20250624227731

ÅRSREDOVISNING

för

ALM Småa Bostad AB

Org.nr. 559158-4361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i ALM Småa Bostad AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 18 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-18

John Sjölund

20250624222732

ÅRSREDOVISNING

för

ALM Småa Bostad AB

Org.nr. 559158-4361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Transaktion 09222115557547363246 Signerat JA, JS, IB, MW

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget ska via hel- och delägda bolag bedriva projektverksamhet avseende fastigheter och därtill hörande verksamhet.

Bolaget äger följande företag:
A Equity Förvaltning 1 AB, org.nr. 556950-2924, ägarandel 100%
ALM 2 Bostadsgaranti AB, org.nr. 559229-3061, ägarandel 100%
ALM 3 Bostadsgaranti AB, org.nr. 559229-3079, ägarandel 100%
ALM Equity Bostadsgaranti AB, org.nr. 559026-3207, ägarandel 100%
ALM Services AB, org.nr. 559054-6239, ägarandel 100%
ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB, org.nr. 559218-6026, ägarandel 100%
ALM Småa Bostad Management AB, org.nr 559214-5733, ägarandel 100%
ALM Småa Byggrätt AB, org.nr. 559232-4353, ägarandel 100%
ALM Sora Holding AB, org.nr. 559384-1363, ägarandel 100%
Apelsinhöjden Holding AB, org.nr. 559042-9873, ägarandel 50%
Archimedes Invest AB, org.nr. 559137-2304, ägarandel 100%
B.X. Utvecklings AB, org.nr. 556681-5337, ägarandel 100%
Blå Dragonen Vilunda Holding AB, org.nr. 559260-5793, ägarandel 100%
Bostadsrätter i Rinkeby AB, org.nr. 559202-8384, ägarandel 100%
BX 3 Holding AB, org.nr. 556712-3053, ägarandel 100%
Duvredet Holding AB, org.nr. 556971-2648, ägarandel 100%
Ekerövallen Projekt Holding AB, org.nr. 559219-4525, ägarandel 100%
Eldstickan Holding AB, org.nr. 559093-3031, ägarandel 100%
Elverket Sundbyberg Försäljning AB, org.nr. 559030-7384, ägarandel 100%
Fyrsidan Invest AB, org.nr. 556996-4348, ägarandel 100%
Grafnäs Holding AB, org.nr. 559170-7830, ägarandel 50%
Gulddalen Holding AB, org.nr. 556950-2437, ägarandel 100%
Hässelby S Holding AB, org.nr. 559030-7376, ägarandel 100%
Järntorget Byggintressenter AB, org.nr. 556501-2522, ägarandel 100%
Kalksilos Holding AB, org.nr. 556758-7315, ägarandel 70%
Netsår 3 Holding AB, org.nr. 556801-9813, ägarandel 40%
Nyponhöjden Holding AB, org.nr. 559026-3231, ägarandel 100%
Pausfågeln Holding AB, org.nr. 556961-2137, ägarandel 50%
Rinkebyterrassen Holding AB, org.nr. 556963-9445, ägarandel 100%
Rockstan Holding AB, org.nr. 556949-4015, ägarandel 100%
SKARNVEST AB, org.nr. 556255-2330, ägarandel 100%
Slipskäraren Holding AB, org.nr. 556976-6206, ägarandel 66,3%
Småa Bostad AB, org.nr. 559091-2530, ägarandel 100%
Småa Förvaltnings 8 AB, org.nr. 559260-5900, ägarandel 100%
Sundaslottet Holding AB, org.nr. 556891-6489, ägarandel 42,5%
Svindersberg Holding AB, org.nr. 559183-0400, ägarandel 100%
T.berget Holding AB, org.nr. 559103-6735, ägarandel 100%
Tegelberget Invest AB, org.nr. 556877-5752, ägarandel 100%
Telegrafberget Holding AB, org.nr. 559073-2037, ägarandel 50%
TUJT 2 AB, org.nr. 559105-4829, ägarandel 100%
Vattenbrynet Holding AB, org.nr. 559039-3038, ägarandel 100%
Äppelhöjden Holding AB, org.nr. 559033-0741, ägarandel 50%

Företagets säte är Stockholm.

Transaktion 09222115557547363246 Signerat JA, JS, IB, MW

20250624222733

ALM Småa Bostad AB

Org.nr. 559158-4361

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat samtliga aktier i Elverket Sundbyberg Försäljning AB, org.nr. 559030-7384.

Bolaget har under räkenskapsåret sålt samtliga aktier i Alba Take Care Nr 1058 AB, org.nr. 556870-6013, Alba Take Care Nr 1051 AB, org.nr. 556845-8813, Alba Take Care Nr 1052 AB, org.nr. 559109-8487, Alba Take Care Nr 1056 AB, org.nr. 556936-8946, Alba Take Care Nr 1057 AB, org.nr. 556847-9256 samt TUJT 1 AB, org.nr. 559105-4837.

Bolaget har under året gjort nedskrivningar i följande dotterföretag: A Equity Förvaltning 1 AB, ALM 2 Bostadsgaranti AB, ALM Equity Bostadsgaranti AB, ALM Services AB, ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB, ALM Småa Bostad Management AB, ALM Småa Byggrätt AB, ALM Sora Holding AB, Archimedes Invest AB, Blå Dragonen Vilunda Holding AB, Bostadsrätter i Rinkeby AB, BX 3 Holding AB, Eldstickan Holding AB, Fyrsidan Invest AB, Grafnäs Holding AB, Hässelby S Holding AB, Järntorget Byggintressenter AB, Kalksilos Holding AB, Netsår 3 Holding AB, Nyponhöjden Holding AB, Pausfågeln Holding AB, Rockstan Holding AB, SKARNVEST AB, Slipskäraren Holding AB, Småa Bostad AB, Småa Förvaltnings 8 AB, Svindersberg Holding AB, T.berget Holding AB, Tegelberget Invest AB, TUJT 2 AB, Vattenbrynet Holding AB.

Flerårsöversikt

	2024	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-458 100 531	-888 506 259	447 427 182	152 731 887
Soliditet (%)	2,75	7,02	19,70	5,87

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	**Övrigt fritt eget kapital**	**Årets resultat**	**Summa fritt eget kapital**
Belopp vid årets ingång	50 000	967 632 521	-888 506 259	79 126 262
Erhållna aktieägartillskott		400 000 000		400 000 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		-888 506 259	888 506 259	0
Årets resultat			-458 100 531	-458 100 531
Belopp vid årets utgång	50 000	479 126 262	-458 100 531	21 025 731

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	479 126 262
Årets resultat	-458 100 531
	21 025 731
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	21 025 731
	21 025 731

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557547363246 Signerat JA, JS, IB, MW

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-13 317 436	-20 291 938
Summa rörelsekostnader		-13 317 436	-20 291 938
Rörelseresultat		-13 317 436	-20 291 938
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		16 475 652	710 679 151
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 977 290	5 474 012
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-464 236 037	-1 583 975 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-392 457
Summa finansiella poster		-444 783 095	-868 214 321
Resultat efter finansiella poster		-458 100 531	-888 506 259
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	12 650 000
Lämnade koncernbidrag		0	-12 650 000
Summa bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-458 100 531	-888 506 259
Årets resultat		**-458 100 531**	**-888 506 259**

Transaktion 09222115557547363246 Signerat JA, JS, IB, MW

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	529 937 880	959 363 858
Summa finansiella anläggningstillgångar		529 937 880	959 363 858
Summa anläggningstillgångar		529 937 880	959 363 858
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbete för annans räkning	4	97 063	97 063
Summa varulager		97 063	97 063
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		233 445 652	166 960 399
Summa kortfristiga fordringar		233 445 652	166 960 399
Kassa och bank			
Kassa och bank		229 456	752 170
Summa kassa och bank		229 456	752 170
Summa omsättningstillgångar		233 772 171	167 809 632
SUMMA TILLGÅNGAR		**763 710 051**	**1 127 173 490**

20250624222734

Transaktion 09222115557547363246 Signerat JA, JS, IB, MW

ALM Småa Bostad AB
Org.nr. 559158-4361

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		479 126 262	967 632 521
Årets resultat		-458 100 531	-888 506 259
Summa fritt eget kapital		21 025 731	79 126 262
Summa eget kapital		21 075 731	79 176 262
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		742 257 356	1 045 292 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 964	2 704 768
Summa kortfristiga skulder		742 634 320	1 047 997 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**763 710 051**	**1 127 173 490**

Transaktion 09222115557547363246 Signerat JA, JS, IB, MW

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

20250624222735

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser		
kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	2 977 290	5 474 012

Noter till balansräkningen

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 972 152 324	2 647 874 665
Inköp	55 669 500	330 821 070
Försäljningar	-51 484 932	-6 543 411
Utgående anskaffningsvärden	2 976 336 892	2 972 152 324
Ingående nedskrivningar	-2 012 788 466	-434 370 881
Återförda nedskrivningar på försäljningar	30 625 491	5 557 442
Årets nedskrivningar	-464 236 037	-1 583 975 027
Utgående nedskrivningar	-2 446 399 012	-2 012 788 466
Redovisat värde	529 937 880	959 363 858

Inköp innefattar ovillkorade aktieägartillskott om 55 599 355 (326 645 731 kr)

Not 4 Pågående arbeten för annans räkning	2024-12-31	2023-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	97 063	97 063
	97 063	97 063

Transaktion 09222115557547363246 Signerat JA, JS, IB, MW

NOTER

Övriga noter

Not 5	**Eventualförpliktelser**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Borgensförbindelse	31 860 000	46 350 000
		31 860 000	46 350 000
	varav till förmån för koncernföretag	*31 860 000*	*46 350 000*

Not 6 Upplysning om moderföretag

Minsta koncernredovisning upprättas av: ALM Equity AB, org.nr. 556549-1650, säte Stockholm

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Joakim Alm
Styrelseordförande

John Sjölund
Styrelseledamot

Mathilda Wahlberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547363246

20250624222736

Dokument

1502 ALM Småa Bostad AB 559158-4361 ÅR 2024
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2025-05-21 12:56:35 CEST (+0200) av ALM Equity Ekonomi (AEE)
Färdigställt 2025-06-09 13:53:58 CEST (+0200)

Initierare

ALM Equity Ekonomi (AEE)
Alm Equity Management AB
ekonomi@almequity.se

Signerare

Joakim Alm (JA)
Personnummer 610622-1176
joakim.alm@almequity.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR PER JOAKIM ALM"
Signerade 2025-05-23 08:10:15 CEST (+0200)

John Sjölund (JS)
Personnummer 771005-8954
john.sjolund@almequity.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN SJÖLUND"
Signerade 2025-05-24 08:23:00 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)
Personnummer 831101-0261
ida.brandt@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA BRANDT"
Signerade 2025-06-09 13:53:58 CEST (+0200)

Mathilda Wahlberg (MW)
Personnummer 870826-6229
mathilda.wahlberg@alm-smaa.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carin Mathilda Wahlberg"
Signerade 2025-06-02 08:35:31 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557547363246

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20250624227 37

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ALM Småa Bostad AB, org.nr 559158-4361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ALM Småa Bostad AB för år 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ALM Småa Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ALM Småa Bostad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: UYUKY-MOPTS-399GR-5WTUK-KC2GI-DJYW6

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av ALM Småa Bostad AB för år 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ALM Småa Bostad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: UYUKY-MOPTS-399GR-5WTUK-KC2GI-DJYW6

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250624222738

IDA BRANDT
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: EY
Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-09 10:42:50 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: UYUKY-MOPTS-399GR-5WTUK-KC2GI-DJYW6

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2024

ÅRSREDOVISNING

ALM EQUITY

Innehåll

Om denna rapport

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 67–108. Hållbarhet är integrerat i verksamheten och därmed i årsredovisningen. ALM Equitys hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen finns på sidorna 21–50.

INTRODUKTION

Det här är ALM Equity 3
Året i korthet 4
Vd-ord 5
Vision, affärsidé och strategi 6
Affärsmodell 7
ALM Equity som investering 8

MARKNAD

Drivkrafter och trender 10
Makroperspektiv och fastighetsmarknaden 11
Bostads och hyresmarknaden 12

VERKSAMHET

Intro verksamheten 14
Utveckling 16
Entreprenad 17
Förvaltning 18
Finansiella tillgångar 19
Urval av projekt och fastigheter 20

HÅLLBARHETSRAPPORT 21

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelse 53
Koncernledning och utökad ledningsgrupp 54
Bolagsstyrning i ALM Equity 55
Risker och riskhantering 61

FINANSIELL INFORMATION

ALM Equitys aktien 68
Förvaltningsberättelse 70
Räkenskaper och noter 74
Styrelsens undertecknande 108
Revisionsberättelse 109

DEFINITIONER & NYCKELTAL 112

AVSTÄMNINGSTABELL NYCKELTAL 113

AKTIEÄGARINFORMATION 114

ALM Equity utvecklar fastighetsbranschen

ALM Equity utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende i urbana miljöer. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre verksamheter; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Bolagets styrka är att identifiera affärsmöjligheter med hög tillväxtpotential där större värden kan synliggöras genom att paketera, finansiera och omstrukturera fastighetstillgångar som sedan utvecklas för egen förvaltning eller avyttring.

Utveckling

Utvecklingsverksamheten drivs av ALM Equitys koncernbolag ALM Små Bostäder som ansvarar för mark- och fastighetsförvärv, detaljplaneprocesser, framtagande av bostadskoncept för försäljning.

Entreprenad

Entreprenadverksamheten drivs av ALM Equitys koncernbolag 2xA Entreprenad, som är totalentreprenör inom bygg och fastighet med kompetenser i entreprenadens alla led.

Läs mer på sidan 17

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten bedrivs av ALM Equitys organisation. Beståndet består av nyproducerade bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen med närhet till service och faciliteter.

Läs mer på sidan 18

Omsättning, mkr

3 127

Soliditet, %

51

Börsvärde, mkr

4 054

Totalt antal bostäder i portföljerna[1]

5 705

1 Inklusive fastigheterna i intressebolaget Bridge.

Transaktion 09222115557944183453

Året i korthet

ALM Equity har arbetat intensivt med att organisera och kapitalisera verksamheten för framtiden. När vi stänger året har vi genom fusionen med Svenska Nyttobostäder stärkt tillgångsportföljen och inlett ett samarbete med en stark kapitalpartner som delar tillväxtagendan och vill bidra med finansiering för framtida värdeskapande. Med ett ökat fokus på att utveckla och expandera våra egna verksamheter återgår vi till rollen som fastighetsutvecklare.

Fusion med Svenska Nyttobostäder

- Under 2024 genomförde ALM Equity AB och Svenska Nyttobostäder AB en fusion för att stärka positionen på fastighetsmarknaden och skapa bättre förutsättningar att finansiera och realisera värden i de tillgångar som fanns i Svenska Nyttobostäder. Styrelserna föreslog samgåendet i mars 2024, och fusionen slutfördes i september 2024. Fusionen skedde genom absorption och redovisades som rörelseförvärv, fusionseffekterna uppgår netto till -100 mkr. Läs mer i not 37.

Aermont Capital blir långsiktig kapitalpartner

- I augusti ingick ALM Equity avtal med en fond förvaltad av Aermont Capital om att bilda ett gemensamt bolag av tillgångarna från Svenska Nyttobostäder, där ALM Equity äger 40 procent och Aermont 60 procent. Resultateffekterna från transaktion och värdering av kvarvarande innehav uppgår till -753 mkr. Målet är att genom aktiv förvaltning och utveckling maximera värdet på bolagets tillgångar och expandera genom att förvärva ytterligare byggrätter för bostadsutveckling.

  Affären slutfördes i oktober då Aermont tillträdde sina 60 procent av bolaget. Genom transaktionen frigör ALM Equity likviditet om närmare 1,9 mdkr, vilket medför minskad nettoskuldsättning och en positiv nettokassa i moderbolaget. Samarbetet med Aermont har stärkt bolagets finansiella ställning och möjliggjort framtida tillväxt inom bostadsutveckling och fastighetsförvaltning. Läs mer i not 37.

Refinansiering för framtida tillväxt

- I december emitterade ALM Equity nya obligationer om 500 mkr och återköpte 459 mkr av de tidigare obligationslånen. Samtidigt påkallades en förtida inlösen av utestående obligationer till ett värde om 441 mkr, vilken genomfördes i januari 2025. Efter dessa åtgärder minskade den utestående obligationsskulden med 400 Mkr netto. Åtgärderna stärker ALM Equitys finansiella stabilitet ytterligare och skapar en bättre balans mellan skuldernas förfallostruktur och återbetalningstiden för bolagets investeringar.

Hög aktivitet i verksamheterna

- I samband med fusionen tydliggjorde ALM Equity sin roll som fastighetsutvecklare och stärkte fokus på de egna operativa verksamhetsområdena Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Under året har arbetet främst inriktats på att förädla och optimera de byggrättsprojekt som tillkommit samt på att förvalta och effektivisera det nya förvaltningsbeståndet från Svenska Nyttobostäder. Därtill har cirka 1 480 bostäder färdigställts, både för förvaltnings- och bostadsrättsmarknaden, och drygt 630 bostäder har byggstartats under året.

Omklassning av innehavet i Besqab

- Under året gick Aros Bostad samman med Besqab, varpå ALM Equitys ägarandel späddes ut och uppgår till 16 procent i det sammanslagna bolaget. Innehavet har därmed omklassificerats till finansiell tillgång, vilket medfört en negativ effekt om -215 mkr. Läs mer i not 24.

Händelser efter årets slut

- I februari byggstartade Entreprenad ett externt projekt i Jakobsberg omfattande 223 bostäder som kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Avtalsvärdet är 325 mkr.

Sammandrag IFRS	2024	2023
Nettoomsättning, mkr	3 127	2 388
Periodens resultat, mkr	-1 100	-2 708
Avkastning på EK (stamaktie), %	-43	-44
Soliditet, %	51	39
Likvida medel, mkr	1 671	444
Eget kapital, mkr	2 766	2 972
Balansomslutning, mkr	5 475	7 662

Sammandrag Segmentsredovisning	2024	2023
Nettoomsättning, mkr	1 046	2 491
Periodens resultat, mkr	-679	-2 697
Soliditet, %	41	40
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 560	84
Eget kapital, mkr	3 321	3 123
Balansomslutning, mkr	8 030	7 808

Nyckeltal per aktie	2024	2023
Börskurs på bokslutsdagen, kr	156	280
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-73,66	-193,78

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Fullt fokus på genomförande

2024 har varit ett av de mest strategiskt betydelsefulla åren i bolagets historia. Genom ett antal stora förändringar har vi lagt grunden för framtida tillväxt. Fusionen med Svenska Nyttobostäder och kapitalinjektionen från Aermont Capital har inte bara förstärkt vår finansiella position utan också gett oss förutsättningarna för att fullt ut kunna fokusera på att genomföra affärsplanen för tillgångarna från fusionen.

Portfölj med tillgångar och påfylld kassa

Genom fusionen med Svenska Nyttobostäder tillfördes både en förvaltningsportfölj och en byggrättsportfölj, med potential att utvecklas för såväl privatkundsmarknaden som förvaltningsmarknaden. Vi presenterade en affärsplan för optimering av portföljerna, inklusive en konvertering av vissa förvaltningsfastigheter till bostadsrätter. När vi sedan fick in Aermont Capital som kapitalpartner har vi också skapat förutsättningar att driva igenom affärsplanen. Det bevisades därmed att vi både kan erbjuda en intressant tillgångsportfölj och ett know-how för värdeskapande. Genom affären har vi inte bara säkrat en långsiktig och kapitalstark partner, utan även ett likviditetstillskott om 1,9 mdkr – vilket ger förutsättningar att realisera nya affärer och driva tillväxt. Kapitaltillskottet ger oss stor flexibilitet att optimera vår fastighetsportfölj och starta nya projekt i en takt med marknadsutvecklingen.

Vi tror på att kontrollera vår värdekedja och därför är vår entreprenadverksamhet 2xA Entreprenad en viktig del i vårt värdeskapande. Bolaget har även varit framgångsrika i att växa sin verksamhet med externa uppdrag och hade vid årets utgång en utestående orderstock på 563 mkr.

Minskad skuldsättning

I slutet av året genomförde vi en lyckad obligationsemission om 500 mkr och återköpte 459 mkr av tidigare utestående obligationer. Efter årsskiftet fullgjordes en förtidsinlösen om 441 mkr, totalt har dessa aktiviteter minskat vår totala skuldsättning med 400 mkr. Denna refinansiering ger oss en längre löptid på våra skulder och därmed en bättre matchning med investeringarnas återbetalningstider.

Aros Bostad blir Besqab

Under året genomförde Aros Bostad budet på Besqab och bytte samtidigt namn på bolaget till Besqab. Förvärvet var ett bra exempel på hur den nedtryckta marknaden har öppnat upp för bra strukturaffärer. Trots intensivt arbete med integration av bolagen har Besqab levererat ett starkt 2024 med 486 färdigställda bostäder och 1 572 bostäder i pågående produktion vid årsskiftet. I oktober konverterade ALM Equity utestående konvertibler i Besqab till stamaktier och vårt ägande uppgick vid årsskiftet till 14 procent. Både Besqab och Klövern är finansiella innehav som vi kommer att ha kvar i ALM Equity så länge de bedöms kunna generera högre värdetillväxt än alternativa investeringar.

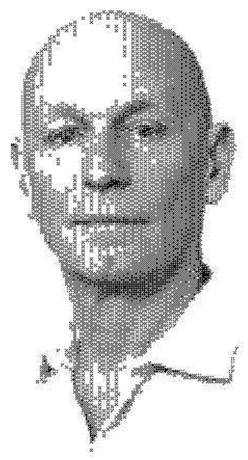
Försiktig optimism och struktutrellt behov

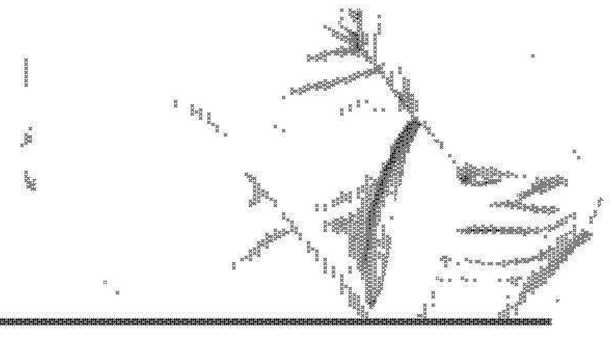
Efter några utmanande år ser vi nu tecken på en stabilisering på fastighetsmarknaden. Samtidigt kvarstår en ökad osäkerhet i omvärlden, inte minst kopplat till global handel, inflation och investeringsklimat, vilket kan leda till ett dämpat ekonomiskt tryck och stimulanser i form av framtida räntelättnader. Trots den övergripande osäkerheten skapar våra fullt finansierade affärsplaner en stabil grund och inger trygghet. Därtill finns flera faktorer som talar för en optimism bland både konsumenter och bostadsköpare, och vi ser att byggkostnaderna gradvis tycks stabiliseras.

Det strukturella underskottet på mindre bostäder i Stockholmsregionen är fortsatt stort och är en utmaning för hela regionens tillväxt. Det gör att vi känner stor trygghet i att våra yteffektiva och kommunikationsnära bostäder i Stockholmsområdet kommer att vara efterfrågade under lång tid framöver.

Nu ska vi få tillgångarna att växa

Efter ett historiskt intensivt år 2024, kan vi gasa på tillväxtresan framåt och sätta tillgångarna i arbete. Vi kommer ägna 2025 åt att genomföra vår affärsplan. Målsättningen är att vi under året får fart på avyttringen av färdigbyggda bostadsrätter och kommer till byggstart i byggrättsprojekt som står redo. Nu handlar det om att leverera och det kommer vi att göra!





Joakim Alm, vd

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Innovativ och hållbar fastighetsutveckling

Vision

ALM Equity ska vara det mest lönsamma och innovativa bolaget inom fastighetsbranschen.

Affärsidé

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktiva insatser driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst värde på lång sikt.

Mål

Maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

Värdegrund

ALM Equitys värdegrund utgår från fyra centrala värdeord som ska prägla beslutsfattandet och vägleda verksamheten i riktning mot långsiktiga värdeskapande – både för bolaget och för samhället i stort:

- Schyssthet
- Utveckling
- Resultatfokus
- Engagemang

Strategi

Hitta de bästa investeringarna

- ALM Equity investerar i tillgångar och initiativ där lönsamma tillväxtmöjligheter kan tillvaratas och utvecklas med potential att nå hög och långsiktig avkastning.

Agilt förhållningssätt

- ALM Equity har ett innovativt och snabbrörligt förhållningssätt vilket ger stor flexibilitet att anpassa affärsmodellen efter omvärldsförändringar och nya utmaningar. Det genomsyrar alla delar i verksamheten.

Hållbar utveckling för framtidens boende

- ALM Equity investerar i och utvecklar tillgångar som ska möta behovet av framtidens hållbara boende. Det innebär att hållbarhet är en central del i hela värdekedjan och en förutsättning för att uppnå de övergripande affärsmålen och bidra till ett hållbart samhälle.

Kontroll över värdekedjan

- Genom egna verksamheter och kompetens styr ALM Equity hela värdekedjan från markförvärv till förvaltning. Det innebär att ALM Equity har kontroll över det värdeskapande som uppstår i varje steg i kedjan vilket ger förutsättningar för att optimera den totala lönsamheten.

Tillväxt tillsammans med kapitalpartners

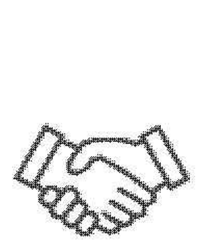
- ALM Equity har en riskminimerad finansieringsmodell som innebär att varje projekt ska vara fullt finansierat med sin egen kapitalstruktur där kassaflödet kopplas till bolagets upplåning, ränterisk och kapitalbehov. Genom samarbeten med kapitalpartners på projekt- eller portföljnivå möjliggörs snabbare utväxling på tillgångarna och därmed expansion samtidigt som de finansiella riskerna begränsas.

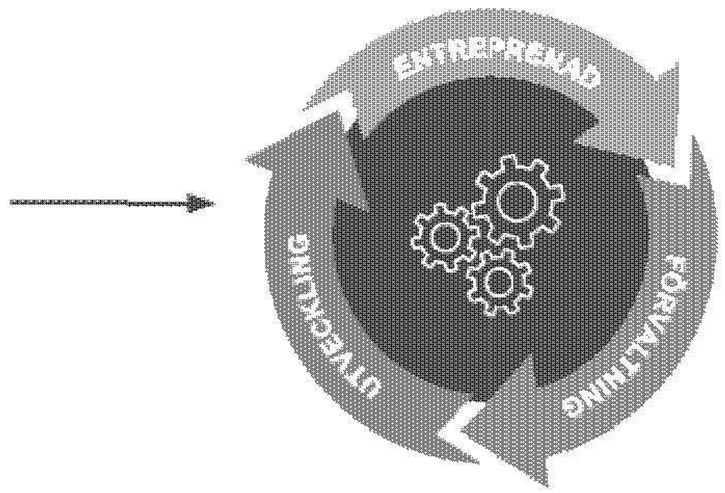
ALM Equitys värdeskapande affärsmodell

ALM Equitys affärsmodell utgår från ambitionen att bygga verksamheter som utvecklar fastighetsbranschen. Utvecklingen sker genom att våga utmana och hitta nya vägar till lönsamma investeringar utifrån marknadens framtida behov. Finansiella partnerskap är en del av ALM Equitys strategi för att möjliggöra snabbare utväxling på tillgångsvärdet.

