjänsteresor	70	0%	79	1%
11 Användning av såld produkt	1 806	9%	1 354	9%
12 End-of-life av såld produkt	973	5%	942	6%
13 Uthyrda tillgångar	28	0%	45	0%
15 Investeringar	5 791	30%	126	1%
Totalt	18 952	99%	14 944	96%
Scope 1+2+3	19 128	100%	15 651	100%

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

TCFD-rapportering

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 vår verksamhet och våra bolags utveckling på kort, medel och lång sikt.

Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat. Det innefattar också ett övergripande ansvar för bolagets riskhantering. ALM Equitys vd och koncernledning ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter är integrerade i den övergripande riskhanteringen. Varje enskilt portföljbolag har dock ett eget ansvar att bedöma var verksamheten har störst möjligheter och risker relaterade till klimatförändringen och vidare hantera dessa på bolags- och projektnivå. Mer information om ALM Equitys övergripande riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51-55.

Strategi

Klimatfrågan är ett av de områden som bedöms ha stor påverkan och är därmed väsentlig för ALM Equitys affärsstrategi. Det kräver ett arbete med att löpande anpassa verksamheten utifrån bedömningar om kommande klimatförändring. De väsentliga klimatriskerna och möjligheterna materialiseras främst i portföljbolagen. Att analysera portföljens totala riskexponering utefter TCFD:s rekommendationer ger oss en bra grund för vår dialog med bolagen kring dessa frågor. Samtidigt ger det bättre kunskap om vad vi ska fokusera på för att framtidssäkra bolagen och tillvarata de affärsnyttor som omställningen kan bidra till.

Riskhantering

Den första analysen genomfördes 2022 och omfattade två av de större koncernbolagen. Under 2023 har det gjorts en sammanvägd bedömning för hela bolagsportföljen och utgått från de främsta verksamheterna i ALM Equitys portföljbolag; fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och entreprenad. Givet att bolagen är verksamma inom olika områden så skiljer sig deras risker och möjligheter åt. I ett portföljperspektiv kan dock några mer genomgående risker och möjligheter urskiljas, vilka presenteras i tabellen på nästa sida.

I ALM Equitys koncernbolag utförs bedömningar kring hållbarhetsrisker i varje specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs en sammanhängande och strukturerad analys där bolagen tillsammans med koncernledningen och extern expertis går igenom klimatrelaterade risker och möjligheter för deras respektive verksamheter och värdekedjor samt bedömer dess påverkan. I ALM Equitys intresseinnehav har vi inte samma möjlighet till insyn och påverkan, samtidigt är det där vår främsta exponering mot förvaltningen sker. Den huvudsakliga tillsynen av klimatrelaterade risker och möjligheter i dessa bolag sker vid styrelsemötena där ALM Equitys styrelserepresentanter är delaktiga.

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. Tidshorisonten som använts är: Kort sikt: fram till 2025, medellång sikt: 2026 – 2030 och långsikt: 2031 – 2040.

Enligt TCFD:s rekommendationer har de klimatrelaterade finansiella risker delats in i två huvudkategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de regulatoriska, marknads- mässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre

koldioxidutsläpp kan innebära. Samtliga portföljbolag är exponerade mot omställningsrisker, och vi bedömer att riskerna ökar 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.

Möjligheter

Omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan också innebära möjligheter för ALM Equity och portföljbolagen. Möjligheterna tillvaratas bland annat genom vår ambition att ha ett starkt och förebyggande klimatarbete, vilket kan attrahera nya kunder, investerare och andra intressenter. Bolagens satsningar på att öka graden av klimat-anpassade fastigheter kan öka intäkterna tack vare högre efterfrågan. De betingar även högre marknadsvärde och förbättrar förutsättningarna avseende framtida finansiering. Bolagens satsningar på energieffektivitet, egenproducerad el och återbruksprojekt innebär ofta lägre drift- och materialkostnader. Förändrade kund- och marknadspreferenser kopplade till klimatförändringarna kan också ge möjligheter för bolagen att utveckla sina affärsverksamheter och nå nya marknader.