Investering

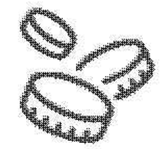
ALM Equity investerar i nya fastighetstillgångar utifrån värde, potential och risk där bolaget kan tillföra och synliggöra värden.





Avkastning

Kapital frigörs genom avkastning från verksamheterna, dels genom driftsnetto från egen förvaltning, dels genom avyttring till privatmarknaden eller till förvaltningsmarknaden.



Värdeskapande Insatser

Omstrukturering och optimering av tillgångarna sker löpande för att på bästa sätt tillvarata affärsmöjligheter. Värdeskapandet sker genom en samverkan mellan ALM Equitys verksamheter; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Då verksamheten täcker in fastigheternas alla huvudprocesser från förvärv till förvaltning, möjliggörs värdeskapande i varje led.

Återinvestering

Kapital som frigörs genom verksamheten ska återinvesteras i nya tillgångar och befintlig verksamhet.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

4 skäl att investera i ALM Equity

ALM Equity har en lång erfarenhet av att skapa värde genom utveckling av fastighetstillgångar i Stockholmsregionen. Verksamheten kännetecknas av kreativitet, handlingskraft och förmåga att hitta nya vägar för att synliggöra värden i tillgångar.

Vågar tänka annorlunda

- ALM Equity ser möjligheter där andra ser hinder och har förmåga att synliggöra dolda värden i fastighetstillgångar.
- Med en kreativ och snabbfotad organisation skapas förutsättningar att agera effektivt och anpassa sig i takt med förändringar i omvärlden.
- Arbetet präglas av ett innovativt synsätt, även när det gäller att identifiera nya finansieringsmöjlighet.

Utvecklar boenden för framtidens behov

- Med ett huvudsakligt fokus på Stockholmsregionen utvecklas boenden där människor vill leva, arbeta och umgås.
- Fokus ligger på att möta en bostadsmarknad med ett kroniskt underskott av yteffektiva och kollektivtrafiknära bostäder.
- Genom att blicka bortom det enskilda boendet skapas förutsättningar att forma framtidens hållbara stadsområden.

Hållbarhetsarbete som framtidssäkrar affären

- Hållbarhet är integrerat i hela verksamhetens värdekedja - från utveckling av nya fastigheter till demontering och återbruk av befintligt bestånd.
- Medvetna val med långsiktighet och riskhantering i fokus bidrar till att skapa boenden med låg resursanvändning och hög kvalitet.
- Genom att förena innovation och ansvarstagande skapas miljöer med människor och miljö i fokus som står väl rustade inför framtiden.

Värdeskapande tillväxtagenda

- Lång historik av att aktivt arbeta med att utveckla och förädla fastighets- och byggrättsportföljer. Sedan bolagets start 2006 har cirka 6 800 enheter färdigställts.
- Långsiktig tillväxt och lönsamhet uppnås genom att synliggöra och maximera värden i underliggande tillgångar.

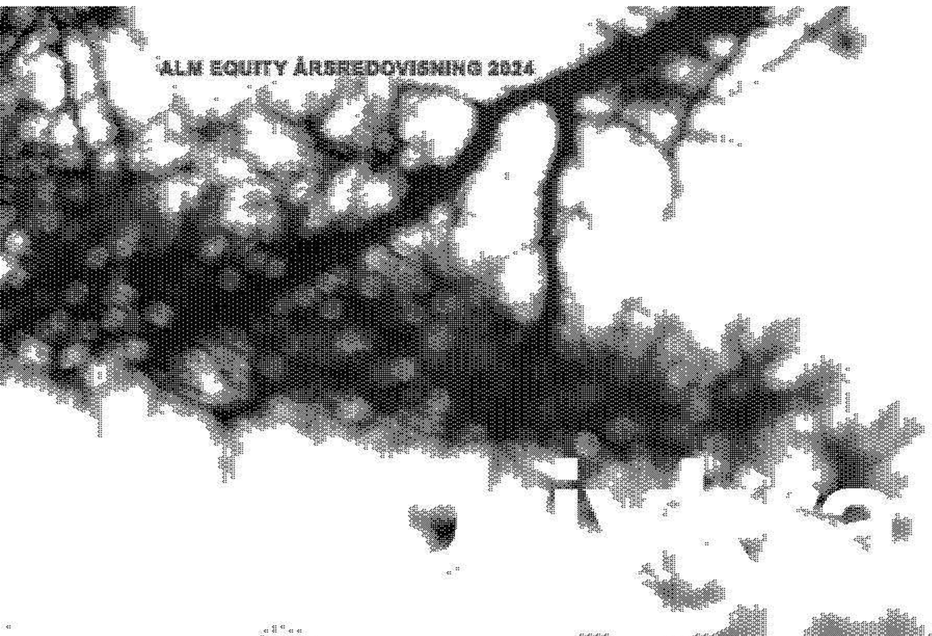
Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH



MARKNAD

Rådande marknadsläge öppnar för spännande möjligheter

Transaktion 09222115557544958653 Signerat JA, MW, JU, JW AB, FH



åve r A

Förbättrade makroekonomiska utsikter

De senaste årens ansträngda makroekonomiska läge med kraftig inflation och höga räntor har fått stora konsekvenser på fastighetssektorn där bostadsbyggandet har blivit lidande. Samtidigt råder nu mer optimistiska signaler kring omvärldsekonomin. Med ett förbättrat ekonomiskt klimat stärks hushållens köpkraft, vilket i sin tur ökar efterfrågan på bostadsrätter.

Exempel på hur ALM Equity agerar:

Under året har över 1 000 bostäder färdigställts och nästan 500 hyresrätter har konverterats till bostadsrätter för att tillgodose en ökad efterfrågan på bostadsrättsmarknaden. Läs mer på sidan 18.

Obalans i bostadsutbudet

Stockholms bostadsmarknad står inför en strukturell utmaning. Trots att majoriteten av hushållen består av singlar eller par är utbudet av ytfunktionella, mindre bostäder begränsat. Denna obalans skapar ineffektiv resursanvändning och ökar de ekonomiska bördorna för hushållen. För att möta behoven krävs en omställning mot mindre, smartare och mer flexibla boenden.

Exempel på hur ALM Equity agerar:

Genom att utveckla mindre och yteffektiva bostäder bidrar ALM Equity både till att öka tillgängligheten på prisvärda bostäder och till att minska resursförbrukning och energianvändning per boende.

Hållbarhet driver fastighetsbranschen framåt

Fastighetssektorn har ett heltäckande hållbarhetsansvar, starkt drivet av nya regleringar. Branschen måste fokusera på att minska resursförbrukningen, utveckla hållbara lösningar och genomföra sociala insatser för att skapa mer inkluderande områden. Insatserna ger dessutom fördelar, såsom billigare finansiering, högre fastighetsvärden och ökat intresse från både investerare och kunder.

Exempel på hur ALM Equity agerar:

Ett helhetsansvar tas i hela fastighetsvärdekedjan; från idéstadiet när nya fastigheter och stadsdelar projekteras, under byggfasen och slutligen när fastigheterna förvaltas.

Förändrade behov med ökat distansarbete

Våra levnadsmönster har förändrats och ett flexibelt arbetsliv där boendet även fungerar som arbetsplats är idag en självklarhet. När mer tid som spenderas i hemmet ökar kraven på ett helhetstänk kring boendet, med tillgång till trivsamma gemensamhets- och coworkingytor. Samtidigt behöver boendet även främja fritidsaktiviteter som träning, hobbys och socialt umgänge.

Exempel på hur ALM Equity agerar:

Med ett flexibelt utvecklingsarbete som utgår från kundanpassade lösningar och ett helhetsperspektiv på boendemiljön skapas goda förutsättningar att vidareutveckla boendekoncept för möta framtidens behov och förändrade livsstilar.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Återhämtning på fastighetsmarknaden

Året har präglats av stora förändringar i det makroekonomiska landskapet. Den tidigare stigande inflationstrenden har avmattats och centralbankerna, både internationellt och i Sverige, har börjat lätta på sina penningpolitiska åtstramningar för att motverka en fördjupad lågkonjunktur. Trots fortsatta geopolitiska osäkerheter skapar sjunkande finansieringskostnader och avkastningskrav goda förutsättningar för en starkare återhämtning på fastighetsmarknaden framöver.

Makroperspektiv

Under 2024 har den geopolitiska osäkerheten fortsatt att dominera världsscenen, med Rysslands pågående invasion av Ukraina och konflikten i Mellanöstern som betydande orosmoln. Utfallet i det amerikanska presidentvalet och den offensiva handelspolitik som landet har drivit, har under inledningen av 2025 skapat stor oro för den långsiktiga ekonomiska tillväxten på global nivå. USA:s agerande har bidragit till ökad osäkerhet i omvärlden, vilket riskerar att försvåra den internationella handeln och påverka investeringsklimatet negativt. Den framtida utvecklingen bedöms för närvarande som särskilt svårt att förutse.

Efter en lång period av försvagade ekonomier och intensiv inflationsbekämpning från centralbanker världen över, syntes försiktiga tecken på återhämtning vid utgången av 2024. I Sverige har den sjunkande inflationen och de inledande räntesänkningarna förbättrat hushållens ekonomiska situation. Bolåneräntorna är på väg ner, och livsmedelspriserna ökningar har avtagit markant. Den svenska kronan har fortsatt försvagas under 2024, men har stärkts under inledningen av 2025. Det råder samtidigt stor osäkerhet kring valutautvecklingen framåt.

I Sverige har Riksbanken under 2024 sänkt styrräntan ett flertal gånger. Vid årsskiftet låg styrräntan på 2,75 procent och sedan dess har ytterligare sänkningar genomförts. I mars 2025 lämnades styrräntan oförändrad på 2,25 procent. Utvecklingen under den senaste tiden har inneburit att allt fler analytiker tror på ytterligare räntesänkningar under året.

Den svenska fastighetsmarknaden

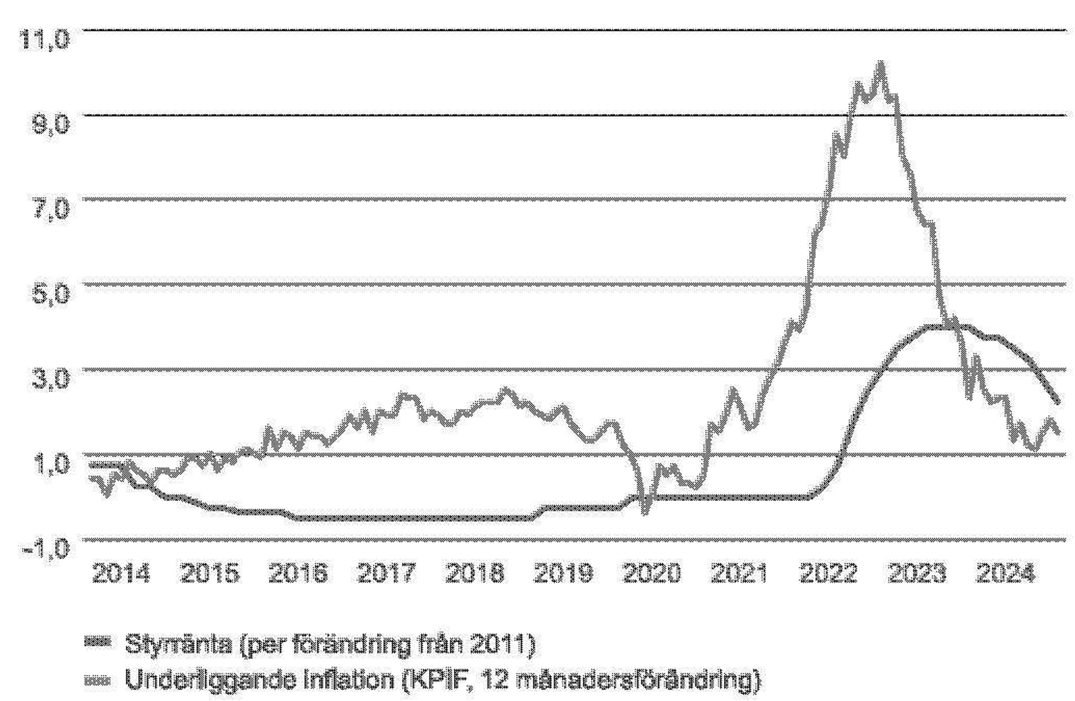
Det förbättrade makroekonomiska läget under 2024 har bidragit till stigande riskaptit bland investerare vilket ökar fastighetsbolagens finansieringsmöjligheter och tillgången på likviditet. Flera bolag har omvärderat sin finansieringsstrategi i den utsträckning det varit möjligt för att i allt högre grad välja bankfinansiering som den primära finansieringskällan. Samtidigt har obligationsmarknaden under 2024 visat på högre aktivitet med ökad efterfrågan från investerare vilket har medfört förbättrade villkor och väsentligt fler obligationsemissioner bland fastighetsbolagen. Enligt Finansinspektionen ledde det förbättrade marknadssentimentet till att fastighetsbolagen för första gången sedan 2021 emitterade mer än vad som förföll under året.

I Sverige har energipriserna återgått till ett normalläge men energieffektivitet är fortsatt ett högt prioriterat område i fastighetssektorn. EU:s direktiv kring byggnaders energiprestanda (EPBD) ställer bindande krav på EU:s medlemsländer och blir en del av svensk lagstiftning 2026. Den nya lagstiftningen kommer att ställa höga krav på energioptimering, både gällande nya byggnader och befintligt bestånd. Detta kommer att driva på en förflyttning i den svenska fastighetssektorn och sannolikt öka investeringar i energieffektiviseringar. Växande samhälls- och socioekonomiska utmaningar i Sverige har samtidigt förstärkt behovet av att fastighetsbranschen, som en bred samhällsaktör, samverkar med andra samhällsfunktioner för att hantera sociala frågor som trygghet och säkerhet i stadsdelar och bostadsområden.

Enligt SCB minskade antalet nybyggnationer under 2024 med preliminärt cirka 2 procent jämfört med föregående år. Byggtakten ligger fortfarande på låga nivåer, vilket har haft en negativ inverkan på företag inom entreprenadbranschen. Samtidigt har kostnaderna för insatsvaror börjat stabiliseras, vilket skapar gynnsammare förutsättningar för fastighetsutveckling. Under året har priserna på byggmaterial för de tidiga delarna i byggprocessen, enligt SCB, ökat jämfört med 2023. Däremot har kostnaderna för insatsvaror i slutskedet av byggprojekten sjunkit.

Enligt Boverkets prognoser förväntas priserna på byggmaterial minska ytterligare under 2025, i takt med att räntekostnaderna sjunker.
Den makroekonomiska återhämtningen har sammantaget lett till bättre förutsättningar på fastighetsmarknaden, vilket möjliggjort för ALM Equity att accelerera sitt värdeskapande arbete. Under året har sysselsättningen varit hög inom alla tre verksamhetsområden.

Styrränta och underliggande inflation



Källa: Riksbanken och SCB

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Transaktioner på fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymerna har ökat under 2024 till följd av den förbättrade makroekonomiska utvecklingen. Under året genomfördes transaktioner på den nordiska fastighetsmarknaden till ett sammanlagt värde om 302,5 mdkr, vilket är en ökning med 30 procent jämfört med 2023, enligt Colliers Nordics Monthly January 2025. Enbart Sverige stod för 133,7 mdkr av den totala transaktionsvolymen. Säljare och köpare har fortsatt närma sig varandra i prisförväntningar, och i ett förbättrat makroekonomiskt klimat finns goda förutsättningar att aktiviteten på transaktionsmarknaden kommer att öka.

Under året har de inhemska investerarnas andel av transaktionsvolymen i Sverige ökat, jämfört med föregående år, enligt Colliers Nordic Property Outlook 2025. Samtidigt finns ett fortsatt stort utländskt intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Ett exempel på det är den transaktion som ALM Equity genomförde tillsammans med den fond som förvaltas av Aermont Capital.

För helåret 2024 utgjorde bostadssegmentet i Sverige den största andelen av transaktionsvolymen, med 30 procent, enligt Colliers Nordic Property Outlook 2025. Enligt Colliers Nordics Monthly January 2025, fortsatte Stockholm att dominera transaktionsmarknaden och stod för cirka 46 procent av den totala volymen i Sverige.

Bostadsmarknaden

Under 2024 påbörjades preliminärt byggandet av 28 350 bostäder i Sverige, en minskning med två procent jämfört med 2023 enligt SCB. Byggtakten förväntas fortsätta återhämta sig under 2025, enligt Boverkets prognoser. Behovet av nya bostäder är fortsatt stort och Boverket uppskattar att cirka 523 000 nya bostäder behöver tillkomma mellan åren 2024 och 2033 för att motsvara befolkningsökningen i landet.

Samtidigt sker förändringar i demografin, särskilt i Stockholms län, där befolkningstillväxten avtar och nettoutflyttningen ökar. Enligt rapporten Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024 är detta främst ett resultat av stigande levnads- och boendekostnader. För många resurssvaga hushåll och yngre generationer är det en stor utmaning att hitta en bostad som är ekonomiskt överkomlig.

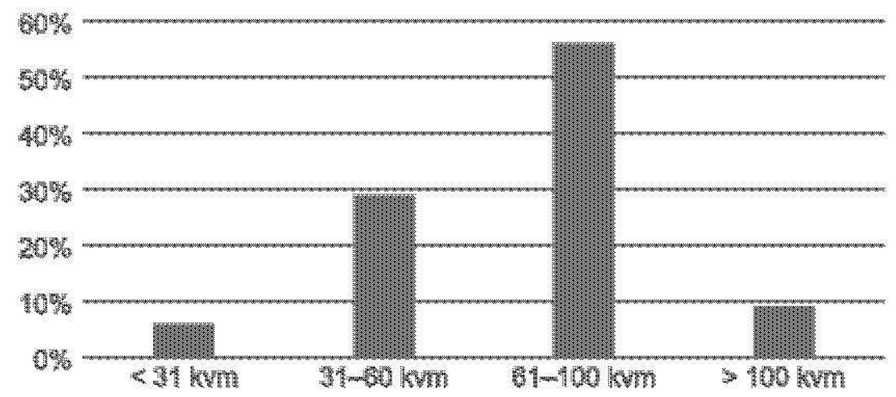
Behovet av mindre och prisvärda lägenheter är stort i Stockholms län. Trots att ensamhushåll och tvåpersonshushåll utgör 75 procent av hushållen i länet, enligt SCB, domineras bostadsutbudet av större lägenheter. Lägenheter på 61–100 kvm står för 56 procent av utbudet, medan mindre lägenheter på 31–60 kvm endast utgör 29 procent, och de allra minsta bostäderna på mindre än 31 kvm utgör endast 9 procent. Denna obalans understryker behovet av att skapa ett mer anpassat bostadsutbud till hushållens faktiska behov

Bostadsrättspriserna i Sverige har varit förhållandevis motståndskraftiga under 2024 och visar på en uppgång jämfört med 2023, enligt Svensk Mäklarstatistik. Trots att priserna fortfarande ligger under toppnivån från mars 2022, har optimismen på marknaden ökat. I Stockholms län har priserna för bostadslägenheter stigit under året, vilket reflekterar hushållens ökade köpkraft. Efter en period av ekonomisk försiktighet ser många hushåll nu positivt på framtiden. Vid slutet av 2024 visade SEB:s bopris-indikator på stigande optimism, där fler hushåll förväntar sig ökade bostadspriser framöver. Denna optimism tenderar att bidra till ökad efterfrågan och aktivitet på bostadsmarknaden.

Hyresmarknaden

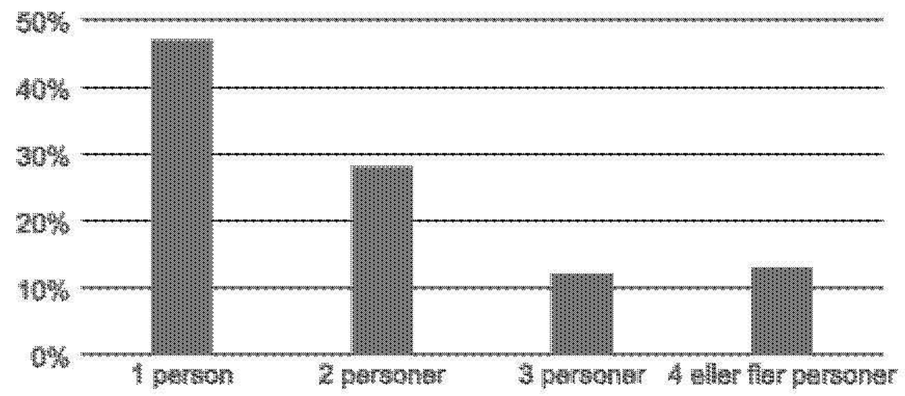
Enligt SCB ökade hyrorna med i genomsnitt 5,0 procent under 2024, vilket är en ökning som ligger 0,9 procentenheter över föregående års hyreshöjning. Denna utveckling reflekterar en fortsatt stark efterfrågan inom bostadssektorn, trots utmanande ekonomiska förhållanden. Samtidigt väntas osäkerheten öka för kommersiella hyreslokaler, främst på grund av stigande vakanser och förändrade arbetsmönster. Bostadshyresmarknaden bedöms däremot förbli stabil. För 2025 förväntas hyresjusteringar inom bostadssegmentet fortsätta att överstiga inflationen, vilket ger bostadssektorn förbättrade förutsättningar framöver.

Fördelning boyta per bostad, flerbostadshus, Stockholms län



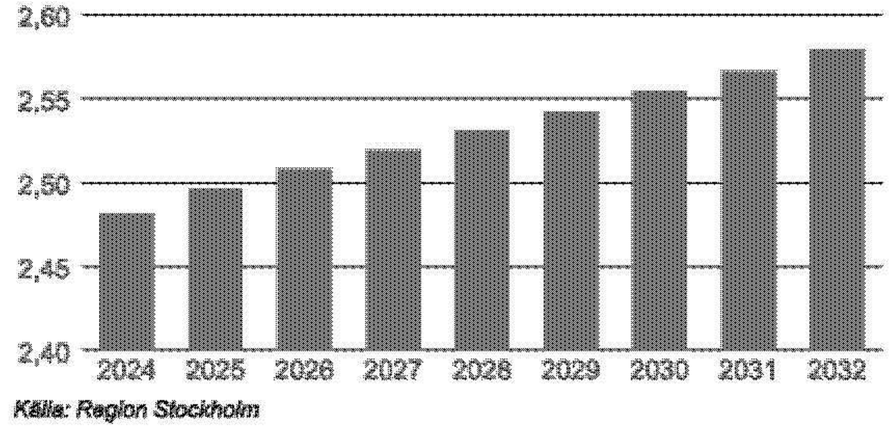
Källa: SCB

Fördelning antal boende per bostad, flerbostadshus, Stockholms län



Källa: SCB

Befolkningsprognos, Stockholms län 2024 – 2032, miljoner



Källa: Region Stockholm

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH



VERKSAMHET

Utvecklar hållbara boenden för framtiden

Verksamhet

ALM Equity utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende i urbana miljöer där människor vill leva, arbeta och umgås.

Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre verksamhetsområden; Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Fastighets- och projektportföljerna består av hel- och delägda utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter främst fokuserade i Stockholmsregionen. Portföljerna utvärderas löpande för att ta till vara på möjligheter och skapa värdetillväxt genom både förvärv och försäljning. Varje fastighet och projekt anpassas efter sina specifika förutsättningar och är genom egen bolagsstruktur och finansiering självständigt och separerat från övriga fastigheter och projekt. Om det bedöms fördelaktigt att nyttja gemensamma finansieringslösningar kan principen om egen finansiering frångås.

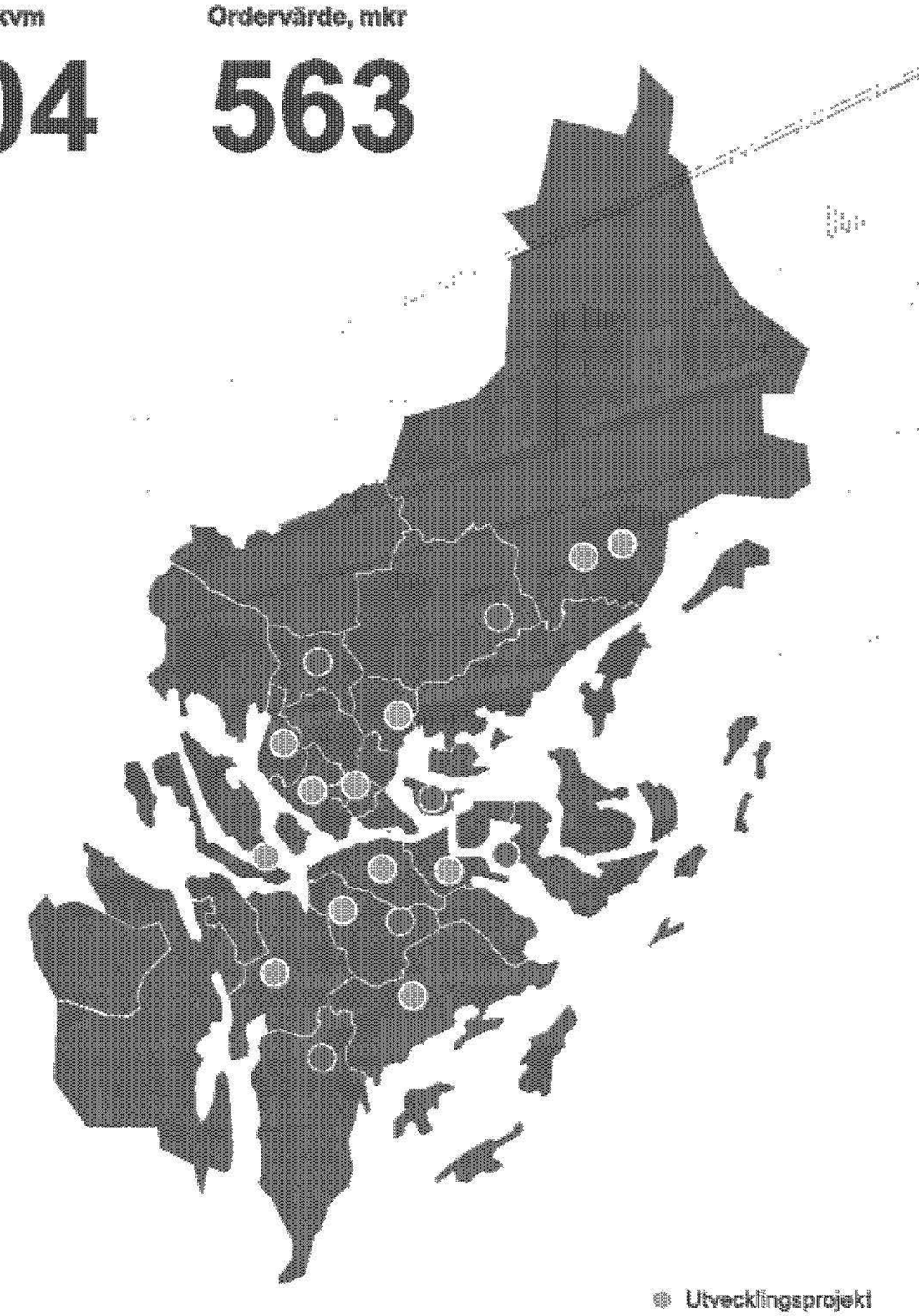
ALM Equity har även finansiella tillgångar från tidigare strategiska transaktioner som kvarstår så länge den riskjusterade avkastningen för innehaven bedöms vara bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden.

Bostäder under utveckling, st
2 344

Uthyrningsbar boyta, kvm
81 704

Ordervärde, mkr
563





Stockholms län
Ekerö
Gustavsberg
Haninge
Järfälla
Lidingö
Nacka
Salem
Sollentuna
Solna
Stockholm
Sundbyberg
Tyresö
Upplands-Bro

Utanför Stockholm
Enköping
Nynäshamn
Västervik

Utvecklingsprojekt
Förvaltningsbestånd

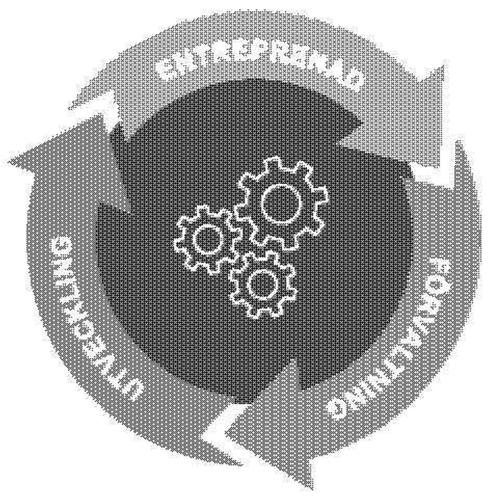
Bridge — På kartan intill och på kommande sidor presenteras byggrätts- och entreprenadprojekt samt förvaltningsbestånd som ägs av koncernbolag och av det intressebolag som samägs tillsammans med fonden förvaltad av Aermont Capital, benämnda "Bridge". ALM Equity har inget bestämmande inflytande över de projekten men inkluderar dem i portföljerna då vi har det operativa helhetsansvaret för dem.
I not 22 andelar i intressebolag redovisas bolaget separat.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Processen för fastighetsutveckling

Framgångsrik fastighetsutveckling förutsätter kompetens i flera led – från mark- och fastighetsförvärv till detaljplaneprocesser, framtagande av koncept, försäljning, byggproduktion och förvaltning. Genom att ALM Equity är verksamma i hela värdekedjan kombineras djup kompetens med fullständig kontroll att genomföra fastighetsutvecklingen på ett värdeskapande sätt.

Projektens investeringsstorlek, värdeutvecklingsfaser, riskhantering och tidsfaktorer varierar, men gemensamt är att de utgör komplexa, långa och kapitalintensiva processer. ALM Equitys verksamheter samverkar redan i tidiga skeden för att säkerställa projektets genomförande och på så sätt minimera risker i kommande steg. Detta skapar bättre förutsättningar för en kostnadseffektiv process och leverans av en attraktiv slutprodukt med hög kvalitet.



Utveckling

Utvecklingen av projekt drivs av ALM Equitys koncernbolag ALM Småa Bostad som ansvarar för mark- och fastighetsförvärv, detaljplaneprocesser, framtagande av koncept samt försäljning. Byggnationen utförs av antingen ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad eller en extern totalentreprenör.

Inom verksamhetsområdet finns både byggrättsprojekt och konverteringsprojekt som drivs antingen i egen regi eller tillsammans med kapitalpartners. Byggrättsprojekten består av bostadsprojekt fokuserade i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen. Bostäderna säljs primärt som bostadsrätter eller kvarstår i förvaltningsbeståndet. Konverteringsprojekten omfattar fastigheter som varit avsedda för förvaltningsmarknaden men som ska omvandlas och säljas som bostadsrätter.

Målet för varje projekt är att genom utveckling och optimering av fastighetens byggrätt, innehåll och upplåtelseform, maximera dess värde på marknaden.

Entreprenad

Entreprenadverksamheten drivs av ALM Equitys koncernbolag 2xA Entreprenad, som är totalentreprenör inom bygg och fastighet med kompetens i hela entreprenadkedjan - från projektledning och BIM-projektering till kalkyl, inköp, byggledning och eftermarknad. Tjänsterna erbjuds både internt inom ALM Equity och till externa kunder.

Totalentreprenaden omfattar projektering, produktion och leverans med fokus på hög effektivitet och precision. Genom involvering i tidiga skeden kan konstruktion och ritningar säkerställas i ett läge där det kan påverka både produktionskostnader och risk i kommande steg.

Verksamheten har en skalbar plattform med effektiva arbetssätt som gör den anpassningsbar till olika volymer och uppdrag. Målet för entreprenadverksamheten är att den ska generera ett positivt rörelsekapital och vara självfinansierad.

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten bedrivs av ALM Equitys förvaltningsorganisation. Fastigheterna utgörs av nyproducerade bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen, med närhet till service och faciliteter.

Det befintliga fastighetsbeståndet kommer från fusionen med Svenska Nyttobostäder och ägs idag av intressebolaget Bridge. ALM Equity ansvarar för förvaltning, uthyrning och den operativa driften av fastigheterna. Förvaltningsportföljen omfattar även projekt som ska konverteras till bostadsrättsmarknaden men ännu inte har paketerats och säljstartats.

Målet för förvaltningsverksamheten är att genom kontinuerlig förädling av beståndet och effektiv förvaltning skapa stabila kassaflöden samt en god värdetillväxt.

FÖRVÄRV	PLAN	KONCEPT	FÖRSÄLJNING	BYGGNATION	SLUTFÖRANDE	FÖRVALTNING
Förvärv sker via markanvisningar eller privata aktörer. Vid förvärvstillfället görs en affärsmässig analys av projektens förutsättningar och det aktuella marknadsläget som ligger till grund för att utveckla rätt mervärde och koncept.	Värdeskapandet är som störst under detaljplaneprocessen då markanvändningen definieras och byggrätternas innehåll konkretiseras. I denna fas har ALM Equity störst möjlighet att påverka helheten och resultatet.	Alla projekt genomgår tydlig och projektspecifik konceptualisering anpassad efter byggrättens förutsättningar, målgrupp och marknad. Stort fokus läggs på arkitektur, planlösningar, design och utförande.	Försäljningsavtal med slutkund tecknas i ett tidigt skede för att säkra att produkten är attraktiv på marknaden och för att minska risken i projektfinansieringen.	Alla projekt utförs på totalentreprenad som handlas upp till marknadsmässiga villkor och till begränsad risk. Oavsett om entreprenaden köps internt eller externt återfinns samma fokus på pris, risk, kvalitet och tid.	Under slutförandeperioden avslutas projektet mot alla interna och externa intressenter. Projektet behålls antingen i egen förvaltning eller lämnas över till bostadsrättsförening eller annan extern kund vid avyttring.	Under förvaltningsskedet är kundhantering i fokus, och insatser görs för att effektivisera förvaltningen genom bland annat digitala verktyg liksom att säkerställa fastighetens långsiktiga värde genom kontinuerlig optimering.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Utveckling

Händelser under året

Utvecklingsverksamheten har under året haft fokus på att utveckla och optimera de byggrättsprojekt som tillkom i samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder. Totalt har utvecklingsportföljen förstärkts med 13 nya byggrättsprojekt, riktade mot både förvaltnings- och bostadsrättsmarknaden. De tillkommande projekten ägs av intressebolaget Bridge, där koncernbolaget ALM Småa Bostad ansvarar för utvecklingen.

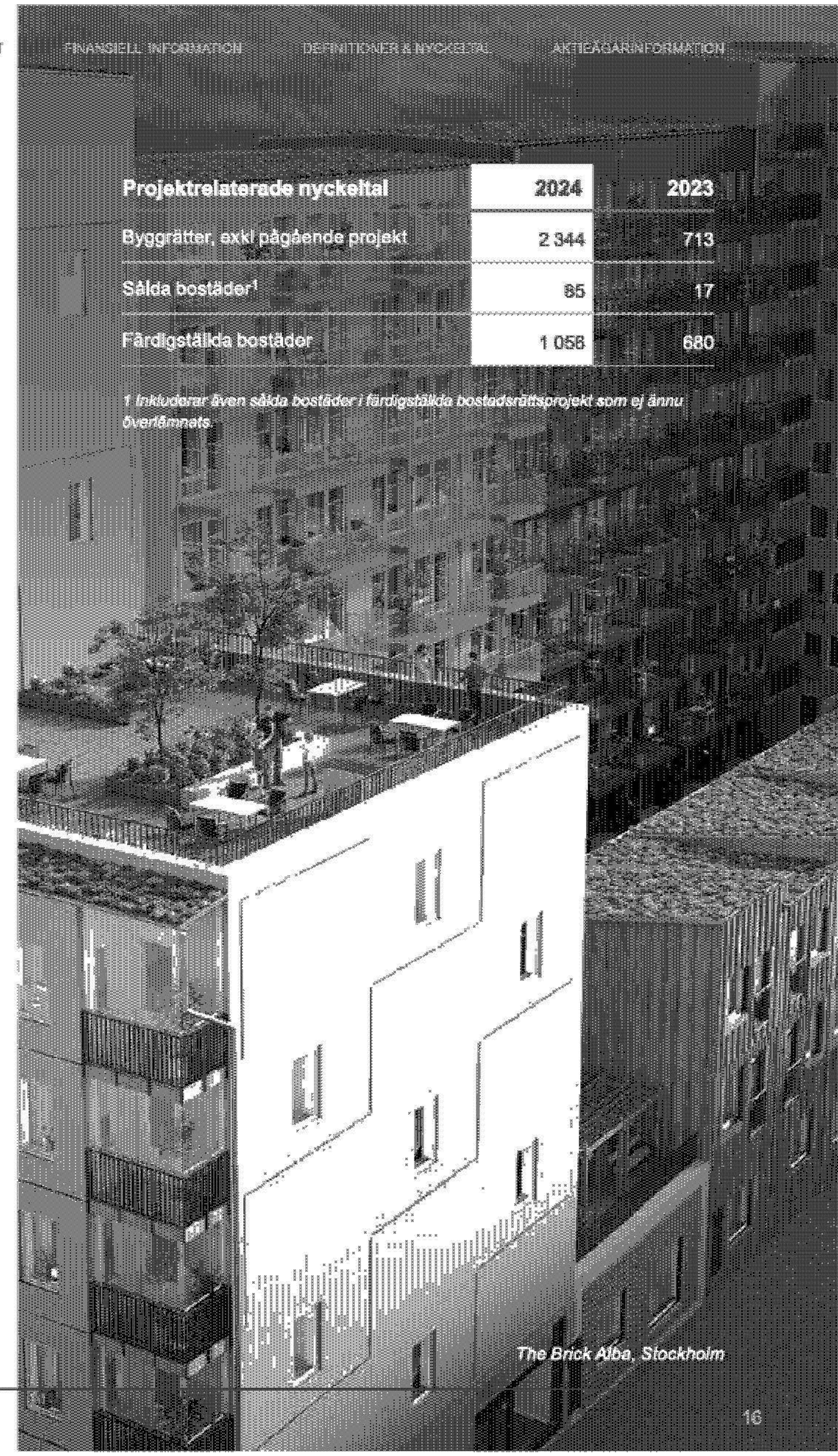
Mot bakgrund av rådande marknadsförhållanden och en ökad efterfrågan på bostadsrätter har beslutat fattas om att cirka 980 bostäder, som tidigare var avsedda för förvaltningsmarknaden, ska konverteras och säljas som bostadsrätter. Konverteringsprojekt redovisas som förvaltningsfastigheter tills de paketerats och säljstartats. Samtliga konverteringsprojekt ägs av intressebolaget Bridge. Under året har två konverteringsprojekt säljstartats, därmed är tre konverteringsprojekt under försäljning och totalt har 117 bostäder sålts.

Totalt har fyra projekt omfattande 1 045 bostäder frånträtts och tillträtts av Bridge, varav 975 bostäder nu ingår i förvaltningsportföljen och 70 bostäder konverterades och säljs till privatmarknaden. Därtill har ytterligare ett projekt färdigställts, avsett för bostadsrättsmarknaden.

Det finns sedan tidigare ett beslut om att miljöcertifiera nyproduktionsprojekt, och under året har lämpliga certifieringssystem utretts. Projekten som färdigställdes under 2024 byggstartades innan detta beslut fattades. Projektet Kastellet, som är ett av de projekt som färdigställdes under året, är dock under en pågående certifieringsprocess enligt Miljöbyggnad Silver. Under året har även beslut fattats om att utvecklingsprojekt minst ska uppnå energiklass B. Läs mer om årets hållbarhetsinitiativ i hållbarhetsrapporten från sidan 21.

Projektrelaterade nyckeltal	2024	2023
Byggrätter, exkl pågående projekt	2 344	713
Sålda bostäder[1]	85	17
Färdigställda bostäder	1 058	680

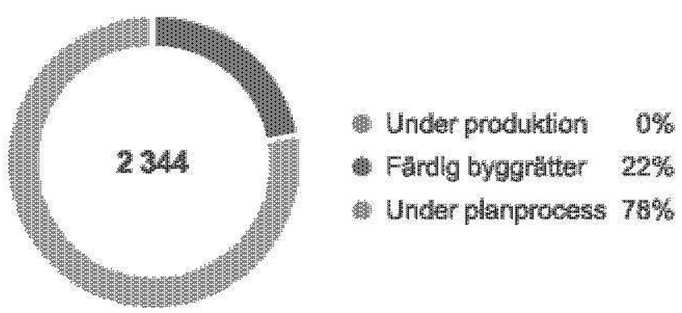
1 Inkluderar även sålda bostäder i färdigställda bostadsrättsprojekt som ej ännu överlämnats.



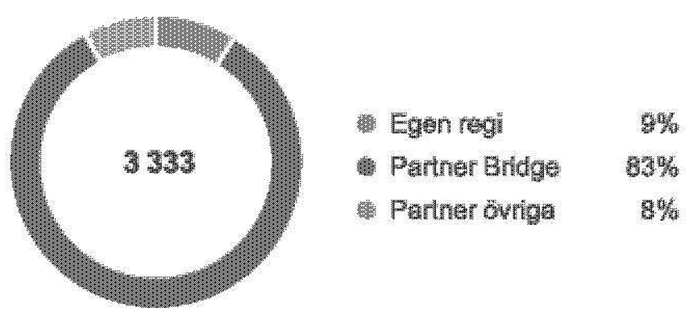
The Brick Alba, Stockholm

Status vid årets slut, fördelning antal bostäder

Projektfas byggrättsprojekt



Ägandeform[1]



Försäljning konverteringsprojekt[2]



1 Inkluderar konverteringsprojekt.
2 Försäljningsstatus i säljstartade konverteringsprojekt.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Entreprenad

Händelser under året

Entreprenadverksamheten har under året präglats av hög aktivitet med flera byggstarter och färdigställda projekt. Totalt byggstartades fyra projekt omfattande 635 bostäder, där koncernbolaget 2xA Entreprenad agerat totalentreprenör åt extern beställare i samtliga fall. Ytterligare en byggstart genomfördes under första kvartalet 2025 inom ramen för ett externt entreprenaduppdrag, omfattande 223 bostäder.

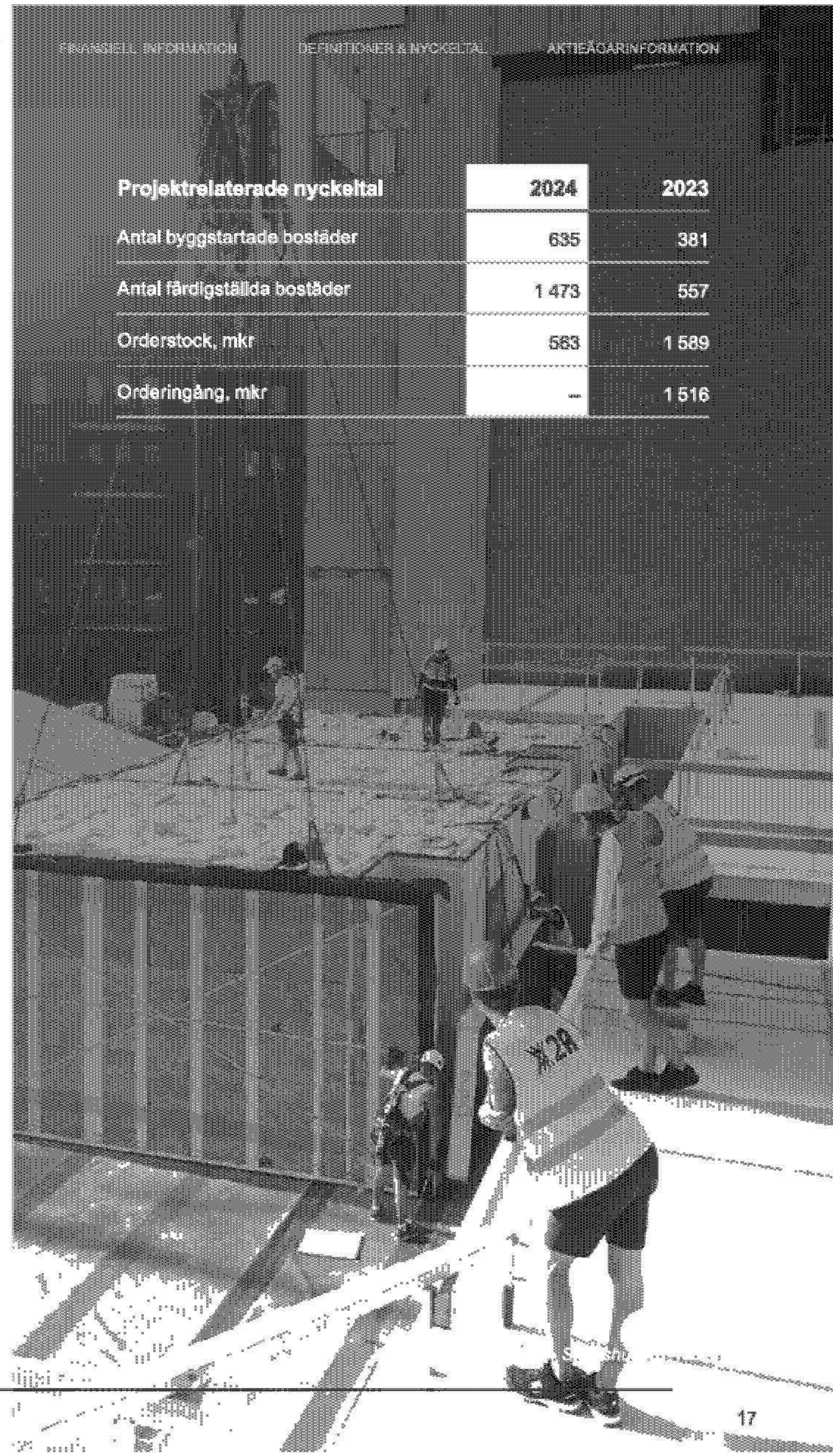
Under året har även sex projekt färdigställts, motsvarande totalt 1 077 bostäder[1] riktade mot förvaltnings- och bostadsrättsmarknaden. Vid årets slut uppgick den utestående orderstocken för externa uppdrag till drygt 563 mkr. Affären med Aermont Capital innebär att 2xA Entreprenad kommer att utföra entreprenader för intressebolaget Bridge, med ett bedömt ordervärde på cirka 1,5 mdkr.

Flera av projekten som varit under produktion under 2024 kommer miljöcertifieras och verksamheten har successivt breddat sin kompetens kring olika certifieringssystem. 2XA Entreprenad är också fortsatt certifierade enligt ISO-standarderna för miljö, arbetsmiljö och kvalitet, vilket utgör en viktig kvalitetssäkring för verksamheten.

Vidare har också ett flertal utbildningsinsatser inom arbetsmiljö och säkerhet genomförts. Bland annat har samtliga medarbetare som vistas på byggarbetsplatserna genomgått utbildningen Safe Construction Traning. Läs mer om hållbarhetsarbetet i hållbarhetsrapporten.

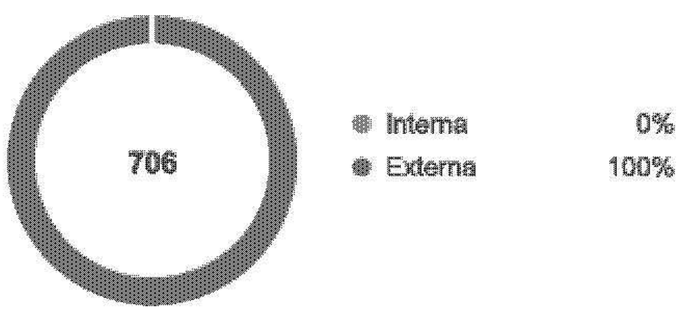
1 Antal färdigställda bostäder 2024 är justerat i då felaktig siffra angivits i bokslutskommunikén där det står 1 473 bostäder. Felet är att projektet i som avslutades i fjärdekvartalet dubbelräknats.

Projektrelaterade nyckeltal	2024	2023
Antal byggstartade bostäder	635	381
Antal färdigställda bostäder	1 473	557
Orderstock, mkr	563	1 589
Orderingång, mkr	–	1 516

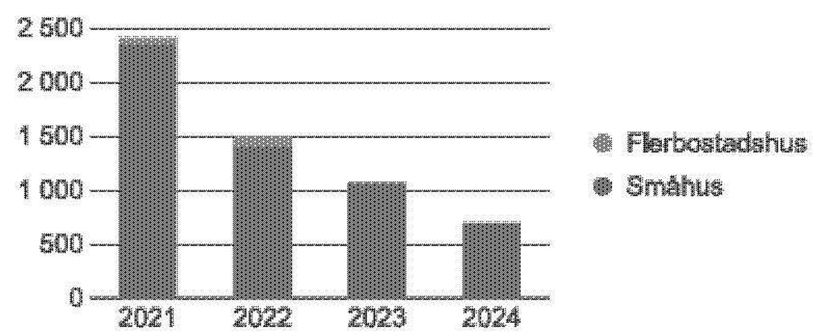


Status vid årets slut

Kunder, fördelning antal bostäder



Enheter i produktion



Orderstock, mkr

563

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Förvaltning

Händelser under året

I samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder tillfördes ALM Equity en portfölj med förvaltningsbostäder, färdigställda eller under färdigställande. Sedan 30 september ingår dessa förvaltningsfastigheter i intressebolaget Bridge, där ALM Equitys förvaltningsverksamhet ansvarar den operativa driften.

Under året har fokus bland annat legat på avveckling av blockavtal i delar av beståndet, ett arbete som påbörjades redan innan fusionen. Avvecklingen innebär att hyresförhållanden med företagsförmedlare successivt ersätts med hyresavtal direkt med hyresgästerna. Övergången är fortfarande ett pågående arbete, vilket påverkar uthyrningsgraden tillfälligt när ett större antal bostäder friställs samtidigt.

Övergången till hyresavtal direkt med hyresgästerna bidrar även till en ökad trygghet genom förbättrad kontroll och mer kundnära förvaltning.

Trygghet är en prioriterade fråga, och en NKI-mätning genomförd under året visar att den upplevda trygghet bland hyresgästerna har ökat sedan föregående mätning 2022. Totalt har indexet förbättras i tre av fem delområden.

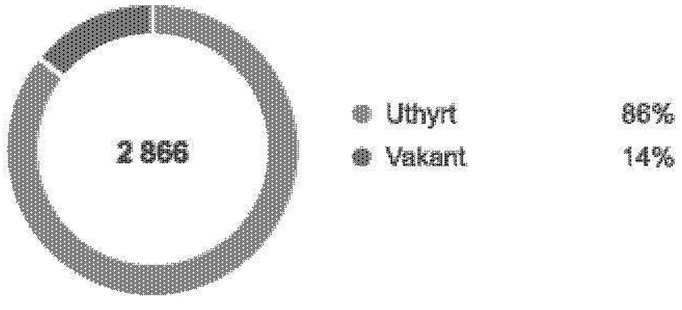
Vidare har satsningar genomförts under året för att minska energianvändningen och optimera driften i förvaltningsbeståndet. Bland annat har energiplattformen Mestro implementerats i förvaltningsfastigheterna, vilket underlättar både uppföljning och kontroll av energianvändning. Ett arbete har även påbörjats för att förbättra energiprestandan i hela beståndet, med målsättningen att samtliga fastigheter ska nå energiklass C. Det har också beslutats att samtliga fastigheter som kvarstår i förvaltning ska miljöcertifieras. Läs mer om hållbarhetsarbetet i hållbarhetsrapporten.

Fastighetsrelaterade nyckeltal[1]	2024	2023
Hyresvärde, mkr	345	–
Fastighetsvärde, mkr	5 124	–
Driftnetto, mkr	187	–
Överskottsgrad, %	72	–

1 Observera att resultat från intressebolaget endast redovisas utifrån kapitalandelsmetoden i IFRS på raden resultat från intressebolag. I segmentsredovisningen har ALM Equity redovisat sin procentuella andel av intressebolagets intäkter och kostnader, rad för rad, mer information i not 2. Driftnetto och överskottsgrad för perioden januari till september är beräknad utifrån historiska siffror från Svenska Nyttobostäder.

Status vid årets slut

Uthyrningsgrad, fördelning antal bostäder

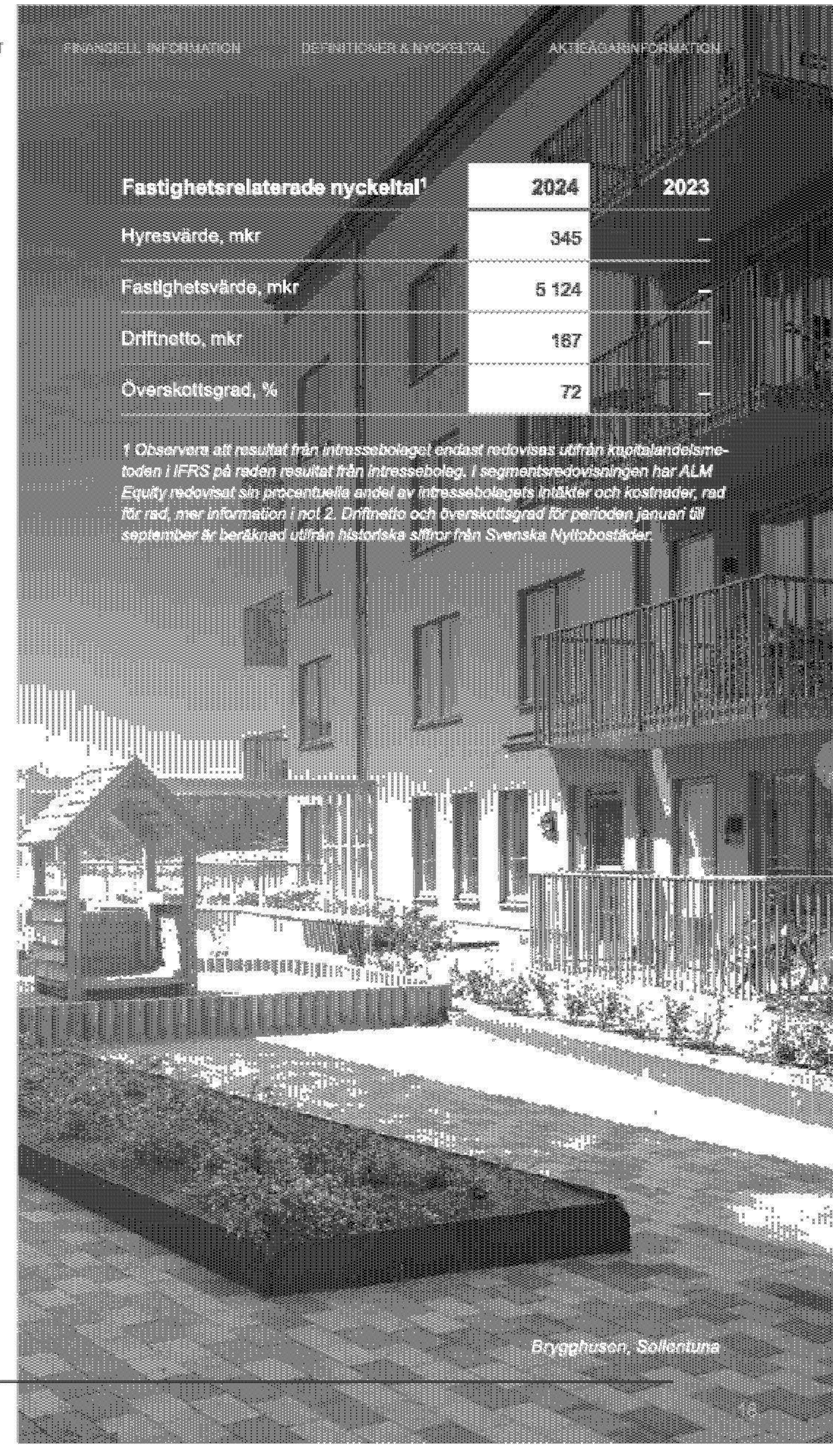


Uthyrningsbar boyta, kvm

81 705

Hyresvärde, mkr

345



Brygghusen, Sollentuna

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Finansiella tillgångar

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern och Besqab, vilka klassificeras som finansiella tillgångar. Klövern är ett onoterat bostadsbolag som utvecklar bostäder för både försäljning och egen förvaltning, med särskilt fokus på Stockholmsområdet. Besqab är ett noterat bolag som utvecklar bostäder i Storstockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar även utveckling av samhällsfastigheter, både för försäljning och egen förvaltning.

Händelser under året

För Klövern har fokus under året legat på bland annat organisationsbyggande och projektstarter. Totalt har närmare 1 240 bostäder byggstartats och bolagets personalstyrka har fördubblats. I november säljstartade projektet Birdie i Tyresö, vilket är Klöverns första säljstart av ett bostadsrättsprojekt. Under året har även bolagets portfölj stärkts genom två nya projekt; en markanvisning i Mälardalen om 87 bostäder och ett projektförvärv i Solna med potential om cirka 500 bostäder.

Besqab har under året haft en stark försäljningsutveckling i takt med att bostadsmarknaden successivt återhämtats. Bolaget har framgångsrikt säljstartat flera bostadsprojekt, vilket skapat förutsättningar för ytterligare byggstarter. Totalt såldes drygt 300 bostäder under året och nästan 370 bostäder har byggstartats. Därtill har tre nya projekt förvärvats under året, om totalt cirka 500 bostäder, vilket ytterligare stärkt byggrättsportföljen.

KLÖVERN

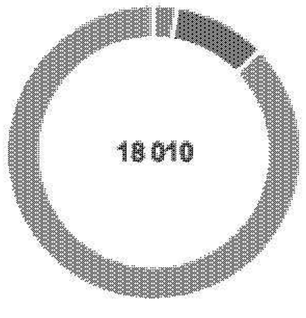
Nominell ägarandel: 16[1] procent

Röstandel: 16[1] procent

Redovisat aktievärde: 1 384 mkr

Bolagsvärde: 8 655 mkr, varav ALM Equitys del 1 384 mkr

Enheter i fastighetsportföljen per 2024-12-31



I förvaltning	468
Under produktion	1 842
Ej produktionsstartade varav 4 600 innehar lagakraft vunnen detaljplan	15 700

BESQAB

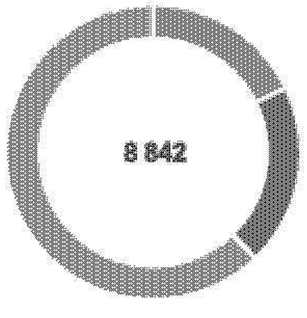
Nominell ägarandel: 14[1] procent

Röstandel: 16[1] procent

Redovisat aktievärde: 418 mkr

Börsvärde total: 3 587 mkr, varav ALM Equitys del 418 mkr

Enheter i byggrättsportföljen per 2024-12-31



Under produktion	1 572
Färdiga byggrätter	1 770
Under planprocessen	5 500

1 Efter fullständigt frånträde uppgår ALM Equitys andel till 17 procent motsvarande ett värde utifrån aktuellt börsvärde per kvartalsskiftet om 500 mkr. Samtliga utestående konvertibler har under kvartalet konverterats till stamaktier, kommande leveranser består med stamaktier. Mer information i not 24.



Klöverns projekt Birdie, Tyresö

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Urval av projekt och fastigheter

ALM Equitys projekt är belägna i kollektivtrafiknära områden i Stockholmsregionen. Fastigheterna utgår från ett gemensam boendekoncept med fokus på yteffektivitet, vilket möjliggör en sparsam och funktionell boendeform. Nedan presenteras ett urval av de projekt och fastigheter som utvecklas, byggs och förvaltas inom ALM Equitys verksamheter.



Kastellet

Förvaltningsfastighet

Kommun: Sollentuna
Projektstatus: Färdigställt 2024
Antal bostäder: 154 st

Kastellet ligger vid Väsjön i Sollentuna med närhet till både naturreservat, skidbacke, sjö och parkstråk. Projektet färdigställdes under 2024 och uthyrning mot förvaltningsmarknaden påbörjades i början av 2025.



Lignum

Konverteringsprojekt

Kommun: Stockholm
Projektstatus: Färdigställt 2024
Antal bostäder: 204 st

Lignum vid Telefonplan är under konvertering från hyresfastighet till bostadsrättsmarknaden och säljstartade under 2024. Lignum är en del av utvecklingsområdet The Brick som omfattar totalt sex fastigheter.



Elverket

Byggrättsprojekt

Kommun: Sundbyberg
Projektstatus: Planerad byggstart 2025
Antal bostäder: 13 st

Elverket vid Tuvanparken i Sundbyberg är ett kommande ROT-projekt där befintlig industribyggnad ska omvandlas till större lägenheter med bevarade detaljer. Projektet är under utveckling, med planerad byggstart under 2025.



Foto: Siena Fastigheter

Atlantis

Externt entreprenadprojekt

Kommun: Haninge
Projektstatus: Under produktion
Antal bostäder: 125 st

Atlantis är ett av våra entreprenadprojekt mot extern kund där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör. Projektet kommer certifieras enligt Svanen och det finns tydliga krav på social hållbarhet i entreprenörsupphandlingen.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

HÅLLBARHETSRAPPORT

ALM Equity stärker hållbarhetsarbetet i verksamheten och i värdekedjan

Innehåll

Övergripande om hållbarhetsarbetet 22
Miljö 28
Socialt 35
Styrning 38
Kompletterande hållbarhetsinformation 42

Framtidens boende är hållbart

ALM Equity förvärvar och utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende. Vi tar ett helhetsansvar för den miljöpåverkan och den sociala påverkan som verksamheten ger upphov till. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av affärsstrategin och genomsyrar alla delar av verksamheten.

ALM Equitys verksamhet omfattar utveckling, byggnation och förvaltning av fastigheter. Med den bredden följer påverkan på både samhället och miljön, men även stora möjligheter att göra skillnad.

Ansvarsfullt agerande är en självklar del av ALM Equitys verksamhet, och ambitionen är att vara ett föredöme inom hållbart byggande. Hållbarhetsarbetet utgår från tre dimensioner; miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet, vilka är ömsesidigt beroende av varandra. En grundläggande princip i arbetet är att insatser inom en dimension inte får ha en betydande negativ påverkan på de andra.

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen upprättas årligen i linje med årsredovisningslagen. Även om ALM Equity inte omfattas av CSRD och ESRS under 2024, har struktur och innehåll i denna rapport inspirerats av den nya rapporteringsstandarden.

Denna hållbarhetsredovisning inkluderar ALM Equitys koncernbolag samt verksamheten i intressebolaget Bridge, som samägs med Aermont Capital. ALM Equity äger 40 procent av Bridge och har därmed inte bestämmanderätt över verksamheten men har ett helhetsansvar för det operativa arbetet. ALM Equitys aktieinvesteringar i Klövern och Besqab inkluderas inte i rapporten, men bolagens hållbarhetsarbeten presenteras kortfattat på sidan 41. Mer information om Klövern och Besqabs hållbarhetsarbete finns i respektive bolags hållbarhetsrapport.

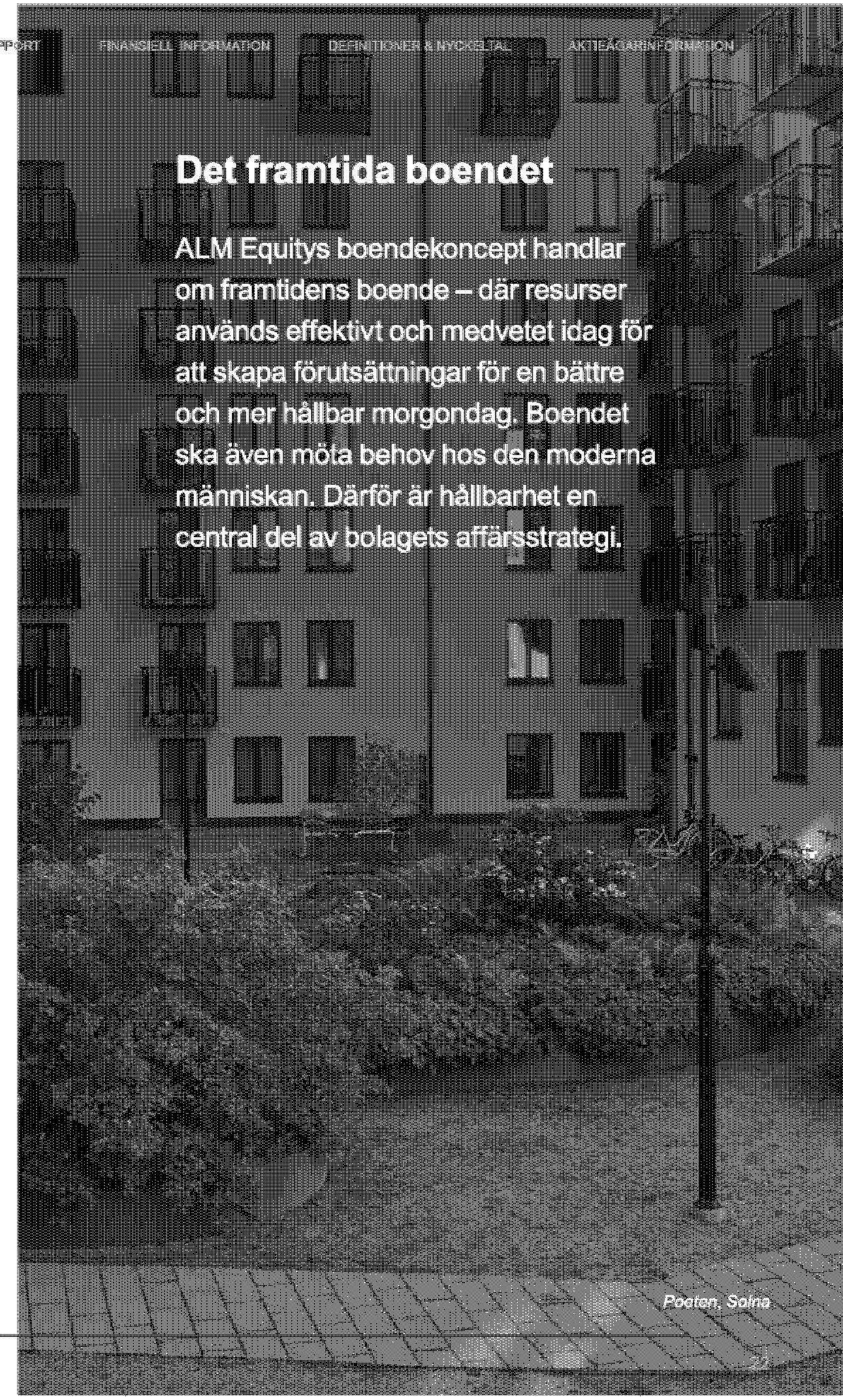
Året som gått

2024 har präglats av en återgång till ALM Equitys roll som fastighetsutvecklare med fokus på att utveckla och expandera de egna verksamheterna. Fusionen med Svenska Nyttobostäder har också tillfört förvaltningsfastigheter, vilket riktar uppmärksamheten på hållbarhetsfrågor i driften, såsom energieffektivisering och trygghetsåtgärder.

Året har präglats av ett ökat fokus och en fördjupad förståelse för hållbarhetsfrågor genom hela värdekedjan. Detta till följd av omvärldsförändringar, affärsstrategiska överväganden, ökade krav från investerare och samarbetspartners samt implementeringen av EU-direktiv. Förberedelserna inför den nya hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD har haft särskilt stor påverkan, och under året har både en dubbel väsentlighetsbedömning och en gap-analys genomförts.

Det arbete som genomförts under året har resulterat i en reviderad och mer ambitiös hållbarhetsstrategi, med nya prioriteringar och hållbarhetsmål som redovisas på sidorna 24 och 27. Som en följd av detta har bland annat insatser genomförts för att effektivisera energianvändningen, implementera trygghetsåtgärder samt skapa förutsättningar för anpassning till EU-direktiv om hållbarhetsrapportering.

Under 2024 har ambitionsnivån inom hela hållbarhetsområdet höjts, och en stark grund har lagts för att ytterligare intensifiera arbetet under 2025.



Det framtida boendet

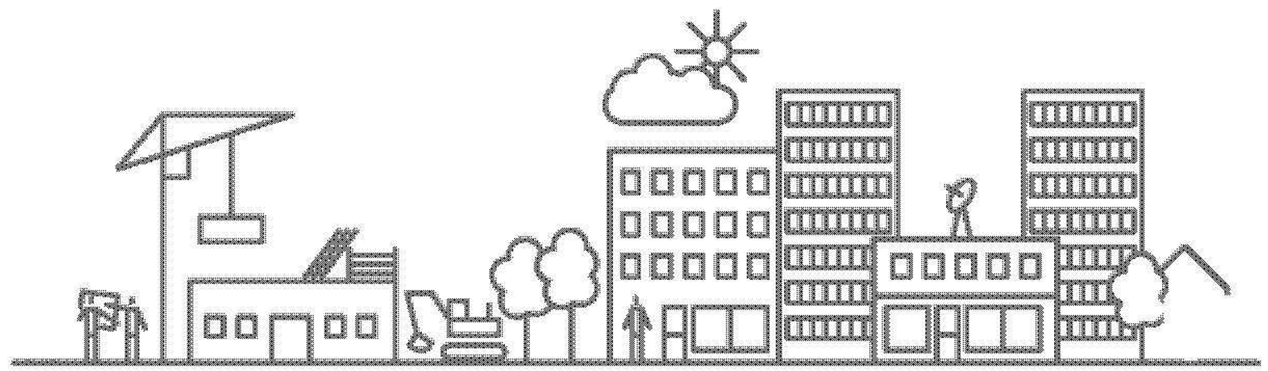
ALM Equitys boendekoncept handlar om framtidens boende – där resurser används effektivt och medvetet idag för att skapa förutsättningar för en bättre och mer hållbar morgondag. Boendet ska även möta behov hos den moderna människan. Därför är hållbarhet en central del av bolagets affärsstrategi.

Posten, Solna

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Ansvarstagande i varje del av värdekedjan

ALM Equity påverkar och påverkas av hållbarhetsaspekter i hela fastighetsbranschens värdekedja, från råvaruuttag till demontering. Den direkta påverkan kommer främst från de egna verksamheterna som omfattar utveckling, byggnation och förvaltning av fastigheter, men ansvar tas även för det som sträcker sig bortom den egna verksamheten. Direkt påverkan samt påverkan uppströms och nedströms presenteras schematiskt på denna sida.



Uppströms påverkan

- Utvinning av råvaror
- Tillverkning av varor
- Logistik och transport

Uppströms påverkan kommer främst från produktionen av nytt byggmaterial för utveckling och byggnation av fastighetsprojekt samt från transporter och hantering av byggmaterial från råvaruuttag till fabrik och byggarbetsplatsen.

Genom medvetna val vid planering av fastighetsprojekten, relaterat till exempelvis materialval, cirkulära flöden och effektiv resursanvändning, skapas förutsättningar för minskade utsläpp av växthusgaser.

Påverkan från verksamheten

- Markförvärv
- Planering och projektering
- Byggnation
- Brukarskede, egen förvaltning

Den påverkan som ALM Equity direkt har sker primärt från bolagets tre verksamhetsområden; Utveckling, Entreprenad samt Förvaltning.

Vilken mark som förvärvas och hur den är lokaliserad i förhållande till kollektivtrafik och service är exempel på faktorer som har en social och miljömässig påverkan. Genom att arbeta efter principen fossilfri byggarbetsplats, minskad energianvändning i produktion och förvaltning samt arbeta proaktivt med säkerhet och god arbetsmiljö för entreprenörer och underentreprenörer, skapas förutsättningar för en minskad påverkan i denna del av värdekedjan.

Vid förvaltning av fastigheter finns möjlighet till effektivisering med hållbara val, såsom förnybar el till fastigheten och återbrukade material vid underhåll eller reparation.

Nedströms påverkan

- Brukarskede, sålda objekt
- Avfall och demontering

Nedströms påverkan avser brukarskedet för sålda fastigheter, vilket inkluderar bland annat de boendes miljöpåverkan genom användning av hushållsenergi och avfallsgenerering. Skedet omfattar även sociala aspekter såsom trygghet, trivsel och inkludering. Renoveringar i fastigheterna och demontering ingår också i nedströms påverkan.

Hållbarhetspåverkan nedströms avgörs i stor utsträckning i planeringsstadiet. Utformning av den fysiska miljön kan ha betydelse för upplevd trygghet och trivsel. Medvetna materialval i byggnaden skapar också förutsättningar för återbruk vid demontering.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Prioriterade hållbarhetsområden

För att göra skillnad är det viktigt att resurser fokuserar på de områden som är mest väsentliga för att bidra till en hållbar utveckling, och att arbetet struktureras utifrån företagets påverkan och rådighet. Baserat på detta har ALM Equity identifierat sju prioriterade hållbarhetsområden.

ALM Equity har en ambition att genom bolagets verksamhet bidra positivt till samhällsutvecklingen, samtidigt som eventuell negativ påverkan på social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet minimeras. För att styra arbetet i önskad riktning har sju prioriterade hållbarhetsområden identifierats som är gemensamma för hela koncernen. Dessa har fastställts under 2024 och är framtagna för att möjliggöra ett tydligare fokus på de viktigaste hållbarhetsfrågorna.

Inom de sju hållbarhetsområdena har långsiktiga mål satts för koncernen, och kompletteras med både delmål och tidsatta aktiviteter. Dessa arbetas in i affärsplanen och kommer uppdateras varje år. Läs mer om målen och delmålen på sidan 27.

Principer för prioritering av hållbarhetsområden

Följande underlag har legat till grund för valet av prioriterade hållbarhetsområden:

- Resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen enligt CSRD.
- FN Global Compacts tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.
- Agenda 2030 och FN:s 17 globala hållbarhetsmål.
- Intressentkartläggning utifrån dialog med boende, investerare, leverantörer, medarbetare, långivare och kommuner.
- Omvärlds- och marknadsanalys.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Minska klimatpåverkan i den egna verksamheten och i värdekedjan för att vara linje med Parisavtalets utsläppsmål.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Agera ansvarsfullt i affärsrelationer, med fokus på god affärsetik och sund konkurrens.

RESILIENTA BOENDEMILJÖER

Anpassa fastigheterna för ett förändrat klimat och arbeta för att bevara eller öka den biologiska mångfalden.

TRYGGA BOSTADSOMRÅDEN

Skapa och förvalta trygga och inkluderande livsmiljöer och bostadsområden.

SÄKER OCH INKLUDERANDE ARBETSMILJÖ

Skapa förutsättningar för en arbetsplats som är säker, inkluderande och med goda utvecklingsmöjligheter.

ÖKAD CIRKULARITET

Verka för en resurseffektiv och cirkulär materialanvändning i utveckling och drift av fastigheterna.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Verka för att arbetstagarnas rättigheter i värdekedjan respekteras och beaktas.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Implementering av CSRD

År 2025 omfattas ALM Equity av EU-direktivet om företags hållbarhetsrapportering; Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Under 2024 har ett omfattande arbete genomförts för att förbereda för implementering av direktivet.

CSRD är en del av EU:s plan för hållbar finansiering och syftar till att öka transparensen i upplysningar som företag lämnar om dess påverkan på människor och miljö, samt hur företag påverkas av hållbarhetsfrågor och vilka risker och möjligheter för verksamheten detta innebär. Rapporteringen ska följa European Sustainability Reporting Standards (ESRS-standarderna).

Den dubbla väsentligheten

Ett första obligatoriskt steg är att genomföra en dubbel väsentlighetsbedömning, som fångar både företagets påverkan på omvärlden och hur hållbarhetsfrågor påverkar verksamheten. Resultatet ger vägledning kring vilka hållbarhetsämnen som är mest prioriterade samt vilka upplysningar om dessa som ALM Equity behöver lämna.

Med utgångspunkt i intressentdialoger, en genomlysning av verksamheten och bolagets strategiska riktning har en dubbel väsentlighetsbedömning genomförts under året. Tröskelvärden för väsentlighet har fastställts i nära samarbete med hållbarhetsexperter. Bedömningen utgår från CSRD:s 10 hållbarhetsämnen, och för att möjliggöra en mer specifik analys har samtliga 37 underliggande underämnen bedömts var för sig. Resultet visar att totalt 8 hållbarhetsämnen och 14 underämnen är väsentliga för ALM Equity. Dessa presenteras i bilden till höger. Metod, analys och avvägningar är beskrivet mer i ingående på sidorna 44–45.

Baserat på resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen har en gap-analys genomförts i syfte identifiera vilka upplysningskrav som finns på plats och vad som behöver kompletteras. Analysen visar att ALM Equity är relativt långt framme inom vissa områden så som klimat och medarbetarfrågor, och att det finns flera hållbarhetsämnen som har potential att utvecklas under 2025.

Den dubbla väsentligheten

Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet

Nästa steg

Med en genomförd dubbel väsentlighetsbedömning och gap-analys är flera viktiga steg mot rapporteringen i enlighet med CSRD tagna. Baserat på resultaten och de väsentliga hållbarhetsämnena fortsätter implementeringsarbetet under 2025 med aktiviteter för att se över och komplettera styrning, strategi, riskhantering, mål och mätbarhet.

En viktig del av implementeringsarbetet är utbildningsinsatser i organisationen. En utbildning i CSRD och ESRS har genomförts för samtliga medarbetare i slutet av 2024. Ytterligare utbildningsinsatser kommer genomföras under 2025. Parallellt upphandlas ett systemstöd för digital datainsamling, som kommer implementeras under 2025.

I början av 2025 publicerade EU-kommissionen ett så kallat Omnibusförslag, med syfte att förenkla och förtydliga regelverket för hållbarhetsrapportering. Förslaget omfattar bland annat ett uppskjutet ikraftträdande av vissa rapporteringskrav, en minskad omfattning av vilka företag som omfattas av CSRD samt förenklingar i rapporteringsinnehåll. ALM Equity följer utvecklingen noggrant för att kunna anpassa framtida hållbarhetsrapportering i enlighet med eventuella förändringar i regelverket.

ALM Equitys väsentliga hållbarhetsämnen och underämnen

E1 Klimatförändring
- Anpassning till klimatförändringar
- Begränsning av klimatförändringar
- Energi

E4 Biologisk mångfald och ekosystem
- Förlust av biologisk mångfald
- Ekosystemtjänster

E5 Cirkulär ekonomi
- Resursinflöden
- Resursutflöden
- Avfall

S1 Den egna arbetskraften
- Arbetsvillkor
- Lika behandling och möjligheter för alla

S2 Arbetstagare i värdekedjan
- Arbetsvillkor

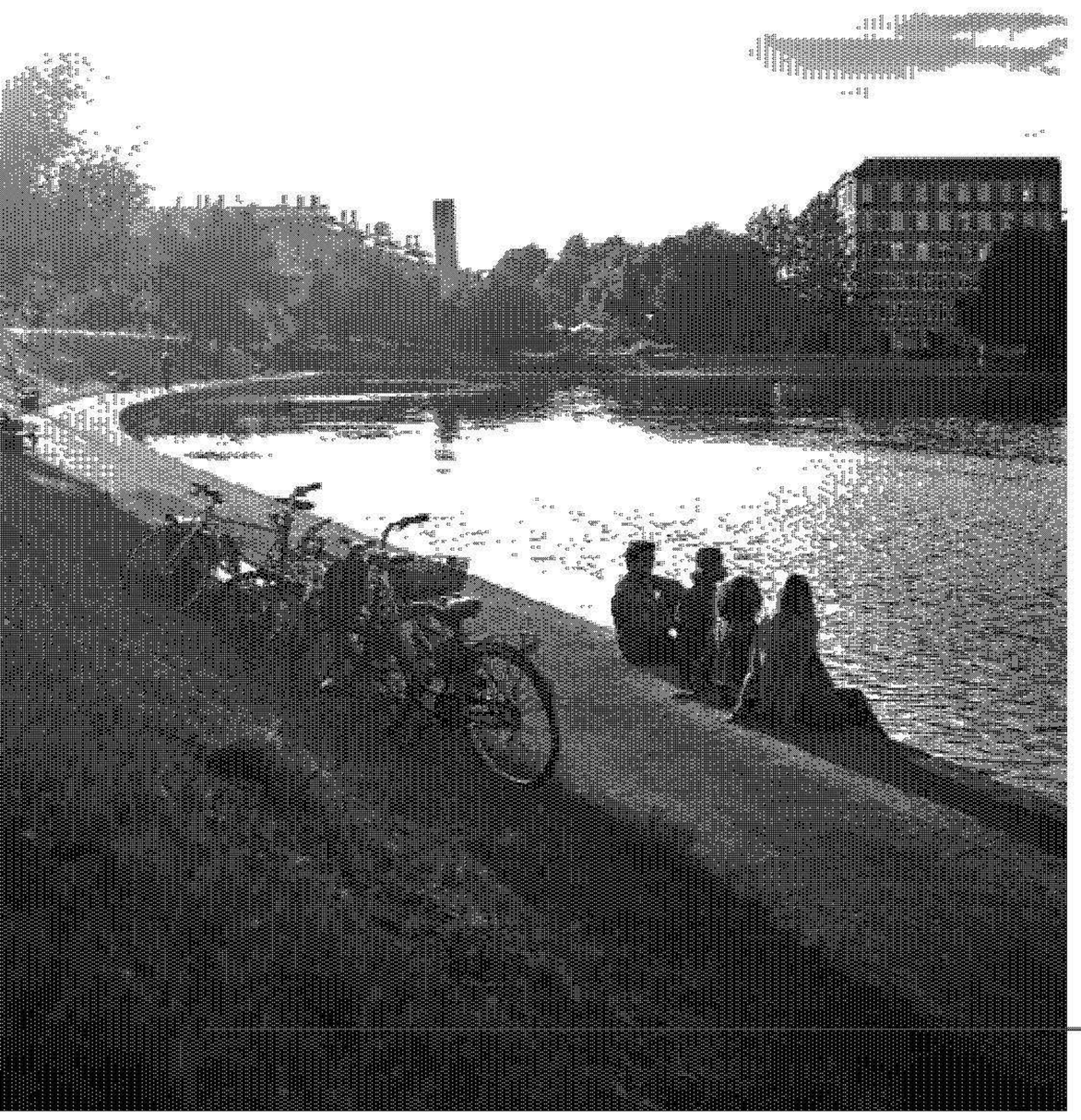
S3 Påverkade samhällen
- Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

S4 Konsumenter och slutanvändare
- Personlig säkerhet för konsumenter

G1 Ansvarsfullt företagande
- Korruption och mutor

För mer ingående resultat från den dubbla väsentlighetsbedömningen, se sidorna 44–45.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH



Styrning av hållbarhetsarbetet

ALM Equitys hållbarhetsarbete genomsyrar hela verksamheten. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet är integrerat i koncernens organisationsstruktur. Styrningen omfattar gemensamma policyer, riktlinjer samt långsiktiga och kortsiktiga mål som följs upp löpande.

Styrning och ledning på olika nivåer

Hållbarhetsarbetet är integrerat i ALM Equitys dagliga verksamhet och ansvaret för hållbarhetsarbetet är fördelat på olika nivåer och områden i koncernen. Utgångspunkten är att det ska styras och följas upp på samma sätt som all verksamhet inom koncernen.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat, och beslutar om koncernens övergripande hållbarhetsinriktning, mål och policys. Vd har det primära ansvaret för att leda och övervaka hållbarhetsarbetet samt för att hålla styrelsen informerad om framstegen och rapportera om betydande händelser. Tillsammans med koncernledningen ansvarar vd att genomföra hållbarhetsstrategin, leverera på målen och fördela resurser inom koncernen. I början av 2025 anställde ALM Equity en hållbarhetsansvarig som kommer ha det övergripande ansvaret för att driva och samordna koncernens hållbarhetsarbete samt stötta organisationen i hållbarhetsrelaterade frågor.

Det operativa hållbarhetsarbetet leds av ansvariga för respektive verksamhetsområde, som säkerställer uppföljningen av hållbarhetsprestanda och informerar ledningen kontinuerligt om hur verksamhetens hållbarhetsarbete fortlöper. Representanter från varje verksamhetsområde och relevanta koncernfunktioner träffas löpande för att samordna, följa upp och driva gemensamma hållbarhetsfrågor.

För intressebolaget Bridge, där ALM Equity ansvarar för det operativa arbetet, fattas hållbarhetsrelaterade beslut i bolagets styrelse. Styrelsen inkluderar representanter från både ALM Equity och huvudägaren Aermont Capital. Hållbarhetsuppföljning till Aermont Capital sker kvartalsvis och per fastighetsobjekt.

Hållbarhetsprestandan för ALM Equitys finansiella tillgångar Klövern och Besqab följs upp löpande och rapporteras årligen. I dessa innehav är det främst genom styrelserepresentation som ALM Equity kan påverka strategiska frågor och prioriteringar avseende bolagens hållbarhetsarbete. 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.

Styrande dokument

Utöver tillämpliga lagar och regelverk utgår hållbarhetsarbetet från interna policys, mål och rutiner. Hållbarhetspolicyn anger principerna för hållbarhetsarbetet i hela koncernen. Uppförandekoden är vägledande för hur medarbetarna i koncernen ska uppträda och agera i det dagliga arbetet. Leverantörskoden beskriver förväntningarna i affärsrelationer med leverantörer.

ALM Equity har ett flertal policydokument som är kopplade till bolagets hållbarhetsarbete, exempelvis inom områden som arbetsmiljö och likabehandling. Tillsammans utgör dessa riktlinjer för ett ansvarsfullt agerande och omfattar hela koncernen. Policydokumenten och tillhörande rutiner ses över årligen och uppdateras vid behov. Mer information om styrande dokument återfinns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–66.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Strategi och ramverk för hållbar utveckling

Som en konsekvens av ett ökat fokus på kärnverksamheten, utökade lagkrav och förväntningar från bolagets intressenter, har ALM Equitys hållbarhetsramverk och hållbarhetsstrategi uppdaterats under 2024.

Hållbarhetsramverket består dels av vägledande principer, riktlinjer och policys, dels av bolagets prioriterade hållbarhetsområden (se "Prioriterade hållbarhetsområden" sidan 24). Ramverket syftar till att ge en förståelse och kontext till hållbarhetsstrategin.

Strategin definierar mål och beskriver hur dessa ska integreras i verksamheten, samt hur arbetet ska organiseras och följas upp. Utgångspunkten är bolagets prioriterade hållbarhetsområden, där ambitionen är att ha mål och delmål för varje område. Mål och delmål är baserade på FN:s globala mål och syftar till att göra väsentliga bidrag till dessa.

De flesta mål och delmål har fastställts under 2024, men inom vissa områden kommer mål att formuleras under 2025. Eftersom en omfattande revidering av målen har genomförts, varierar graden av måluppfyllelse. Detta är även en orsak till att uppföljningsstrukturen ännu inte är fullt etablerad, vilket medför att tillräcklig data för att redovisa utfallet för vissa mål under 2024 saknas. En sammanställning av mål, delmål och uppföljning återfinns på sidorna 42–43.

MILJÖ	SOCIALT	STYRNING
		PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN
• Minskad klimatpåverkan • Ökad cirkularitet • Resilienta boendemiljöer	• Trygga bostadsområden • Säker och inkluderande arbetsmiljö	• Ansvarsfulla affärer • Hållbar leverantörskedja
MÅL	**MÅL**	**MÅL**
• Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045 • Minskad energianvändning i driftskedet • Ökad materialeffektivitet och minskat avfall • Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade • *Mål för biologisk mångfaldresiliens utreds och sätts under 2025*	• Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende • Nollvision för arbetsplatsolyckor • Inkluderande och utvecklande arbetsmiljö	• Nollvision mot korruption och mutor • Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSÄMNEN	**VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSÄMNEN**	**VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSÄMNEN**
• E1 - Klimatförändring • E4 - Biologisk mångfald och ekosystem • E5 - Cirkulär ekonomi	• S1 - Den egna arbetskraften • S3 - Påverkade samhällen • S4 - Konsumenter och slutanvändare	• S2 - Arbetstagare i värdekedjan [1] • G1 - Ansvarsfullt företagande
FN:S GLOBALA MÅL	**FN:S GLOBALA MÅL**	**FN:S GLOBALA MÅL**

1 Hållbarhetsämnet S2 "Arbetstagare i värdekedjan" tillhör de sociala hållbarhetsämnena enligt ESRS. För ALM Equity bedöms detta ämne ha en stark koppling till risker i värdekedjan och betraktas därför som en viktig styrningsfråga. Av den anledningen har det placerats under området "Styrning".

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Miljö

ALM Equity har genom sin verksamhet en direkt påverkan på miljön, men även indirekt i värdekedjan uppströms och nedströms. Det är viktigt att den negativa påverkan minimeras i alla led. Fokus ligger inom ALM Equitys prioriterade områden; Minskad klimatpåverkan, Resilienta bostadsmiljöer samt Ökad cirkularitet.

Under året har ALM Equity vidareutvecklat miljöarbetet på flera områden. Bland annat har klimatmålen uppdaterats och åtgärder implementerats för att minska bolagets klimatpåverkan. För förvaltningsportföljen har mål för fastighetsprestandan definierats i form av energiklassnivå och miljöcertifiering.

Det pågår förändringar i branschen gällande krav på miljöprestanda, vilket medför varierande mognadsnivåer i hur olika miljöaspekter hanteras. För vissa områden, som klimatpåverkan och energieffektivisering, bedrivs arbetet enligt etablerade metoder. Inom andra, såsom biologisk mångfald och klimatanpassning, utvecklar både ALM Equity och branschen angreppssätt för hur dessa frågor bäst bör hanteras.

Klimatpåverkan och klimatrisker

För tredje året i rad har en bedömning och redovisning av klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter gjorts enligt ramverket TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures). En riskanalys i enlighet med CSRD har också genomförts i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen. Tillgångarna i intressebolaget Bridge har även genomgått en mer omfattande klimat- och sårbarhetsanalys. Mer information om riskerna finns på sidan 32, samt sidorna 48–49.

ALM Equity fortsätter att klimatrapportera koncernens utsläpp enligt GHG-protokollet. Under året rapporteringen kommit i fas, vilket innebär att klimatbokslutet för 2024 nu presenteras i hållbarhetsrapporten. För att styra koncernens aktiviteter mot minskade utsläpp har även ett arbete med en klimatfärdplan påbörjats, som färdigställs under 2025. Planen utgör även grunden för ALM Equitys målansökan till Science Based Targets initiative. Mer information om klimatbokslutet och klimatfärdplanen finns på sidorna 29–30.

Certifieringar för att kvalitetssäkra miljöarbetet

Genom miljöcertifieringar säkerställs en helhetsprestanda i bostadsprojekten. Det finns sedan tidigare beslut att miljöcertifiera egenutvecklade nyproduktionsprojekt. Under året har det tagits beslut att även miljöcertifiera hela förvaltningsbeståndet. En utredning pågår för att avgöra vilka miljöcertifieringssystem som ska användas.

Även entreprenadprojekt mot extern kund där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör, byggs i många fall enligt ett miljöcertifieringssystem. Dessutom är entreprenadverksamheten certifierad enligt ISO 14001 Miljö, vilket bekräftar att det finns etablerade rutiner för miljöarbetet och att de systematiskt arbetar med att mäta och förbättra miljöprestandan.

Prioriterade områden

- Minskad klimatpåverkan
- Ökad cirkularitet
- Resilienta boendemiljöer

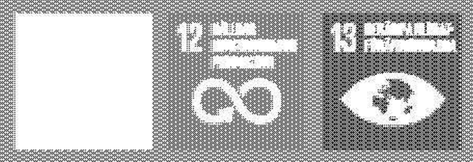
Mål

- Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045
- Minskad energianvändning i driftskedet
- Ökad materialeffektivitet och minskat avfall
- Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade
- *Mål för biologisk mångfald/resiliens utreds och sätts under 2025*

Påverkade hållbarhetsområden

- E1 - Klimatförändring
- E4 - Biologisk mångfald och ekosystem
- E5 - Cirkulär ekonomi

Påverkade FN:s globala mål



Fastighetsnära



Beslut om energiklasser
Under året har det beslutats att energieffektivisera förvaltningsbeståndet till minst energiklass C och att kommande utvecklingsprojekt ska uppnå minst energiklass B. Läs mer på sidan 31.

Mestro

Energiplattformen Mestro är på plats för hela förvaltningsbeståndet vilket underlättar både energiuppföljning, kontroll över energianvändning och driftoptimering i fastigheterna.

Vetenskapligt förankrade klimatmål
Under hösten har nya klimatmål fastställts i enlighet SBTi, i syfte att minska koncernens utsläpp i linje med 1,5-gradersmålet. Ansökan planeras skickas in under andra kvartalet 2025.

2045

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E1

Minskad klimatpåverkan

Klimatfärdplan

För att nå det nationella målet om nettonollutsläpp till 2045, behöver en omställning ske på samhällsnivå. Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av Sveriges klimatutsläpp, vilket innebär att branschen har en betydande påverkan, men också en stor potential att bidra med lösningar som driver omställningen framåt i hela näringslivet.

I samband med arbetet att ta fram vetenskapligt baserade klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative (SBTi) har ALM Equitys tidigare klimatmål omarbetats. Det långsiktiga målet om nettonollutsläpp är i linje med Sveriges nationella mål och har brutits ned i specifika delmål för nybyggnation respektive driftsskede. Målsättningarna mäts i klimatpåverkan per kvadratmeter BTA, vilket möjliggör uppföljning av klimatarbetet oavsett portföljernas storlek. Förvaltningsaktiviteter i intressebolaget Bridge inkluderas i målsättningen, eftersom ALM Equity har det operativa ansvaret för dessa tillgångar.

Åtgärdsområden

Klimatutsläppsreducerande åtgärder fokuseras främst på nyproduktion och fastighetsförvaltning, då dessa områden utgör kärnan i ALM Equitys verksamhet. Den största potentialen för utsläppsminskning finns under utvecklingsskedet. En nyckelaktivitet i detta arbete är att säkerställa tillgång till kvalitativ data, vilket bland annat möjliggörs genom miljöcertifiering av fastigheterna.

En av de största klimatutsläppsposterna i koncernen är användning av nyproducerade byggmaterial. Genom att optimera och effektivisera materialanvändningen samt utvärdera återbruksalternativ kan en stor del av klimatutsläppen reduceras. Exempel på materialalternativ är klimatförbättrad betong och stål. I det pågående entreprenadprojektet Atlantis har grön prefabricerad betong använts istället för konventionell betong. I kombination med en slimmad konstruktionslösning beräknas detta kunna minska klimatpåverkan i byggskedet med upp till 27 procent.

Inom förvaltningen kommer åtgärder som att teckna gröna el- och fjärrvärmeavtal för samtliga fastigheter att vara centrala delar i klimatfärdplanen. Det har även gjorts en översyn av vilka energieffektiviseringsåtgärder som behöver implementeras för att minska energianvändningen per ytenhet. Läs mer om energiarbetet på sidan 29.

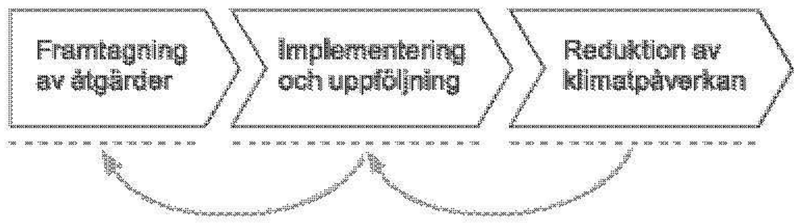
Ett arbete pågår även för att minska klimatpåverkan från kontorsverksamheten. Samtliga kontor inom koncernen har avtal om förnybar el, och det finns en målsättning om att uppnå 100 procent fossilfritt tjänsteresande. Sedan 2020 tillhandahåller koncernen enbart personalbilar som drivs med förnybara drivmedel.

Klimatfärdplan under framtagande

Under 2024 har ett arbete påbörjats med att ta fram en klimatfärdplan för koncernen, vilken kommer att vidareutvecklas och implementeras under 2025. Klimatfärdplanen utgör en central del i att konkretisera arbetet mot ALM Equitys klimatmål och identifiera mätbara åtgärder.

Arbetet med klimatfärdplanen är en iterativ process där uppföljning sker årligen, med löpande översyn av fastställda delmål och insatser för att säkerställa progression och bidra till minskad klimatpåverkan.

Process för klimatfärdplan



Science Based Target

ALM Equity kommer under våren 2025 att ansöka om ett Science Based Target i enlighet med den nya Building Guidance som publicerades av initiativet under hösten 2024. Målen syftar till att ge tydligare riktning för hur klimatpåverkan ska reduceras samt vad de planerade åtgärderna förväntas leda till.

De delmål som presenteras till höger motsvarar målformuleringarna inom Science Based Targets initiative. Exakta formuleringar och målambitioner kan komma att justeras i samband med valideringsprocessen hos Science Based Targets initiative.

2045

- Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast till år 2045

2030

- Klimatpåverkan per BTA från nyproduktionsprojekt ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024
- Klimatpåverkan per BTA från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024

2024 – utfall

- Klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt 2024 uppgick till 285 kg CO2e/BTA (byggskedet)
- Klimatpåverkan från förvaltningsfastigheter 2024 uppgick till 5,4 kg CO2e/ BTA (driftskedet)

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E1

Minskad klimatpåverkan

Klimatbokslut

Ett av ALM Equitys prioriterade hållbarhetsområden är att minska verksamhetens klimatpåverkan. En viktig del i det arbetet är att skapa en tydlig bild av var utsläppen uppstår och hur stora de är. ALM Equity gör sedan 2020 klimatberäkningar enligt GHG-protokollet.

Omfattning och datakvalitet

ALM Equitys klimatutsläpp har sammanställts i ett klimatbokslut, som omfattar både koncernens egna utsläpp och de utsläpp som uppstår indirekt genom kunder och leverantörer. Klimatberäkningarna är fördelade enligt GHG-protokollet; Scope 1, Scope 2 och Scope 3. De totala växthusgasutsläppen för 2024 uppgick till 18 833 ton CO2e. Utfallet, med fördelning per scope, presenteras i diagrammet nedan.

Från och med 2023 beräknas aktiviteter och tillgångar från Svenska Nyttobostäder som en del av ALM Equitys verksamhet, trots att bolaget inte fusionerades med ALM Equity förrän under 2024. Syftet är att skapa jämförbarhet mellan åren, både historiskt och framåt. Fastigheterna från Svenska Nyttobostäder ingår sedan hösten 2024 i intressebolaget Bridge, som ägs gemensamt av ALM Equity och Aermont Capital. Utsläppen från dessa fastigheter inkluderas dock till 100 procent i ALM Equitys klimatbokslut, eftersom ALM Equity har det operativa ansvaret för Bridge. Fastigheterna stod för cirka 6 procent av ALM Equitys totala klimatutsläpp under 2024. För mer information om omfattning och datakvalitet se sidorna 46–47.

Kartläggning av klimatpåverkan

Den största utsläppsposten för ALM Equity kommer från nyproduktionsprojekten. Klimatpåverkan beräknas utifrån de utsläpp som genererats under byggskedet i de projekt som färdigställts under året.

Under 2024 slutfördes sex projekt med en sammanlagda klimatpåverkan på 16 777 ton CO2e, vilket motsvarar cirka 90 procent av koncernens totala klimatutsläpp. Den näst största utsläppsposten kommer från förvaltningsfastigheterna, inklusive hyreslokaler i färdigställda bostadsrättsföreningar. Energianvändning och avfallshantering i dessa fastigheter stod under 2024 för cirka 6 procent av den totala klimatpåverkan, motsvarande 1 085 ton CO2e.

Jämförelse mot tidigare år

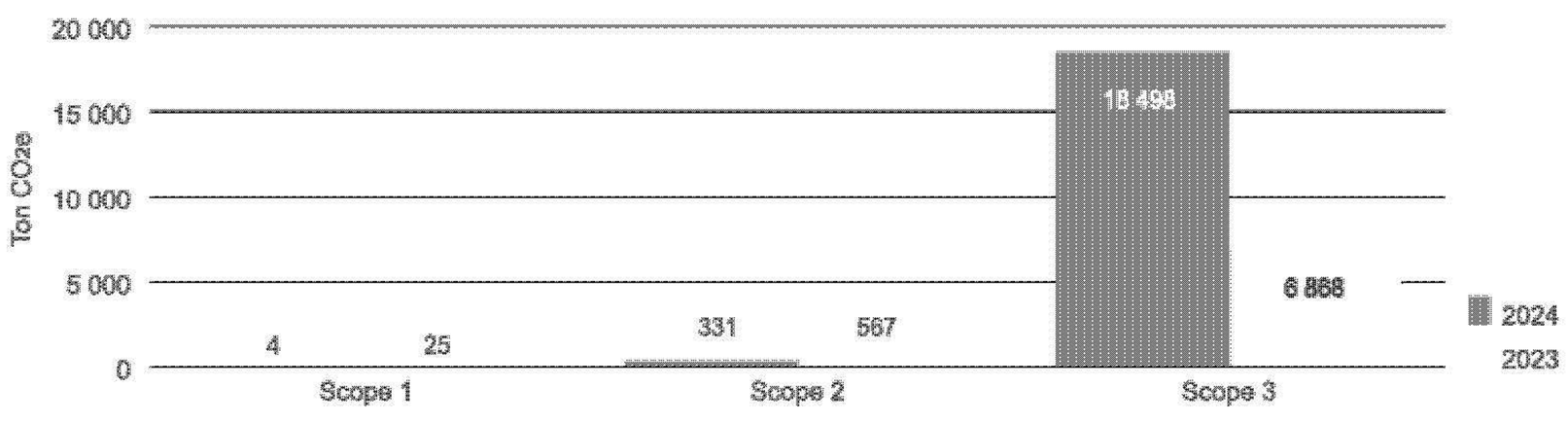
Nivån på ALM Equitys klimatutsläpp korrelerar i hög grad med antalet färdigställda fastigheter under året. För att möjliggöra jämförelser över tid, oavsett produktionsvolym, används därför klimatpåverkan per BTA . Under 2024 uppgick utsläppen i byggskedet till 285 kg CO2e/BTA, vilket är cirka 36 procent högre än 2023 då utsläppen var 209 kg CO2e/BTA.

Mellan 2023 och 2024 har ett antal hyreslokaler i bostadsrättsföreningar tagits ur beståndet, vilket förklarar minskningen i scope 2. Klimatpåverkan per BTA i förvaltningen uppgick till 5,5 kg CO2e/BTA år 2024, jämfört med 6,3 kg CO2e/BTA år 2023, vilket är en reduktion på 13 procent. För detaljerade resultat och kommentarer, se sidorna 46–47.

Framåtblick

Under 2025 planeras en översyn av processer och rutiner för att förbättra datakvaliteten i klimatbokslutet, med målsättningen att i större utsträckning basera beräkningarna på uppmätta värden i stället för schabloner. En klimatfärdplan kommer även att implementeras (se föregående sida), med konkreta aktiviteter för att minska koncernens klimatpåverkan och uppnå de uppsatta klimatmålen.

Resultat klimatbokslut



Hur fördelas de olika klimatutsläppen enligt GHG-protokollet?

Scope 1 egna, direkta klimatutsläpp från exempelvis tjänstebilar och läckage från köldmedia.

Scope 2 egna, indirekta klimatutsläpp från köpt energi, såsom fastighetsel och fjärrvärme.

Scope 3 indirekta utsläpp från varor och tjänster som relaterar till ALM Equitys verksamhet, såsom inköpt material till nyproduktionsprojekt, tjänsteresor, avfallshantering samt ALM Equitys finansiella tillgångar.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E1

Minskad klimatpåverkan

Energi

En viktigt del i ALM Equitys boendekoncept är yteffektiva bostäder. Detta innebär en lägre energianvändning per bostad och boende jämfört med motsvarande större bostad.

Förutsättningar för att bygga smart och energisnålt läggs redan i projekteringsstadiet av ALM Equitys utvecklings- och entreprenadverksamhet. I och med att ALM Equity erhållit förvaltningsfastigheter i samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder, har även insatser för att effektivisera energianvändningen i förvaltningsbeståndet blivit en prioriterad fråga.

Förbättrad energiprestanda

Under 2024 togs ett beslut om att samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre, vilket innebär att fastigheterna måste ha en energiprestanda som är minst 25 procent lägre än den gällande BBR-version. Trots att beslutet inte omfattar externa entreprenadprojekt, har majoriteten av de projekt som var under produktion under 2024 ändå energiklass B.

ALM Equity har under året även satt delmålet att energieffektivisera det befintliga förvaltningsbeståndet till energiklass C. Under 2024 har mätningar gjorts i fastigheterna och en åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C. Samtliga åtgärder för dessa fastigheter kommer att genomföras under 2025. Fokus ligger främst på styrning och reglering för att optimera den befintliga tekniken.

Fokus på energimätning och uppföljning

Under 2024 har plattformen Mestro implementerats i hela förvaltningsbeståndet. Mestro samlar in, analyserar och visualiserar energidata, vilket möjliggör en förbättrad energiuppföljning. Parallellt har samtliga undercentraler kopplats till ett EVOSCADA-system, vilket möjliggör fjärrstyrning och övervakning av byggnaderna i realtid samt skapar förutsättningar för effektiv energioptimering i fastigheterna. Systemet skickar automatiserade larm och erbjuder funktioner för fjärråtgärder, vilket gör att förvaltningsorganisationen snabbt kan reagera på avvikelser och minimera driftstörningar. EVOSCADA möjliggör även kontinuerlig analys av energianvändningen och ger exempelvis möjlighet att styra förbrukningen till tidpunkter med lägre elpriser. Genom dessa lösningar stärks förmågan att effektivisera fastighetsdriften och skapa ytterligare energibesparingar

Energianvändning i byggskedet

För att minska energianvändningen under produktionsskedet ansluter byggarbetsplatserna till det lokala fjärrvärmeverket där det är möjligt. En annan åtgärd är att planera in gjutning av betong under annan tid än vinterhalvåret, i syfte att minska den energi som annars krävs för att värma betongen och förhindra frysning under härdningsprocessen.

KPI:er för energianvändning

Snitt ALM Equity	
kWh/m2 Atemp	74
kWh/boende	3 164

Beräkningarna utgår från uppmätt och delvis framräknad fastighetsel och värme i förvaltningsfastigheter och färdigställda projekt under 2024. Kvadratmeter Atemp är till största del uppmätt. Antal boende är estimerad baserat på antagande om hur många boende som bor i lägenheter av olika storlek.

Enligt SCB har boende i flerbostadshus i Stockholm i genomsnitt mellan 32 och 36 kvm per person, beroende på om det rör sig om hyresrätter eller bostadsrätter. Detta kan jämföras med ALM Equitys bostäder, som i genomsnitt uppgår till 21 kvm per person. Denna yteffektivitet bidrar till lägre resurs- och energianvändning både i byggprocessen och under byggnadens driftsfas. Eftersom största delen av fastighetsbeståndet även är nyproducerat är det förhållandevis energieffektivt jämfört med äldre byggnader, bland annat på grund av skärpta byggregler och mer effektiv byggteknik.

Mål

- Minskad energianvändning i driftsskedet

Policy

- Minst energiklass B i utvecklingsprojekt
- Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet

Åtgärder och resurser

- Av de egna utvecklingsprojekt som var under produktion under 2024 har ett projekt energiklass B, resterande har energiklass C. Samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre.
- Av de fastigheter som varit i förvaltning under 2024 har 72 procent energiklass C, övriga fastigheter har energiklass D eller E. En åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C, där samtliga åtgärder kommer genomföras under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E1, ESRS E4

Resilienta bostadsmiljöer

ALM Equity har en viktig roll i att framtidssäkra tillgångarna genom hur byggnader och utemiljöer planeras, uppförs och underhålls. För att hantera fysiska klimatrelaterade risker och skapa en god boendemiljö bedrivs ett kontinuerligt arbete med biologisk mångfald och klimatsäkring av fastigheterna.

Ekosystemresiliens genom biologisk mångfald

Ett viktigt vägval är vilken mark och i vilka områden exploateringen sker. ALM Equitys strategi är att främst utveckla redan ianspråktagen mark. Detta bidrar till ett mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur, vilket minskar behovet av nyanläggning och begränsar påverkan på den biologiska mångfalden.

I både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter kan den biologiska mångfalden bevaras eller stärkas genom gröna tak, växtväggar och gröna korridorer, vilket underlättar för lokala djur och växter att sprida sig i urbana miljöer. Samtidigt bidrar växtligheten till effektiv dagvattenhantering och ger rekreationsmöjligheter för de boende.

ALM Equitys arbete med biologisk mångfald har främst bedrivits inom ramen för enskilda projekt. I enlighet med svensk lagstiftning och gällande regleringar genomförs miljökonsekvensbedömningar och artinventeringar innan detaljplaner kan antas och bygglov beviljas. Grönytefaktorn bedöms för att säkerställa ekologiska kvaliteter i den aktuella miljön. I flera projekt har gröna tak med sedumväxter anlagts. I projektet Archimedes har en ekolog genomfört en platsbedömning och gett rekommendationer om hur den biologiska mångfalden kan främjas genom att val av växtlighet. Ett mer strukturerat och koncerngemensamt arbete kring biologisk mångfald kommer att utvecklas framgent och omfatta både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheterna.

Resilienta bostäder genom proaktiv klimatanpassning

Framtida klimatförändringar med ökad frekvens av extremväder och variation i väderförhållanden påverkar byggnader och dess omgivningar. Klimatanpassning och klimatsäkring av fastigheter är en prioriterad fråga och kommer utvecklas vidare under 2025.

Exempel på klimatanpassningsåtgärder som är relevanta under utvecklingsstadiet är att planera dräneringssystem för att undvika översvämningar, så som gröna tak och dagvattenhantering, installation av vallar, pumpar och ventiler för att förhindra vatten från att tränga in i byggnader vid kraftiga regn. I förvaltningsfastigheterna kan det handla om förbättrad solavskärmning, anpassning av dagvattenshantering och att öka andel icke-hårdgjord yta på tomten. Förbättrad isolering och anpassad ventilation är också exempel på åtgärder som säkerställer ett gott inomhusklimat och effektiv drift av fastigheten under tillfällen med köldknäppar eller värmeböljor.

Klimatrisker och sårbarhetsanalys

Sedan 2022 arbetar ALM Equity med klimatrisker enligt ramverket TCFD (Task Force on Climate-related Financial disclosures), för att på ett strukturerat sätt inkludera dessa i affärsplanen. Analysen har uppdaterats under hösten 2024 och återfinns på sidan 48–49. En kompletterande risk- och möjlighetsanalys för alla hållbarhetsområden genomfördes i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen, vilken utgick från CSRDs tio hållbarhetsämnen. För mer information se sidorna 44–45.

Tillgångar som ingår i intressebolaget Bridge har även genomgått en mer omfattande klimat- och sårbarhetsanalys genomförd av extern expert. Metodiken grundar sig på kraven i EU:s taxonomiförordning Tillägg A om en robust klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Det innebär att en bedömning av klimatrisker genomförts utifrån två utsläppsscenarion och över tidsperioder som motsvarar en fastighets livslängd på 100 år.

Översvämningar och värmeböljor är ett par exempel på väderfenomen som spås bli vanligare med förändrat klimat och kommer påverka fastighetsbranschens sätt att arbeta med klimatanpassning av byggnader. För ALM Equitys befintliga fastigheter är dessa risker relevanta men bedöms som låga. Endast ett utvecklingsprojekt bedöms vara sårbart för översvämningar på grund av extremregn och överbelastade dagvattensystem. Mitigerande åtgärder som pumpar och backventiler samt ökad andel grönytor och öppna avrinningskanaler kombinerat med tillfälligt översvämningsbara ytor är exempel på åtgärder som är möjliga att arbeta vidare med under fortsatt projektering.

Under 2025 kommer ALM Equity utöka arbetet med scenarioanalys för klimat och biologisk mångfald, baserat på CSRDs riktlinjer. Mål och nyckeltal kopplade till resilienta bostadsmiljöer kommer definieras för både utvecklingsprojekten och förvaltningsfastigheterna.



Skeppsviken, Danderyd

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS E5

Ökad cirkularitet

Resurseffektivitet och en successiv förflyttning mot cirkulära processer är avgörande för fastighetssektorns klimatomställning. ALM Equtiys boendekoncept baseras på att utveckla och förvalta yteffektiva bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Redan där skapas en viktig förutsättning för resurseffektivitet.

Ökad materialeffektivitet

Genom att bevara, vårda och bygga om befintliga byggnader i stället för att bygga nytt minskar behovet av nya material, vilket i sin tur leder till ett lägre klimatavtryck. Inom koncernen finns god erfarenhet av att framgångsrikt integrera återbruk i fastighetsprojekt. Exempelvis har kontor omvandlats till bostäder inom stadsutvecklingsprojektet The Brick. I projektet Skeppsviken, som färdigställdes under 2024, bevarades plan från det tidigare parkeringsgaraget. Två ROT-projekt är under projekteringsskedet med planerad byggstart under 2025, däribland ett tidigare elverk som ska omvandlas till bostäder.

För att möjliggöra framtida cirkulära materialflöden måste miljö- och hälsoskadliga ämnen fasas ut ur kretsloppet. I många projekt säkerställs att byggmaterial och kemikalier uppfyller utfasningskriterier enligt Byggvarubedömningen eller en likvärdig materialdatabas. Under året har ett mål satts att samtliga utvecklingsprojekt ska använda denna databas, eller likvärdig, för att säkerställa utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen.

Arbetet med att öka återbruket i utvecklingsprojekten pågår, och under 2025 kommer konkreta mål att fastställas inom området.

Minskat avfall

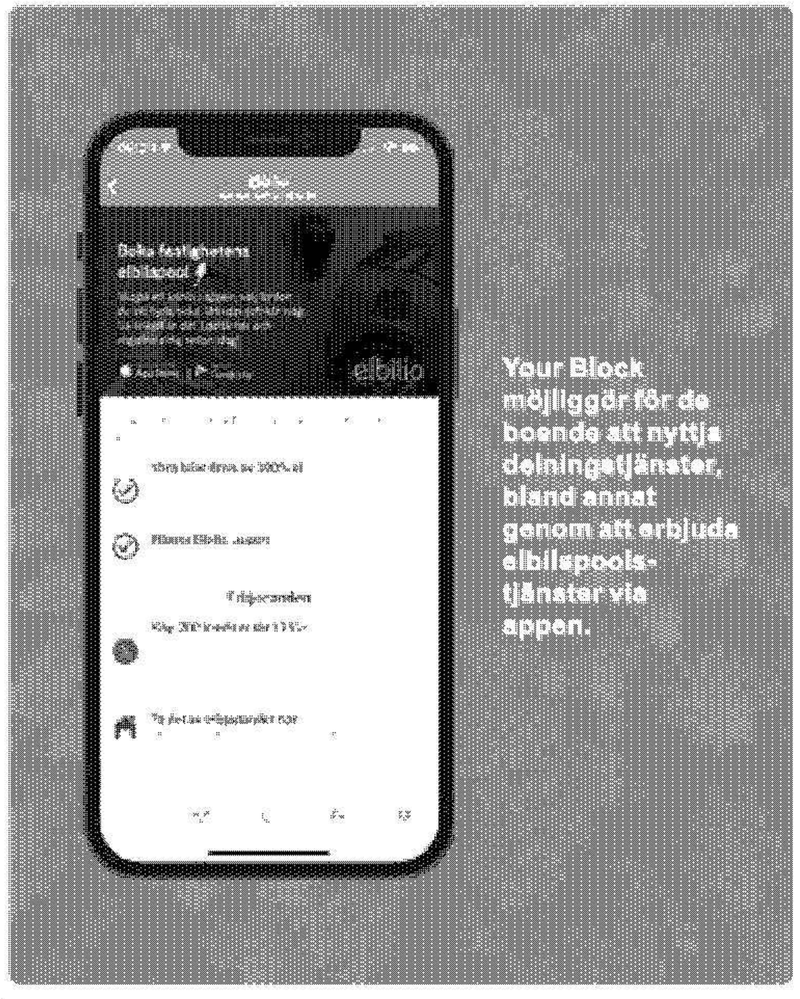
Arbetet med att minska avfallsmängderna och säkerställa en effektiv och säker avfallshantering i projekten bedrivs löpande. I varje byggprojekt upphandlas en avfallsentreprenör med tillstånd att hantera både farligt avfall samt omhänderta utsorterade fraktioner ändamålsenligt. Byggavfall sorteras i enlighet Byggföretagens rekommendation om avfallsfraktioner.

Under 2024 har ALM Equity satt mål att minska avfallet på byggarbetsplatserna och att uppnå en materialåtervinningsgrad på minst 70 procent. Avfallsmängder har samlats in och sammanställts från byggarbetsplatserna, inklusive externa entreprenadprojekt. Utfallet visar att 86 procent av det uppkomna byggavfallet från nyproduktion har sorterats, och 37 procent av det totala byggavfallet har gått till materialåtervinning. Under 2024 uppgick avfallsmängden från projekt i produktion till totalt 3,4 kg/BTA. Under 2025 fortsätter arbetet med att öka resurseffektiviteten i byggprojekten genom att bland annat utvärdera och att sätta mätbara mål för avfallsmängd och sorteringsgrad.

I bostäderna möjliggörs återvinning genom att tillgängliggöra flertalet avfallsfraktioner både i lägenheterna och miljörummen. För att underlätta avfallssortering för de boende i förvaltningsfastigheterna har en plan med förbättringsåtgärden för befintliga miljörum tagits fram 2024 och kommer implementeras under 2025. Ett arbete pågår också med att systematiskt samla in och sammanställa avfallsstatistik från samtliga förvaltningsbostäder.

Cirkularitet i Your Blocks affär

ALM Equitys digitala plattform Your Block är inriktad på förvaltningskommunikation och har ett tydligt fokus på digitala tjänster med förankring i cirkularitet. Stor vikt läggs på att främja boendes delning och återbruk. Appen möjliggör för de boende att göra miljömedvetna val i vardagen samt att följa energianvändningen i bostaden, vilket skapar förutsättningar för ökat engagemang och förbättrad resurseffektivitet hos de boende.



Your Block möjliggör för de boende att nyttja delningstjänster, bland annat genom att erbjuda elbilspoolstjänster via appen.

Mål

- Ökad materialeffektivitet och minskat avfall

Utfall

- Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas
- Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent
- *Mål för optimering, återbruk och flexibilitet utreds och sättas under 2025*

Utfall

- Hälften av projekten som var i produktion under året, inklusive externa entreprenadprojekt, följde kriterier för utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen enligt Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas.
- Totalt gick 37 procent av uppkommet byggavfall från pågående byggprojekt till materialåtervinning. Byggavfallet under 2024 uppgick till 3,4 kg/BTA. Måltal för maximalt genererat avfall i byggprojekten ska arbetas fram under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Från industri till framtidens bostäder

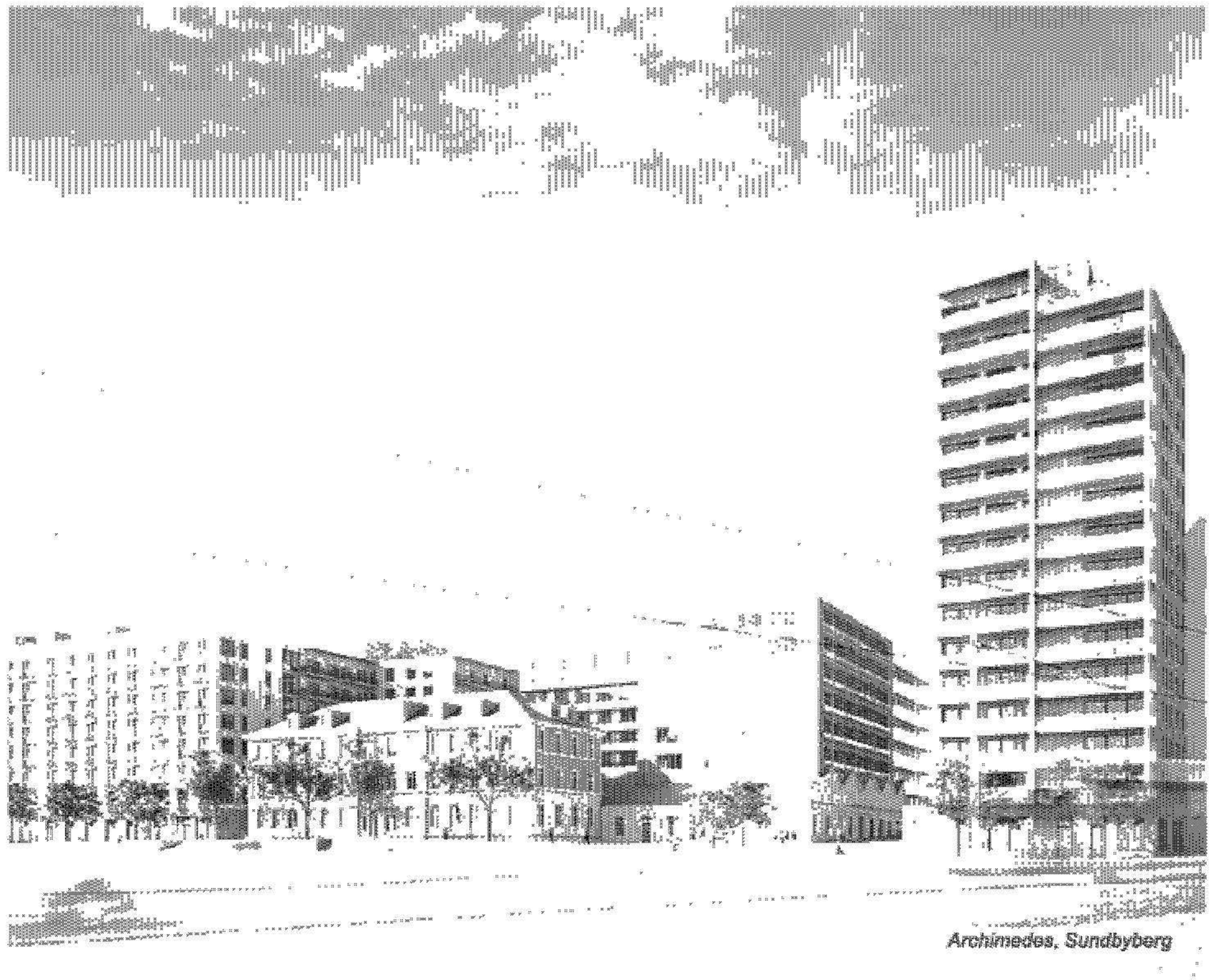
Mellan Bromma Blocks och Bällstaviken i Bromma ligger projektet Archimedes, där ALM Equity planerar att uppföra sju bostadshus med första byggstart 2025. Här möts kulturhistoriska värden, modern arkitektur, nutida boendebehov och hållbara lösningar för att skapa en miljö där människor kan trivas och utvecklas i generationer framåt.

Området Archimedes har en anrik historia som kommer prägla dess framtida utformning. Målet är att omvandla det befintliga industri- och verksamhetsområdet till en levande stadsdel med en tät, attraktiv och promenadvänlig boendemiljö. Totalt planeras cirka 1 000 nya bostäder, lokaler och en förskola, fördelat på sju byggnader.

Archimedes är ett av våra mest ambitiösa utvecklingsprojekt, där hållbara och innovativa lösningar kombineras med områdets historiska arv för att skapa en unik och långsiktig stadsdel. Ambitionen är att miljöcertifiera alla byggnader, vilket garanterar att de designas med fokus på miljö och energieffektivitet samt hållbara material. Miljöcertifieringen säkerställer också en god inomhusmiljön med fokus på hälsa och välbefinnande för de boende – en central del av vår vision för framtidens stadsutveckling.

En central del av projektet är omvandlingen av det så kallade Slottet. Den historiska byggnaden, som en gång var en hattfabrik och idag rymmer kontor, ska förvandlas till drygt 20 bostadsrätter. Den varsamma renoveringen säkerställer att den kulturhistoriska prägeln bevaras samtidigt som huset anpassas till moderna boendebehov.

Dessutom kommer en befintlig kontorsbyggnad att konverteras till bostadshus. På taket tillförs nya våningsplan med indragning från nuvarande fasad, vilket skapar generösa terrassytor. Byggnaden avses att vid färdigställande inrymma cirka 500 lägenheter, varav majoriteten är 1–2 rum och kök. Många bostäder får balkong eller uteplats samt tillgång till en trivsam gård och garage, vilket bidrar till en bekväm och funktionell boendemiljö. För att möta behoven hos den moderna stadsbon integreras innovativa lösningar såsom bil- och cykelpooler samt pakethanteringssystem. Området kompletteras med förskola, park och gemensamma torgytor med lokaler för närservice i bottenvåningarna.



Archimedes, Sundbyberg

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Socialt

ALM Equitys arbete inom social hållbarhet utgår från två prioriterade områden: Trygga bostadsområden samt En säker och inkluderande arbetsmiljö. Det innebär att vi både värnar om medarbetarnas hälsa och välmående, och samtidigt skapar trygga och hållbara livsmiljöer för de boende.

För fastighetsbranschen innebär arbetet med social hållbarhet ofta om att sätta människan i fokus. Det handlar både om att motverka otrygghet, utanförskap och bostadsbrist, och om att skapa trygga arbetsplatser samt engagera medarbetare i en hållbar samhällsutveckling. ALM Equity, liksom branschen i stort, har under det senaste året intensifierat arbetet med socialt hållbart värdeskapande – en insats som gynnar både samhället och ekonomin.

Ansvarstagande bostads- och kvartersbyggare

ALM Equitys bostäder är placerade i kollektivtrafiknära lägen med god tillgång till service. I kombination med ett varierat fastighetsbestånd och diversifierade upplåtelseformer erbjuds ekonomiskt tillgängliga bostäder som möjliggör inkludering.

För att skapa attraktiva bostäder är det avgörande att erbjuda både levande och trygga kvarter i de områden vi verkar. Genom dialog med kommuner, boende och lokala näringsidkare skapas goda förutsättningar för detta. Det handlar bland annat om planering och förvaltning av bostäder, utformning av utemiljöer och hur bottenvåningar används.

I Sverige tillbringar vi i genomsnitt 90 procent av all tid inomhus, därmed är kvalitén på inomhusmiljön avgörande för både hälsa och välbefinnande.

I utvecklings- och entreprenadprojekt säkerställs att miljö- och hälsoskadliga ämnen i byggprodukter och kemikalier följer kriterier för utfasning i Byggvarubedömningen. I förvaltningsfastigheterna optimeras både ventilation och värme löpande.

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarna är avgörande för ALM Equitys framgång, och både trivsel och prestation gynnas av en inkluderande och utvecklande arbetsmiljö. Ett systematiskt arbete med dessa frågor är centralt för att attrahera och behålla de bästa medarbetarna. Medarbetarutveckling sker löpande genom bland annat successivt ökat ansvar, interna och externa utbildningar, individuella utvecklingsplaner samt en inkluderande rekryteringsprocess.

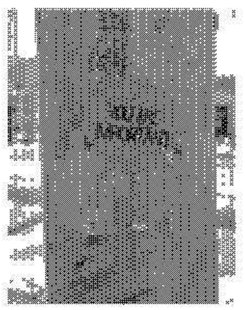
Medarbetarnas välbefinnande och säkerhet är även en prioriterad fråga för ALM Equity. Tempot är högt och arbetssättet agilt, men samtidigt värnar vi om medarbetarnas goda hälsa och att det finns en bra balans mellan arbetsliv och privatliv. Då verksamheten bedrivs inom en riskfylld bransch ligger stort fokus på säkerhetsfrågor, särskilt inom entreprenadverksamheten. Läs mer om arbetsmiljöarbetet på sidan 37.

HÄNDELSER 2024



Ökad trygghet i förvaltning
Under 2024 har åtgärder genomförts för att öka tryggheten bland de boende, och en trygghetsplan har tagits fram för förvaltningsfastigheterna. Senaste mätningen visar att trygghetsindexet ökat med 5,7 procentenheter i förvaltningsbeståndet jämfört med tidigare mätning. Läs mer på sida 36.

Utbildning inom säkerhet
Under året har alla medarbetare inom entreprenadverksamheten som vistas på byggarbetsplatserna genomgått utbildningen "Safe Construction Training".



Upplevd inkludering bland medarbetarna är fortsatt hög
För andra året i rad genomförde ALM Equity en inkluderingsmätning i organisationen, med ett starkt resultat på index 8,0. Läs mer på sidan 37.

Vi fortsätter stötta Stockholms Stadsmission
ALM Equity är vänföreteg till Stockholm Stadsmission och stödjer deras viktiga arbete med skapa mer rättvisa och inkluderande samhällen där alla erbjuds lika möjligheter till en hälsosam tillvaro.

ESRS S3, ESRS S4

Trygga boendemiljöer

ALM Equity utvecklar och förvaltar bostäder med de boende i fokus. Trygghet och säkerhet prioriteras, och de yteffektiva bostäderna optimeras för att skapa en attraktiv och välfungerande boendemiljö.

Framtidens bostadsområde

ALM Equitys bostäder finns nära kollektivtrafik och social hållbarhet främjas genom bland annat gemensamma ytor och delningstjänster. Bostäderna är nyproducerade och moderna med genomtänkta utomhusmiljöer, vilket bidrar till en säker och inkluderande boendemiljö. Målet är att skapa bostäder för olika livsskeden och målgrupper, anpassade efter varierande livssituationer och med fokus på att ge maximal nytta utifrån behov och funktion.

I större stadsutvecklingsprojekt sker samverkan med kommuner och andra aktörer för att utveckla exempelvis förskolor, grönområden och kollektivtrafik. Projektet The Brick vid Telefonplan är ett gott exempel, där samarbete har bidragit till att skapa en levande stadsdel och mervärden för de boende. Även inom förvaltningsverksamheten sker samverkan med kommuner, andra fastighetsägare, myndigheter och polisen i de områden där vi äger och förvaltar fastigheter.

Prioriterade trygghetsåtgärder

Trygghet har länge varit en prioriterad fråga för ALM Equity och under 2024 har trygghetsfokuset ökat i och med tillskottet av förvaltningsfastigheter, som en konsekvens av fusionen med Svenska Nyttobostäder. Stort fokus under året har varit att ställa om förvaltningsbeståndet från blockhyresavtal till avtal direkt med hyresgästerna, vilket också bidrar till en ökad trygghet i och med bättre kontroll och en mer kundnära förvaltning. Förvaltningsverksamheten bedrivs därför också med egen personal i så stor utsträckning som möjligt.

Under året har mål satts för trygghet i både utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter. För samtliga utvecklingsprojekt ska ett trygghetsprogram tas fram under konceptualiseringsskedet och beslutas i samband med bygglov. Under året har ett generellt program tagits fram, som nu anpassas för projekt med närliggande byggstarter.

En trygghetsanalys har genomförts i hela förvaltningsbeståndet och en åtgärdsplan har tagits fram för att öka den upplevda tryggheten bland hyresgästerna. En implementering av åtgärderna har påbörjats och kommer fortsätta under 2025. Åtgärderna består av bland annat ökad uppgradering av allmänna utrymme, bättre skyltning och realtidsinformation samt byte av lås. Förvaltningsorganisationen arbetar även för att stärka närvaron i fastigheterna.

Mätning av kundnöjdhet och trygghet

Nöjda kunder är en grundförutsättning för ALM Equitys verksamhet. Genom att mäta nöjd kund-index (NKI) fångas kundupplevelsen upp och förbättringsområden kan identifieras. Mätningarna ger insikter om vad som görs bra och vad som behöver utvecklas, vilket säkerställer att rätt åtgärder prioriteras både på kort och lång sikt. Resultaten omsätts sedan i konkreta åtgärdsplaner för fastighetsförvaltningen.

Inom förvaltningen genomförs kundundersökningar av Aktiv Bo, en undersökningsspecialist som har utvecklat en metod specifikt anpassad för fastighetsbranschen. Syftet är att skapa ett beslutsunderlag för att utvärdera, utveckla och förbättra förvaltningsverksamheten samt hyresgästernas kundupplevelse. Undersökningen genomförs genom en enkät där hyresgästerna svarar på frågor som sammanställs i fem delindex: Service, Produkt, Profil, Attraktivitet och Valuta för hyran.

Mätningen som genomfördes 2024 visar förbättrade resultat inom tre av de fem delindexen jämfört med föregående mätning 2022. Undersökningen visar även att de löpande insatserna för att öka tryggheten i fastigheterna har gett resultat. Den upplevda tryggheten har ökat med 5,7 procentenheter jämfört med föregående mätning. Eftersom trygghet är en viktig del av hyresgästernas trivsel har det under året satts mål om att kontinuerligt förbättra resultaten samt att trygghetsmätningar ska genomföras årligen.

Mål

- Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende

Beslutade

- Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov
- Alla förvaltningsfastigheter ska ha genomfört en trygghetsanalys med beslutade åtgärder
- NKI Trygghet ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet

Utfall 2024

- Ett generellt trygghetsprogram finns för utvecklingsprojekten och kommer att anpassas för projekt med närliggande byggstarter under 2025.
- Samtliga förvaltningsfastigheter har genomfört en trygghetsanalys under året och en åtgärdsplan har tagits fram. Implementering av åtgärderna har påbörjats och fortsätter under 2025.
- Årets NKI-mätning visar att upplevd trygghet hos hyresgästerna har ökat med 5,7 procentenheter jämfört mot den senaste mätningen 2022.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS S1

Säker och inkluderande arbetsmiljö

Medarbetarna är avgörande för ALM Equitys framgång, och att attrahera en kompetent personalstyrka är en prioriterad fråga. För att behålla och rekrytera duktiga medarbetare läggs stor vikt vid inkludering, kompetensutveckling och välmående. Eftersom bygg- och fastighetssektorn kännetecknas av en hög olycksfrekvens krävs även ett aktivt arbete med säkerhetsfrågor.

Inkluderande arbetsplats

Genom ett aktivt arbete med mångfald och inkludering skapas en mer dynamisk och hållbar organisation. Under 2023 inleddes en årlig inkluderingsmätning som är framtagen av företaget Mitt Liv. Mätningen bygger på forskningsbaserade frågor om grupptillhörighet och värdet av unikhet. Årets resultat visar en liten nedgång jämfört med föregående år, men med ett starkt index på 8,0. Baserat på resultatet arbetar varje verksamhetsområde vidare med åtgärder inom identifierade förbättringsområden.

Koncernen har en likabehandlingsplan med bland annat rutiner för jämställd lönesättning och kompetensbaserad rekrytering, där blandade kompetensprofiler prioriteras. Likabehandlingsplanen ingår som en viktig del i koncernens arbetsmiljöhandbok, som alla medarbetare tar del av. I ALM Equitys likabehandlingspolicy tydliggörs hur ansvaret fördelas inom organisationen och vad som gäller för olika arbetsmoment.

ALM Equity har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. Medarbetare kan anmäla incidenter anonymt via koncernens visselblåsartjänst, och chefer utbildas i förebyggande rutiner. Under 2024 rapporterades inga fall av diskriminering.

Möjlighet till utveckling

Individuell kompetensutveckling är centralt för att vara en attraktiv arbetsgivare. Medarbetarna i koncernen ges möjlighet att växa genom stimulerande arbetsuppgifter, nya utmaningar och utbildningar. Alla ska ha en individuell utvecklingsplan i linje med bolagets mål, som utvärderas och uppdateras vid det årliga medarbetarsamtalet. Under 2024 lanserades en gemensam utbildningsplattform med ett brett utbud av utbildningar, om bland annat styrdokument, arbetsmiljö, CSRD, antikorruption, IT-säkerhet och effektiva AI-verktyg.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

ALM Equity bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete med processer för att säkerställa en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Policys och rutiner samlas i en gemensam arbetsmiljöhandbok tillgänglig för alla medarbetare. Åtgärder inkluderar regelbundna uppföljningar för att hantera stress, återkommande hälsokontroller, avtal med företagshälsovård och externt krisstöd, samt granskning av sjukstatistik. ALM Equity har också digitala arbetsmiljöutbildningar för både chefer och medarbetare inom koncernen.

För att stärka arbetet finns också en central arbetsmiljökommitté, som kontinuerligt och tillsammans med ledningen planerar, förbättrar och utvärderar arbetsmiljöarbetet i koncernen.

En säker arbetsmiljö

Bygg- och fastighetssektorn är en av de mest olycksdrabbade branscherna i Sverige, vilket gör säkerhet till ett prioriterat område i ALM Equitys verksamhet. Inom entreprenadverksamheten sker ett kontinuerligt och strukturerat arbete med att skapa en sund säkerhetskultur samt att förebygga olyckor och tillbud. Entreprenadverksamheten är certifierad enligt ISO 45001, som är en internationell standard för arbetsmiljö och hälsa. ISO-certifieringen ger en struktur för att arbete med ständiga förbättringar samt en rutin för att genomföra både interna och externa arbetsmiljörevisioner.

Alla som vistas på byggarbetsplatserna ska ha rätt utbildning och utrustning samt kunskap och förmåga att uppmärksamma och rapportera osäkra moment. Säkerhetsarbetet omfattar både egen personal, samarbetspartners och underentreprenörer. Under året har delmål formulerats om att minska olycksfallsfrekvensen på byggarbetsplatserna. Mål har även satts om att öka antalet rapporterade tillbud, i syfte att stärka säkerhetskulturen och uppmuntra fler att rapportera.

Under året har samtliga medarbetare som vistas på byggarbetsplatserna genomgått utbildningen "Safe Construction Training" samt en kurs om hur omarbetningen av arbetsmiljöverkets föreskrifter påverkar BAS-P/BAS-U. Chefer med personalansvar inom entreprenad har även genomgått kursen BAM (Bättre arbetsmiljö). Utbildningen utgår från ett helhetsperspektiv på arbetsmiljöarbetet och ger deltagarna verktyg för att kunna arbeta för en hälsosam och säker arbetsmiljö.

Mål

- Inkluderande och utvecklande arbetsmiljö
- Nollvision för arbetsplatsolyckor

Resultat

- Inga fall av diskriminering
- Inkluderingsindex över genomsnitt
- Frisknärvaro över 97 procent
- Minskad olycksfallsfrekvens på byggarbetsplatserna
- Ökad frekvens av andel rapporterade riskobservationer och tillbud

Framåtblick

- Inga rapporterade fall av diskriminering.
- Inkluderingsindex på 8,0 (i nivå med mätföretagets genomsnittliga index på 7,8).
- Frisknärvaro på 98,3 procent i koncernen, inkluderat långtidssjukskrivningar.
- Totalt har fyra olyckor rapporterats. Samtliga är av mindre allvarlig karaktär, dvs. krävde sårvård och/eller enstaka dagars sjukfrånvaro.
- Inga rapporterade tillbud eller riskobservationer.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Styrning

Transparens, sund konkurrens och hög affärsetik är avgörande för ALM Equitys långsiktiga lönsamhet och värdeskapande. Detta gäller mot såväl egen personal som investerare, leverantörer, underentreprenörer och övriga intressenter. Därför är Ansvarsfulla affärer och Hållbar leverantörskedja prioriterade hållbarhetsområden för ALM Equity.

PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

- Ansvarsfulla affärer
- Hållbar leverantörskedja

MÅL

- Nollvision mot korruption och mutor
- Samtliga leverantörer följer uppförandekoden

- S2 - Arbetstagare i värdekedjan
- G1 - Ansvarsfullt företagande

FN:S GLOBALA MÅL

ALM Equity förutsätter och tar ansvar för god affärsetik, både i den egna verksamheten och i värdekedjan. Det affärsetiska ramverket beskrivs i centrala policydokument som anger de krav som medarbetarna förväntas efterleva. Alla medarbetare åtar sig även att följa ALM Equitys uppförandekod, som tydliggöra hur verksamheten ska bedrivas på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Under året har en utbildning tagits fram för koncernens medarbetare med fokus på innehållet i uppförandekoden och andra styrande dokument. Denna utbildning är obligatorisk för alla medarbetare i samband med en årlig signering av uppförandekoden.

ALM Equity upphandlar stora volymer av både material och tjänster. Bredden bland leverantörer medför en komplex ansvarsbild och ett ökat behov av kontroll genom värdekedjan. Under 2025 kommer kontroller att genomföras hos utvalda större leverantörer i syfte att säkerställa efterlevnad av krav och riktlinjer. Läs mer på sidan 40.

IT-säkerhet

ALM Equity, liksom branschen i stort, rör sig snabbt mot ökad digitalisering, vilket även medför en växande risk för cyberattacker. För att skydda affärsverksamheten och intressenters förtroende är säkerhet och integritet centrala frågor och det bedrivs ett kontinuerligt arbete med att stärka den digitala säkerheten. I ALM Equitys utbildningsportal finns en IT-säkerhetsutbildning tillgänglig för samtliga medarbetare. Syftet med utbildningen är att ge information om vilka säkerhetsåtgärder som finns implementerade och hur medarbetarna ska agera för att dessa inte ska kunna kringgås.

Tredjepartskontroller

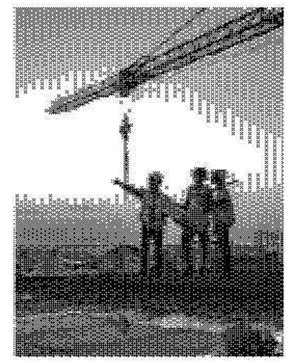
Miljöcertifiering av bostadsprojekt kräver omfattande dokumentation och öppenhet i både processer och beslutsfattande. Tredjepartscertifieringar minskar också risken för intressekonflikter och skapar en kultur som värdesätter ansvarsfullt agerande. Entreprenadverksamhetens certifiering inom ISO-standarderna arbetsmiljö, miljö och kvalitet är också ett kvitto på att det bedrivs ett systematiskt och långsiktigt hållbarhetsarbete.

Hantering av hållbarhetsrisker

En transparent hantering av alla koncernens risker, inklusive hållbarhetsriskerna, är en grundförutsättning för verksamheten. Hållbarhetsrisker hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, där respektive verksamhetsansvarig ansvarar för uppföljning och rapportering av dem. Bedömningar kring hållbarhetsrisker görs även i varje specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs en koncernövergripande riskanalys som rapporteras till ALM Equitys styrelse, se riskavsnittet i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–65. Utöver riskavsnittet rapporteras även specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i linje med TCFD:s rekommendationer, se sidorna 48–49.

HÄNDELSER 2024

Hållbar byggbransch
ALM Equity har under året anpassat verksamheten till riktlinjerna i Hållbar Byggbransch som syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet och skattefusk i byggbranschen samt främja sund konkurrens och respekt för arbetstagares rättigheter.

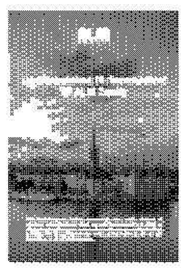


Utbildningsinsatser inom affärsetik och styrning
Under 2024 har en digital utbildning tagits fram för samtliga medarbetare, med fokus på ALM Equitys styrdokument och de regler som ska efterlevas i verksamheten. En antikorruptionsutbildning har även lanserats, framtagen av IMM. Läs mer på nästa sida.

Bibehållen Trippelcertifiering
Entreprenadverksamheten är fortsatt certifierad inom ISO-standarderna Miljö, Kvalitet och Arbetsmiljö vilket är en kvalitetssäkring av det arbete som utförs.

ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001

Ökat fokus på leverantörer
Under året har fokus varit på att öka antalet signerade leverantörskoder i syfte att förbättra kontrollen på värdekedjan. Läs mer på sidan 40.



Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS G1

Ansvarsfulla affärer

För ALM Equity innebär ansvarsfulla affärer att bedriva verksamheten med hög affärsetik och sund konkurrens där inga konkurrensfördelar fås genom att bryta mot lagar eller branschpraxis. Detta tydliggörs i ALM Equitys affärsetiska ramverk som omfattas av centrala policys och styrdokument som ses över årligen.

Hållbar byggbransch

Under året har ALM Equity anpassat verksamheten till riktlinjerna i "Hållbar Byggbransch". Initiativet startades av sex banker i nära samverkan med fastighets- och byggsektorn, och syftar till att motverka ekonomisk kriminalitet och skattefusk i byggbranschen samt främja sund konkurrens och respekt för arbetstagares rättigheter. Följande krav gäller framåt i samtliga entreprenader:

1. **Kontroll och elektroniska personalliggare**
   Gäller alla entreprenörer på byggarbetsplatsen, kontrollen ska säkerställa identitet och arbetsgivarsamband.

2. **Obligatorisk föranmälan**
   Processer för att kontrollera alla underentreprenörer innan de ges tillträde till arbetsplatsen.

3. **Svensk F-skatt, skatteskulder och arbetsgivaravgifter**
   Godkänd F-skatt, inga skatteskulder eller obetalda arbetsgivaravgifter

4. **Fysiska arbetsplatskontroller**
   Årlig och oannonserad fysiska arbetsplatskontroller, genomförda av tredjepartsföretag.

I entreprenadprojekten används det digitala systemet Infobric för närvarokontroll och behörighetsstyrning på byggarbetsplatserna. Systemet möjliggör en strukturerad uppföljning av vilka organisationer och personer som vistas på plats.

Digital visselblåsarfunktion

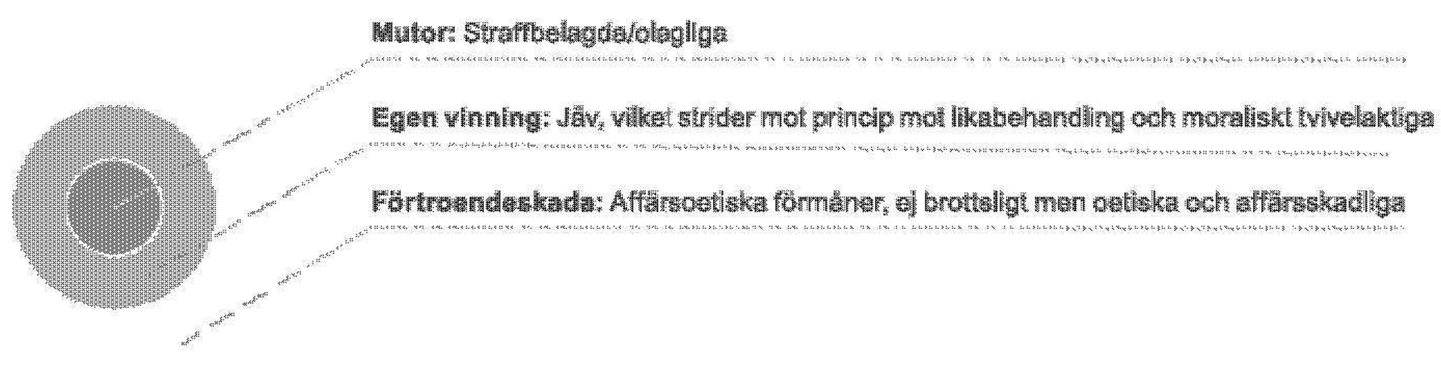
Misstankar om oegentligheter kan anonymt rapporteras av medarbetare inom koncernen och externa partners via ALM Equitys digitala visselblåsarfunktion WhistleB. Ärendena hanteras konfidentiellt och utreds i enlighet med fastställda rutiner. Under 2024 har inga incidenter, varken internt eller externt, rörande bristande affärsetik eller korruptionsbrott rapporterats inom koncernen.

Ökat fokus på antikorruption

Bygg- och fastighetssektorn är en högrisksektor för korruption och mutor. Antikorruptionsarbete är en strategisk fråga för ALM Equity och en del av den årliga riskanalysen. Ett aktivt arbete bedrivs för att motverka alla former av korruption. Även beteenden som inte är olagliga men som riskerar att skada förtroendet för verksamheten hanteras med stor allvarlighet. Gränsen för korruption är inte alltid tydlig, och det finns flera gråzoner kring vad som är olagligt och oetiskt. Som stöd till medarbetarna innehåller Personalhandboken bland annat rutiner för hantering av gåvor och representation.

Under året har en webbaserad antikorruptionsutbildning tagits fram för samtliga medarbetare i koncernen, i samarbete med IMM (Institutet mot mutor). Utbildningen syftar till att ge grundläggande kunskap om vad som definieras som mutor och korruption, vilka konsekvenser ett korrupt agerande kan få, samt hur organisationen gemensamt kan motverka oegentligheter. Utbildningen finns tillgänglig digitalt via ALM Equitys utbildningsplattform och ska genomföras av alla medarbetare i samband med den årliga signeringen av ALM Equitys uppförandekod.

Olika nivåer av korruption



MÅL

- Nollvision mot korruption och mutor

UTFALL

- Inga fall av korruption och mutor
- Alla medarbetare har signerat uppförandekod

UTFALL 2024

- Inga inkomna ärenden under året i ALM Equitys visselblåsarfunktion.
- Inga rapporterade fall av mutor eller korruption.
- 100 procent av koncernens medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

ESRS G1, ESRS S2

Hållbar leverantörskedja

Som en stor inköpare av både varor och tjänster verkar ALM Equity för att leverantörerna bidrar till hållbar utveckling och att arbetstagarnas rättigheter respekteras.

Leverantörsstyrning

Leverantörssamarbetet präglas av ett proaktivt arbete för att stödja hållbar utveckling och motverka brott mot mänskliga rättigheter samt miljömässiga överträdelser. De krav som ställs på leverantörerna speglar motsvarande krav för den egna verksamheten och de anställda. Kraven omfattar bland annat god affärsetik, en säker och hälsosam arbetsmiljö, respekt för mänskliga rättigheter samt miljömässigt ansvarstagande. Leverantörerna förväntas kunna redovisa hur dessa krav efterlevs. Kraven finns samlade i en uppförandekod för leverantörer, även kallad Leverantörskod, som ska följas av samtliga avtalsleverantörer.

Entreprenadverksamheten har en egen leverantörskod, som ligger i linje med ALM Equitys leverantörskod, men som innehåller fler regleringar anpassade för entreprenadverksamheter. En central inköpschef ansvarar för hållbara leverantörsled samt uppföljning av både underentreprenörer och leverantörer.

Efterlevnad av leverantörskoden

Under året har ett arbete bedrivits för att öka andelen leverantörer som undertecknat leverantörskoden. I de fall där leverantörer redan har en egen uppförandekod som motsvarar kraven i ALM Equitys leverantörskod, betraktas detta som godkänd efterlevnad. Utfallet för året visar att en majoritet av de strategiska leverantörerna har åtagit sig att följa koden.

För att ytterligare stärka uppföljningen kommer leverantörsrevisioner börja genomföras nästa år. Ett delmål har satts om att revidera minst tre av de större avtalsleverantörer utifrån leverantörskoden. Med detta avses leverantörer som står för en betydande del av inköpsvolymen och där en djupare kontroll bedöms ha störst påverkan. För att säkerställa en enhetlig och rättvis granskning kommer en tydlig rutin för revisionerna implementeras, som omfattar riskbaserade urval och en systematisk genomgång av efterlevnadskriterier.

Leverantörskontroll

Utöver arbetet med leverantörskoden finns även ett systematiskt arbetssätt för att kontrollera och bedöma leverantörer utifrån flera parametrar. Koncernens inköp spänner över flera kategorier och geografiska områden, och digitala verktyg används för att analysera leverantörsrelationer och upptäcka potentiella risker. Inom entreprenadverksamheten finns systemverktyg för att granska och bedöma både nya och befintliga leverantörer baserat på ett flertal kriterier. Detta arbete bidrar till en högre transparens och minskar risken för oegentligheter i leverantörsledet.

Framåt planeras ett mer strukturerat arbete för att kartlägga leverantörskedjan. Syftet är att identifiera risker och möjligheter i olika led och stärka arbetet med hållbarhet, affärsetik och regelefterlevnad. Arbetet kommer att omfatta en fördjupad analys av inköpsvolymer, geografisk spridning och leverantörskategorier, vilket ger bättre förutsättningar för välgrundade beslut och ansvarsfull leverantörshantering.

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

ALM Equity stöder Global Compacts 10 principer. Dessa är fundament i koncernens uppförandekoder och vägledande både för den egen verksamheten och för leverantörerna.

1. Stödja och respektera mänskliga rättigheter.
2. Inte kränka mänskliga rättigheter.
3. Tillåta föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar.
4. Eliminera tvångsarbete.
5. Avskaffa barnarbete.
6. Avskaffa diskriminering gällande rekrytering och arbetsuppgifter.
7. Stödja försiktighetsprincipen gällande miljörisker.
8. Ta initiativ och stärka ett större miljömedvetande.
9. Uppmuntra utvecklande av miljövänlig teknik.
10. Motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.

MÅL

- Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden

UTFALL

- Avtalsleverantörer motsvarande 80 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande
- Minst tre av de större avtalsleverantörerna ska revideras årligen

UTFALL 2024

- Leverantörer som tillsammans står för över 90 procent av koncernens inköpsvolym under 2024 har undertecknat leverantörskoden, eller tillämpar en motsvarande uppförandekod.
- Under 2024 har inga leverantörsrevisioner genomförts utifrån efterlevnad av leverantörskoden. Planen är att börja dessa revisioner under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Hållbarhetsarbetet i aktieinnehaven

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern respektive Besqab som klassificeras som Finansiella tillgångar. I dessa bolag är möjligheten att påverka relaterad till hur stor ALM Equitys ägarandel är. Inflytandet sker främst via styrelserepresentation genom att säkerställa att relevanta strukturer och strategier är etablerade för att bedriva verksamheten mer hållbart.

Nedan presenteras ett urval av Klövern och Besqabs hållbarhetarbete. Mer information finns i respektive bolags hållbarhetsrapport.

Klövern

Klövern är ett bostadsbolag som utvecklar och förvaltar bostäder med ambitionen att leda branschen mot nettonollutsläpp samt främja positiv social förändring. Hållbar stadsutveckling är kärnan i verksamheten, där varje projekt syftar till att förädla och berika platsen den uppförs på.

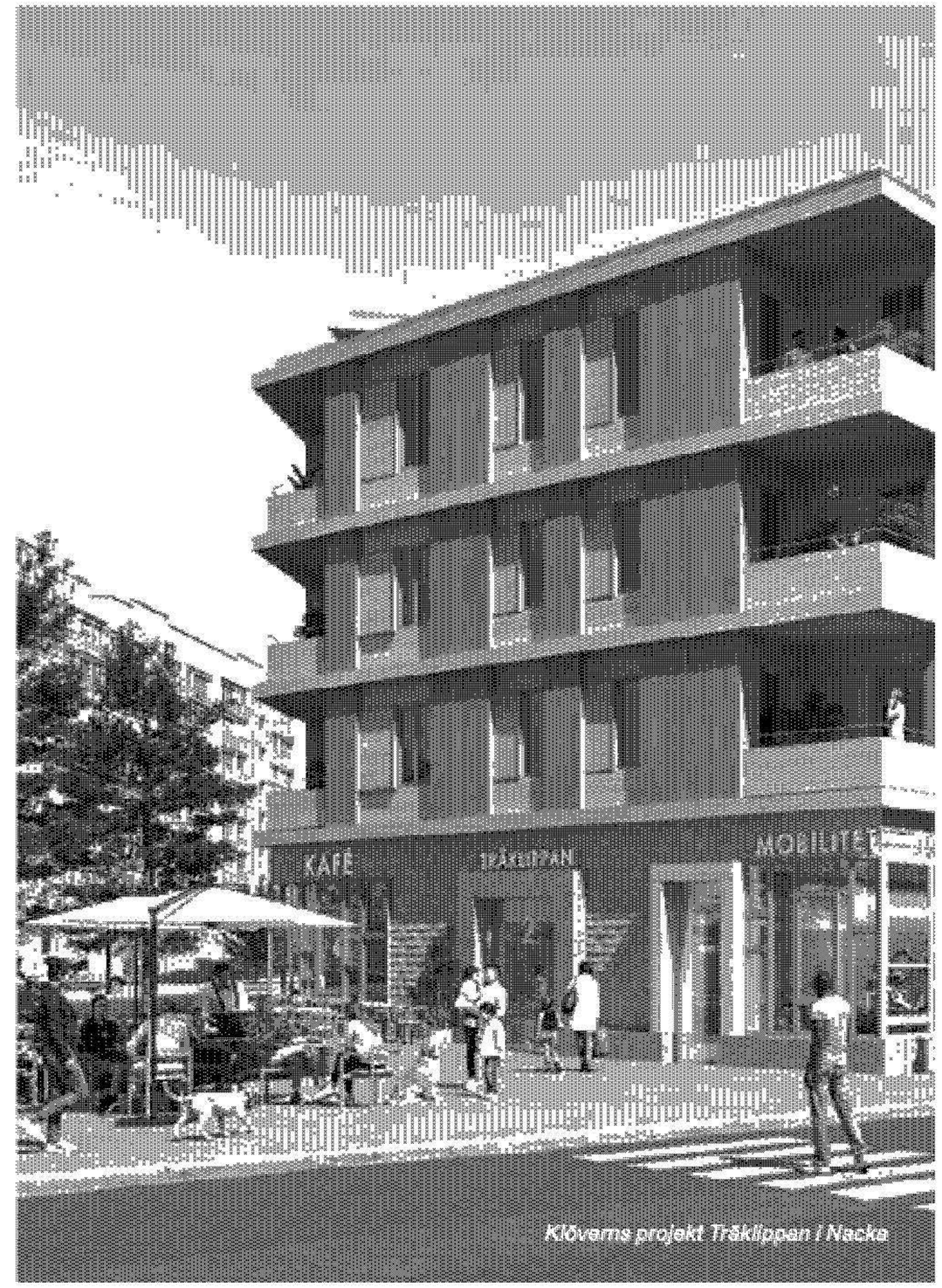
För att driva denna utveckling tillämpar Klövern bland annat en 90/10-princip, som innebär att 90 procent av projekten ska vara minst 10 procent mer hållbara än branschstandard, och 10 procent av projekten ska överträffa gängse hållbarhetskrav med 90 procent. Ett exempel på det senare är projektet Träklippan i Nacka, där Klövern under 2024 har föreslagits som vinnare i en klimatprofilerad markanvisningstävling. Träklippan planeras som ett klimatpositivt kvarter med 100 nya lägenheter och en total klimatpåverkan på endast en fjärdedel av Boverkets föreslagna gränsvärden. Projektet inkluderar innovativa lösningar som stomme och parkeringshus i trä, användning av platsens natursten, återbruk av material, förnybar energi genom solceller och spillvärme, samt hållbara mobilitetslösningar.

Som en del av sitt hållbarhetsarbete miljöcertifierar Klövern också all egenutvecklad nyproduktion enligt BREEAM, med målnivån Excellent.

Besqab

Besqab är ett noterat bolag som utvecklar bostäder i Storstockholm och Uppsala, samt samhällsservice för både externt ägande och egen förvaltning. Som bostadsutvecklare har Besqab en central roll i hållbar stadsutveckling och arbetar aktivt genom hela projektprocessen, från detaljplanering och projektering till genomförande. I varje steg integreras kunskap och kompetens för att minska klimatpåverkan, effektivisera resursanvändning och stärka både biologisk mångfald och sociala värden som trygghet och gemenskap. Besqab främjar detta exempelvis genom att öka andelen ekosystemtjänster och minska andel hårdgjorda ytor. Bolaget arbetar också med att miljöcertifiera deras bostadsprojekt och under 2024 är en absolut majoritet av de färdigställda projekten är Svanen certifierade.

Vidare har Besqab har ett uttalat mål i sin affärsplan att minska sitt klimatavtryck med 50 procent till 2030 och uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser senast 2045. Som ett led i att nå målen har Besqab under 2024 tecknat ramavtal med Plant för klimatberäkningar i byggprojekt, vilket innebär utökade möjligheter att jobba aktivt med klimatpåverkan i projektens olika skeden. Samarbetet mellan Besqab och Plant inleds med ett 20-tal klimatberäkningar i olika skeden.



Klövems projekt Träklippan i Nacka

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Sammanfattning: mål, delmål och utfall

Nedan följer en summering av ALM Equitys mål och delmål inom hållbarhet samt årets utfall. Eftersom många av målen är nya för 2024, varierar graden av måluppfyllelse. Samtliga mål är koncernövergripande och följs upp på koncernnivå. Varje verksamhetsområde har därutöver egna relevanta mål och styrtal anpassade för sin verksamhet.