Framåt

Under 2024 kommer vi arbeta vidare med att bedöma ALM Equitys och bolagsportföljens mest väsentliga klimatrisker och möjligheter samt prioritera insatser kopplade till dessa. Vi kommer också fortsätta utveckla ALM Equitys rapportering i enlighet med TCFD:s rekommendationer.

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

OMSTÄLLNINGSRISKER	PÅVERKAR FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Regulatoriska risker <i>Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Höjda skatter eller annan reglering kopplade till klimatutsläpp riskerar att påverka hela värdekedjan, vilket kan medföra försämrat projektresultat och minskat driftnetto.	<ul style="list-style-type: none"> Klimatrapportering genomförs årligen för att identifiera de största utsläppskällorna i verksamheten, och vidta åtgärder för att minska dem. Satsningar görs på förnybara energikällor och egenproducerad el i fastighetsprojekten, vilket minskar behovet av köp el och därmed exponering mot avgifter för energirelaterade klimatutsläpp.
	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Hårdare klimatreglering och långsammare tillståndprocesser kan leda till att färre projekt- och affärsmöjligheter kan tillvaratas, med minskade intäkter och lägre tillväxt som följd. Det innebär också en risk för böter och straffavgifter vid bristande efterlevnad av regleringar och lagar.	<ul style="list-style-type: none"> Utvecklingen av nya klimatregleringar i de områden som är väsentliga för verksamheten följs noggrant. Dialog förs med kommuner, beslutsfattare och andra branschaktörer för att analysera och tydliggöra konsekvenserna av regelförslag och i god tid kunna besluta om åtgärder. Projektgenomförandet genomsyras av ett öppet och agilt förhållningssätt vilket ökar anpassningsförmågan till nya regelförändringar.
Teknologiska risker <i>Huvudsaklig risk på kort och medellång sikt</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Stora investeringsbehov för att anpassa verksamhet, produktionssätt och produkt till klimatomställningen kan medföra ökade och oförutsedda utvecklingskostnader och därmed även ett ökat kapitalbehov. Det innebär också en risk för olönsamma satsningar.	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarna utbildas för att säkerställa rätt miljökompetens. Innovationer för grön teknik utvärderas löpande för att säkerställa att de bästa lösningar och metoder används under byggnation. Insatser görs för energieffektivisering i befintligt fastighetsbestånd. Bolagen arbetar för att öka andelen miljöcertifierade fastigheter och därmed framtidssäkra beståndet.
Marknadsrisker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Minskad tillgång samt ökade/volatila priser på energi och material kan leda till ökade genomförandekostnader för projekten samt lägre driftnetto för förvaltningsverksamheterna. Brist på material kan också medföra längre produktionstider.	<ul style="list-style-type: none"> Bevakning sker av de material som riskerar att bli dyrare i och med ökade energipriser. Projektutvecklings- och produktionsprocessen är inte begränsad till specifika typhus eller material. Återbruksprojekt genomförs med cirkulära materialflöden, vilket minskar behovet av nytt material. Satsningar görs på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen under byggnation och i förvaltning. I möjligaste mån förs kostnadsökningar över på kunder/beställare.
	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Ett bristande klimatarbete och förmåga att utvecklas i takt med kundernas förändrade preferenser kan leda till minskade intäkter, lägre fastighetsvärden och försämrade finansieringsmöjligheter.	<ul style="list-style-type: none"> Marknadsutvecklingen och konkurrenternas agerande utvärderas löpande för att på bästa sätt kunna anpassa erbjudande. Under fastighetsutvecklingen hålls koncept och produkt öppna så länge som möjligt för att vara anpassningsbar till framtida förändringar. Kompetenshöjande insatser görs för att kunna bygga certifierade fastighetsprojekt med god lönsamhet. Befintligt fastighetsbestånd består främst av nyproduktion som är mer klimatanpassade än äldre fastigheter. Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds som möjliggör för boende att leva mer klimatsmart.
Anseenderisker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Om bolaget inte upplevs ansvarstagande av omvärlden och intressenterna kan det försämra anseendet och attraktionsvärdet, som kan medföra en försämrad marknadsposition, lägre intäkter och att färre affärsmöjligheter kan tillvaratas.	<ul style="list-style-type: none"> Bolagen strävar efter att ha en transparent och tydlig redovisning av sitt hållbarhetsarbete. Möjligheten att ansöka om att få koncernens klimatmål godkända av SBTi utreds. Fastigheter och byggnadssystem miljöcertifieras, vilket garanterar hållbara byggnader och ett systematiskt miljöarbete under produktion. Det finns en god beredskap för snabb och tydlig kommunikation vid incidenter.