OMRÅDE	MÅL	DELMÅL	UTFALL 2024
Miljö	Nettonollutsläpp i hela värdekedjan senast år 2045	Klimatpåverkan per BTA för nyproduktionsprojekt ska minska med 40 procent till 2030, jämfört med 2024	Klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt 2024 uppgår till 285 kg CO2e/BTA (byggskedet). Detta värde är baserat på en klimatberäkning av ett representativt ALM Equity-projekt och utgör utgångspunkt för målsättningen om reduktioner till 2030.
		Klimatpåverkan per BTA från driften i förvaltning ska minska med 45 procent till 2030, jämfört med 2024	Klimatpåverkan från driften i förvaltningsfastigheter uppgår 2024 till 5,4 kg CO2e/ BTA. Driftsutsläppen inkluderar fastighetsel, fjärrvärme samt hyresgästsel.
	Minskad energianvändning i driftskedet	Minst energiklass B i utvecklingsprojekt	Av de egna utvecklingsprojekt som var under produktion under 2024 har ett projekt energiklass B, resterande har energiklass C. Samtliga utvecklingsprojekt som byggstartar 2025 ska ha energiklass B eller bättre.
		Minst energiklass C i förvaltningsbeståndet	Av de fastigheter som varit i förvaltning under 2024 har 72 procent energiklass C, övriga fastigheter har energiklass D eller E. En åtgärdsplan har tagits fram för de fastigheter som inte når nivå C, där samtliga åtgärder kommer genomföras under 2025.
	Ökad materialeffektivitet och minskat avfall	Utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen ska ske i enlighet med kriterierna i Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas	Hälften av projekten som var i produktion under året, inklusive externa entreprenadprojekt, följde kriterierna för utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen enligt Byggvarubedömningen eller likvärdig materialdatabas.
		Byggavfallet ska minska och andelen byggavfall som går till materialåtervinning ska uppgå till minst 70 procent	Totalt gick 37 procent av uppkommet byggavfall från pågående byggprojekt under 2024 till materialåtervinning. Byggavfallet uppgick till 3,4 kg/BTA. Måltal för maximalt genererat avfall i byggprojekten ska arbetas fram under 2025.
	Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade	*En utredning pågår kring lämpliga certifieringssystem för både egenutvecklade nyproduktionsprojekt och förvaltningsfastigheter.*	De egna utvecklingsprojekten som var under produktion under 2024 byggstartade innan beslutet om att miljöcertifiering togs. Därför är enbart ett av dessa projekt under en pågående miljöcertifieringsprocess. Två fastigheter i förvaltning 2024 är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. Planen är att miljöcertifiera övriga fastigheter i förvaltningsbeståndet. Utredning om val av miljöcertifieringssystem görs under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

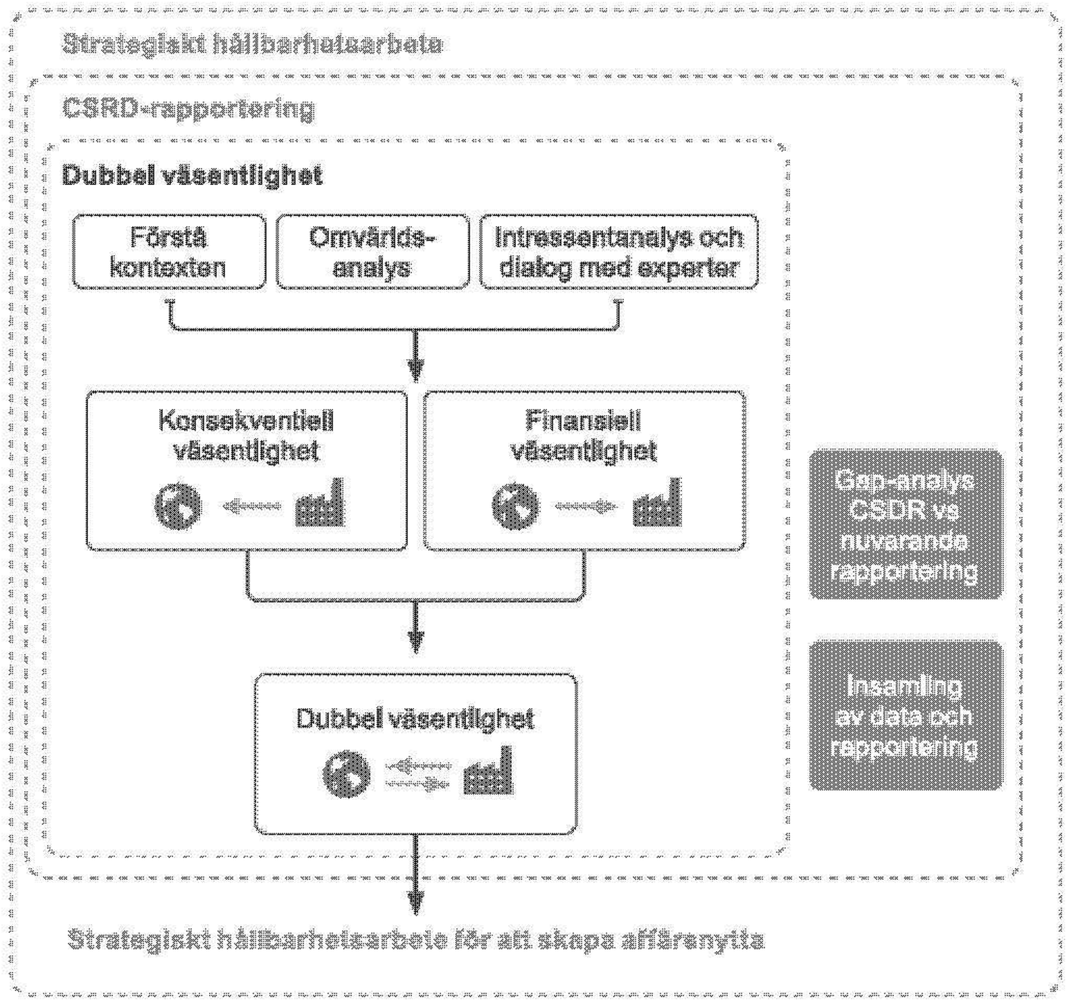
SAMMANFATTNING MÅL, DELMÅL OCH UTFALL, FORTSÄTTNING:

OMRÅDE	MÅL	DELMÅL	UTFALL 2024
Socialt	Positiv trend för upplevd trygghet hos de boende	Beslutade trygghetsprogram ska finnas i samtliga utvecklingsprojekt i samband med bygglov	Ett generellt trygghetsprogram för utvecklingsprojekten har tagits fram under 2024, och kommer att anpassas för projekt med närliggande byggstarter under 2025.
		Alla förvaltningsfastigheterna ska genomfört en trygghetsanalys med beslutade åtgärder	Samtliga förvaltningsfastigheter har genomfört en trygghetsanalys under året och en åtgärdsplan har tagits fram. Implementering av åtgärderna har påbörjats och fortsätter under 2025.
		NKI Trygghet ska följas upp årligen i förvaltningsbeståndet	Årets NKI-mätning visar att upplevd trygghet hos hyresgästerna har ökat med 5,7 procentenheter jämfört mot senaste mätningen 2022.
	Inkluderande och utvecklande arbetsplats	Inga fall av diskriminering	Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.
		Inkluderingsindex över genomsnitt	I årets inkluderingmätning blev resultatet ett index på 8,0, jämfört med mätföretagets genomsnittliga index för 2024 på 7,8.
		Frisknärvaro över 97 procent	Frisknärvaron 2024 för hela koncernen var 98,3 procent, inkluderat långtidssjukskrivningar.
	Nollvision för arbetsplatsolyckor	Minskad olycksfrekvens på byggarbetsplatserna	Totalt har fyra olyckor rapporterats på byggarbetsplatserna. Samtliga är av mindre allvarlig karaktär, dvs krävde sårvård och/eller enstaka dagars sjukfrånvaro. Ingen av dem skedde bland egen personal.
		Ökad frekvens av andel rapporterade riskobservationer och tillbud	Inga tillbud eller riskobservationer har rapporterats under året.
Styrning	Nollvision mot korruption och mutor	Inga fall av korruption och mutor	Inga ärenden har kommit till ALM Equitys visselblåsarfunktion under året.
			Inga fall av mutor eller korruption har rapporterats under året.
		Alla medarbetare har signerat uppförandekod	100% av koncernens medarbetare har signerat ALM Equitys uppförandekod.
	Samtliga avtalsleverantörer följer uppförandekoden.	Avtalsleverantörer motsvarande 90 procent av inköpsvolymen har signerat ALM Equitys leverantörskod eller har en motsvarande	Leverantörer som tillsammans står för över 90 procent av koncernens inköpsvolym under 2024 har undertecknat leverantörskoden, eller tillämpar en motsvarande uppförandekod.
		Minst tre av de större avtalsleverantörerna ska revideras årligen	Under 2024 har inga leverantörsrevisioner genomförts utifrån efterlevnad av leverantörskoden. Planen är att börja dessa revisioner under 2025.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Dubbel väsentlighetsbedömning



Metod och antaganden

Metoden för den dubbla väsentlighetsbedömning som använts är baserad på principerna i ESRS 1 från 2023 och tillgängliga riktlinjer. Förutom den externa analysen, intervjuer med intressenter och kartläggning av värdekedjan har information från ämnesexperter, interna intressenter och tidigare väsentlighetsbedömningar använts i bedömningen.

Ett hållbarhetsämne anses väsentligt ur ett påverkansperspektiv om påverkan är faktisk eller potentiell, positiv eller negativ, och av betydelse för människor eller miljön på kort, medellång eller lång sikt. Bedömningen omfattar påverkan som är kopplad till ALM Equitys egen verksamhet, liksom uppströms och nedströms i värdekedjan, genom produkter och tjänster samt affärsrelationer.

Den konsekventiella väsentligheten bedöms utifrån skala, omfattning, återställbarhet och sannolikhet. För positiv påverkan inkluderades endast aspekter som förbättrar människors liv eller förbättrar miljön. Åtgärder för att minska negativ påverkan exkluderades. Gränsvärderna för konsekventiell väsentlighet har tagits fram i nära dialog med hållbarhetsexperter och utifrån bästa praxis av principerna i ESRS 1 2023.

Den finansiella väsentligheten bedöms utifrån sannolikhet att risken/möjligheten inträffar och konsekvensens storlek ur ett finansiellt perspektiv. Gränsvärdena för finansiell väsentlighet har tagits fram i nära dialog med hållbarhetsexperter, utifrån bästa praxis av principerna i ESRS 1 2023 och utgår från ALM Equitys rörelseresultat.

För att möjliggöra en noggrann bedömning har hållbarhetsämnena brutits ned på underämnesnivå. Bedömningen har genomförts för totalt 37 underämnen, och resultatet visar att 14 underämnen inom 8 standarder bedöms vara väsentliga för ALM Equity.

I processen framkom att vissa bedömningar var svåra att göra. Några underämnen bedömdes ligga nära gränsen för att vara väsentliga och kommer därför att följas särskilt framöver. I vissa fall har bedömningar behövt baseras på begränsad information, särskilt gällande påverkan från aktiviteter i den uppströms värdekedjan. I dessa situationer har ämnet bedömts som icke-väsentligt, med en plan att samla in mer data inför kommande väsentlighetsbedömningar. Underämnena marina resurser, djurskydd och politiskt engagemang har bedömts som icke relevanta och har fått lägsta möjliga poäng i bedömningen. Resultaten och grad av väsentlighet illustreras per underämne på nästa sida.

Den dubbla väsentlighetsbedömningen beslutades av ALM Equitys ledning samt av representanter från verksamheterna. I bedömning inkluderas även verksamheten i intressebolaget Bridge, som skapades under hösten 2024 och där ALM Equity ansvarar för det operativa arbetet. Resultaten från den dubbla väsentlighetsbedömningen ska ses över årligen. Således kommer en översyn att göras under hösten 2025.

Dubbel väsentlighetsbedömning i en CSRD-kontext

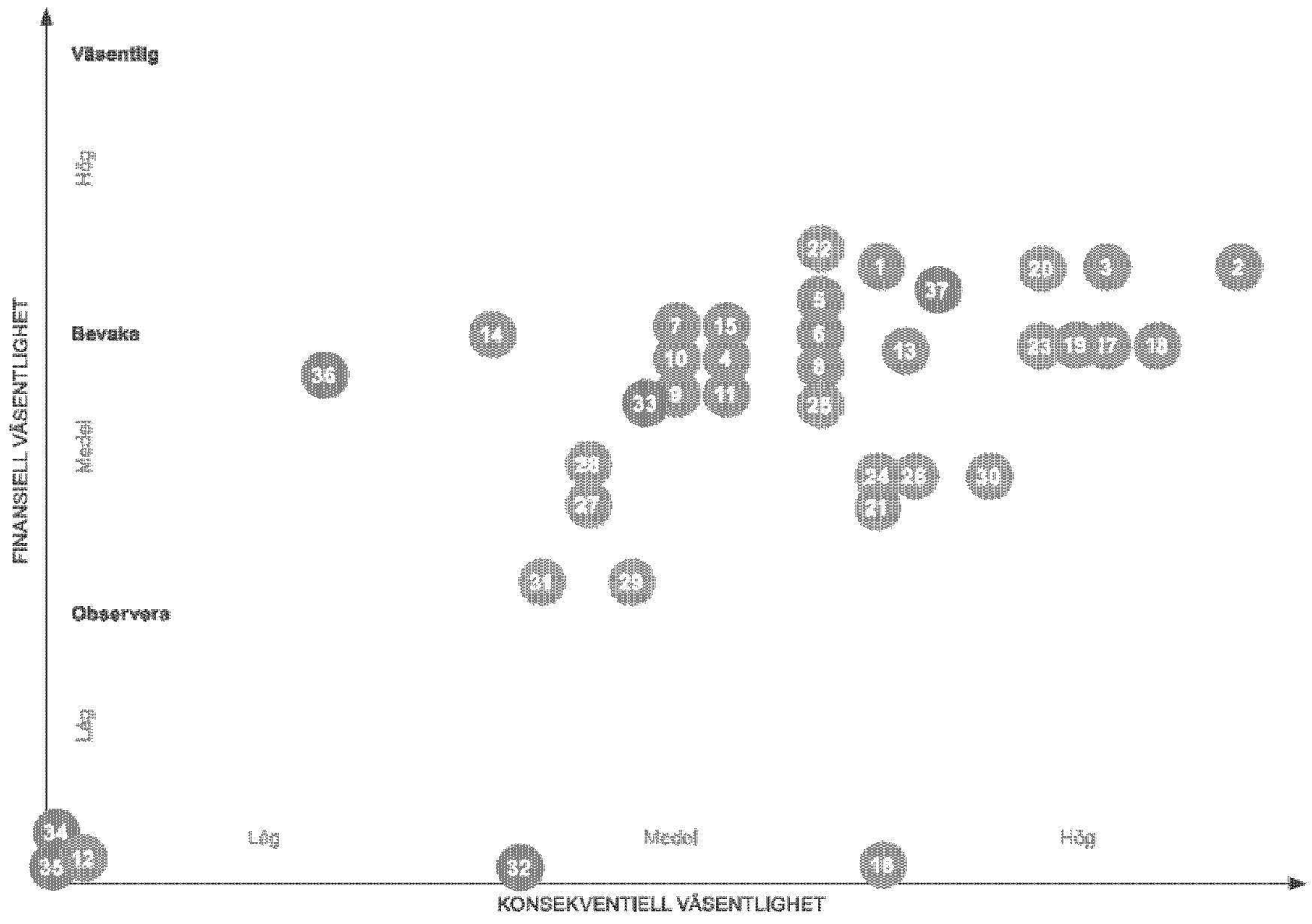
Resultatet från den dubbla väsentlighetsbedömningen är en central del i CSRD-arbetet. Bedömningen ligger till grund för vilka standarder ALM Equity ska rapportera enligt, och de väsentliga hållbarhetsämnena utgör samtidigt ett viktigt stöd för det strategiska hållbarhetsarbetet framåt. Dessa utgjorde även en viktig utgångspunkt vid utvecklingen av den nya hållbarhetsstrategin och de prioriterade hållbarhetsområdena.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

DUBBEL VÄSENTLIGHETSBEDÖMNING, FORTSÄTTNING:

Resultat

Väsentlighetsbedömningen har genomförts på underämnesnivå, med en noggrann analys av samtliga 37 underämnen. Illustrationen nedan visar att flera bedömningar ligger nära gränsen mellan väsentligt och icke-väsentligt. Dessa ämnen bevakas särskilt noggrant, och bedömningen kommer att ses över löpande.



MILJÖ	SOCIALA	STYRNING
1 - Anpassning till klimatförändringar 2 - Begränsning av klimatförändringar 3 - Energi 4 - Förorening av luft 5 - Förorening av vatten 6 - Förorening av mark 7 - Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser 8 - Ämnen som inger betänkligheter 9 - Ämnen som inger mycket stora betänkligheter 10 - Mikroplaster 11 - Vatten 12 - Marina resurser 13 - Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald 14 - Konsekvenser för arters tillstånd 15 - Konsekvenser för ekosystems utbredning och tillstånd 16 - Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster 17 - Resursinflöden, inklusive resursanvändning 18 - Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster 19 - Avfall	20 - Arbetsvillkor 21 - Likabehandling och lika möjligheter för alla 22 - Andra arbetsrelaterade rättigheter 23 - Arbetsvillkor 24 - Likabehandling och lika möjligheter för alla 25 - Andra arbetsrelaterade rättigheter 26 - Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter 27 - Samhällens civila och politiska rättigheter 28 - Ursprungsbefolkningars rättigheter 29 - Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare 30 - Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare 31 - Social inkludering av konsumenter och/eller slutanvändare	32 - Företagskultur 33 - Skydd för visselblåsare 34 - Djurskydd 35 - Politiska engagemang 36 - Styrning av relationer med leverantörer inklusive betalningsrutiner 37 - Korruption och mutor

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

Klimatbokslut

ALM Equity har sedan 2020 utfört klimatberäkningar i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) för att kartlägga den klimatpåverkan som uppstår i verksamheten.

Metodbeskrivning

Sedan 2023 tillämpar ALM Equity en operativ kontrollansats i stället för den tidigare finansiella, för att bättre följa riktlinjerna i ESRS E1. Marknadsbaserad metod för Scope 2 har använts vid beräkningen.

Klimatpåverkan för fastigheterna i intressebolaget Bridge inkluderas till 100 procent då ALM Equity har det operativa ansvaret för dessa fastigheter. Utsläppen från fastigheterna i Bridge särredovisas i tabellen på nästa sida. ALM Equitys aktieinnehav i Besqab och Klövern klassificeras som finansiella tillgångar, där bolaget har ett begränsat inflytande. Utsläppen från dessa innehav inkluderas därför utifrån ALM Equitys procentuella ägarandel och redovisas i Scope 3, kategori 15.

En stor del av klimatpåverkan baseras på schabloner och uppskattningar. Att höja datakvaliteten är fortsatt prioriterat, bland annat genom mer detaljerad leverantörsdata och förbättrad metodik för systematisk datainsamling. Fördelningen för 2024 framgår i tabellen nedan.

Datakvalitet	Andel
Uppmätt	4,3%
Uppskattad	77,5%
Spend	3,8%
Uppgift saknad	14,0%
Rapporterat från intressebolag	0,4%

Scope 1
Scope 1 består av ALM Equitys ägda eller leasade tjänstebilar. Klimatpåverkan från dessa har beräknats med hjälp av rapporterade kilometer samt klimatdata från tjänstebilsleverantören.

Scope 2
Scope 2 omfattar eldrivna tjänstebilar samt energianvändning i ALM Equitys förvaltnings-fastigheter, hyreslokaler och koncernens kontor. Energianvändningen mäts i kWh. För förvaltningsfastigheterna inkluderas endast de som varit i förvaltning under hela året. För hyreslokalerna har förbrukningen estimerats utifrån tidigare år, med residualmix som grund då inga elavtal finns. För kontor och förvaltningsfastigheter används fossilfri el enligt avtal med Bra Miljöval.

Utsläppen av växthusgaser för scope 2 redovisas som marknadsbaserade utsläpp respektive platsbaserade utsläpp. Platsbaserade utsläpp speglar företagets utsläpp baserat på var företaget använder sin energi. Marknadsbaserade utsläpp speglar utsläppen från energi som företaget har köpt (exempel tas hänsyn till specifika avtal om fossilfri energi).

Scope 3
3.1 Inköpta varor och tjänster
Denna kategori omfattar utsläpp som kan kopplas till koncernens inköp av förbrukningsvaror. Det inkluderar exempelvis livsmedel, IT-utrustning och tjänster som städning . Beräkningarna bygger framför allt på kostnadsunderlag samt emissions-faktorer från Upphandlingsmyndigheten och RISE.

3.2 Kapitalvaror
Den största källan till klimatpåverkan inom koncernen är de utsläpp som genereras vid byggnation av nyproduktionsprojekt. Klimatpåverkan beräknas för byggskedena A1–A5 i de projekt som färdigställts under året. Under 2024 färdigställdes sex projekt med en sammanlagd yta på 58 826 BTA. Klimatpåverkan för dessa projekt har upp-skattats med utgångspunkt i en klimatberäkning som genomförts för ett representativt ALM Equity-projekt som färdigställts 2024. För detta projekt har klimatberäkningen till största delen (över 60 procent) baserat på projektspecifik data, medan resterande andel utgörs av generisk data. Denna klimatberäkning har använts som schablon för att uppskatta utsläppen även för de övriga projekten. Den schablonberäknade klimatpåverkan uppgår till 285 kg CO2e/BTA. Samtliga projekt har betongstomme.

Kategorin omfattar även utsläppen från de markarbeten som utförts under året. Under 2024 har ett markarbete skett som inkluderar bergschakt och pålning. För markarbeten baseras beräkningarna på kostnadsunderlag och emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten.

3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp
Denna kategori inkluderar de uppströms växthusgasutsläppen som sker till följd av energi-och bränsleanvändningen i scope 1 och 2. Utsläppen i denna kategori är därför kopplad till ALM Equitys scope 1 och 2 aktiviteter.

3.4 Uppströms transport och distribution
I denna kategori inkluderas utsläpp som kommer från köpta transporter till kontoren. Beräkningarna utgår från antaganden om transportavstånd och antal rutter samt spend.

3.5 Avfall
Avfallsmängder från respektive kontor har samlats in där data funnits tillgänglig. Därutöver har beräkningar genomförts på spend. Avfall som uppstår vid byggnation har beräknats med hjälp av avfallsrapport från leverantör. Denna motsvarar det byggnationsavfall som uppkommit i ALM Equitys pågående projekt under året.

3.6 Tjänsteresor
Denna kategori omfattar utsläpp från tjänsteresor som utförs inom koncernen. Utsläpp från bilresor beräknas i första hand utifrån förbrukad mängd bränsle och i andra hand utifrån biltyp och rapporterade kilometer. För flygresor används antal resor och distans som grund, med en höghöjdsfaktor på 1,9. Resor med kollektivtrafik, taxi samt utsläpp kopplade till hotellnätter baseras på kostnadsunderlag.

3.11 Användning av såld produkt
Denna kategori omfattar användningsfasen av sålda produkter, det vill säga ALM Equitys sålda fastigheter. Beräkningarna avser fastigheternas energianvändning under hela livslängden, vilken uppskattas till 50 år. Utsläppsfaktorerna tar hänsyn till att energimixen kommer förändras över 50 år, med antagandet att energiutsläppen minskar linjärt och når nettonoll år 2045.

3.12 End-of-life av såld produkt
Denna kategori omfattar antagande om att ALM Equitys sålda fastigheter en dag kommer att demonteras. Beräkningen baseras på en schablon med utsläpp per kvadratmeter riven fastighet.

3.13 Uthyrda tillgångar
Denna kategori omfattar energianvändning från hyresgästerna. Under 2024 hade koncernen 20 fastigheter med hyresgäster, inkluderat hyreslokaler i färdigställda bostadsrättföreningar. Estimat på hyresgästers energianvändning har gjorts baserat på schablonер från Sveby (30 kWh/m2 Atemp) när uppmätt data inte funnits tillgängilg.

3.15 Investeringar
Denna kategori omfattar klimatpåverkan i ALM Equitys finansiella tillgångar Klövern och Besqab. Utsläppen beräknas som en procentuell andel av respektive bolags klimatutsläpp i scope 1 och 2, baserat på ALM Equitys ägarandel vid årets slut.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

KLIMATBOKSLUT, FORTSÄTTNING:

Detaljerade resultat

Tabellen till höger redovisar koncernens utsläpp i ton för verksamhetsåren 2024 och 2023. Klimatpåverkan presenteras enligt GHG protokollets scope och kategorier.

Jämförelse mellan åren

Den främsta orsaken till ökningen i klimatpåverkan mellan åren är högre utsläpp inom kategori 3.2 Kapitalvaror under 2024, till följd av fler färdigställda nybyggnationsprojekt samt en uppdaterad schablon för beräkning av utsläppen. Klimatpåverkan per kvm BTA för färdigställda fastigheter ökade med cirka 36 procent, från 209 kg CO2e/BTA år 2023 till 285 kg CO2e/BTA år 2024. En ytterligare bidragande faktor är markarbeten, där de avsevärt högre kostnaderna under 2024 ledde till ökade utsläpp inom denna kategori; 398 ton CO2e jämfört med 14 ton CO2e under 2023. För 2024 inkluderas det byggavfall som uppkommit i byggnationsprojekt under året i scope 3, kategori 5. Motsvarande avfallsdata för 2023 har inte inkluderats då underlag saknats.

För 2023 användes referensvärden från Boverket för att beräkna de färdigställda fastigheterna. För fastigheter med betongstomme användes schablon på 252 kg CO2e/BTA och för fastigheter med trästomme användes en schablon på 156 kg CO2e/BTA. För 2024 har i stället en klimatberäkning för ett representativt ALM Equity-projekt använts som schablon för de färdigställda fastigheterna.

Minskningen i scope 2 mellan 2023 och 2024 beror främst på färre hyreslokaler under 2024. Eftersom energianvändningen i dessa lokaler beräknas med residualmixen, som har högre utsläppsfaktorer, har de en betydande inverkan på klimatpåverkan och det totala resultatet.

Svenska Nyttobostäders klimatpåverkan redovisades tidigare under kategori 15 men ingår från och med 2023 i ALM Equitys egen verksamhet. Det är en av orsakerna till att utsläppen inom denna kategori har minskat. En annan bidragande orsak är att ALM Equitys ägarandel i bolagen har minskat. Utsläppen inom kategori 15 är dessutom lägre jämfört med tidigare år eftersom omfattningen har justerats. Nu inkluderas enbart scope 1 och 2 utsläpp från de finansiella tillgångarnas klimatbokslut. Förändringen har gjorts för att bättre linjera med GHG-protokollet.

Detaljerad utsläppsfördelning per scope	2024		2023	2023–2024
[ton] [1]	Absoluta utsläpp	*Varav Bridge* [2]	Absoluta utsläpp	Förändring mellan åren
Scope 1				
Mobil förbränning	4	–	25	-86%
Stationär förbränning	–	–	–	–
Köldmedia	–	–	–	–
Totalt	**4**	**–**	**25**	**-86%**
Scope 2				
El	23	*2*	115	-80%
Fjärrvärme	308	*306*	452	-32%
Fjärrkyla	–	–	–	–
Totalt (market-based)	**331**	***308***	**567**	**-42%**
Totalt (location-based)	*481*	*472*	*504*	*-5%*
Scope 3				
1 Inköpta varor och tjänster	90	*45*	261	-66%
2 Kapitalvaror	17 181	*6*	4 822	256%
3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	69	*64*	96	-28%
4 Uppströms transporter	0	*0*	1	-92%
5 Avfall	5	–	0	5182%
6 Tjänsteresor	45	–	44	