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

FYSISKA RISKER	PÅVERKAS FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Akuta risker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Fysiska väderförhållanden kan leda till leveransförseningar och produktionsavbrott som gör att produktionstiden måste förlängas. Det kan i sin tur resultera i viten och andra kostnader relaterade till projektförseningar, liksom intäktsbortfall vid försenad försäljning/inflyttning.	<ul style="list-style-type: none"> • Det finns tydliga rutiner vid upphandling och avtalsskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker. • Leverantörer och entreprenörer utvärderas noggrant inför upphandling. • Avtal kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen eller liknande. • Dialog förs löpande med leverantörerna för att minska risken av ev. oförutsedda störningar i värdekedjan.
	Förvaltning Entreprenad	Skador på och omkring fastigheterna som orsakats av extrema väderförhållanden kan medföra ökade och oförutsedda reparationskostnader. Det kan också leda till intäktsbortfall om fastigheten blir obrukbar samt ökad försäkringspremie och minskad värdering.	<ul style="list-style-type: none"> • Löpande utvärderas fastigheternas tekniska prestanda under förvaltning. • Vi uppmantrar bolagen med förvaltningsverksamhet att analysera klimatrelaterade risker på fastighetsnivå och ta fram åtgärdsplaner för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk. • Potentiella riskområden övervakas löpande vid byggarbetsplatsen.
Kroniska risker <i>Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning	Ökat behov av klimatanpassningar i och omkring fastigheterna kan leda till både fler investeringar under utvecklingsskedet samt ökade drift- och underhållskostnader i förvaltning. Fastigheter och byggrätter med hög riskexponering kan också leda till lägre marknadsvärdering till följd av minskad efterfrågan.	<ul style="list-style-type: none"> • Under utveckling- och projekteringskedet säkerställs att utformning av fastigheten är långsiktigt anpassad till kommande klimatförändringar. • Klimatrisiker beaktas vid fastighetsförvärv. • De förvaltande bolagens bestånd består till stor del av nyproducerade fastigheter vilket medför en lägre risk för oförutsedda underhållsarbeten och klimatanpassningar än i äldre fastigheter. • Vi uppmantrar bolagen att göra klimatanalysen i sina fastighetsbestånd och byggrättsportföljer.
	Fastighetsutveckling	En ökad grad av bestående fysiska klimatförändringar kan leda till ett minskat markutbud, vilket i sin tur kan medföra en försämrad marknadsposition och lägre tillväxt då färre projektmöjligheter kan tillvaratas .	<ul style="list-style-type: none"> • Bolagen strävar efter att bedriva ett aktivt klimatarbete som bland annat kan leda till konkurrensfördelar vid markanvisningar och förmånligare finansiering, vilket möjliggör fler affärer. • Bolagens affärsmodeller är anpassningsbara och öppna för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat markutbud.

Revisornas 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 2023 på sidorna 23–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisornas 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 18 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor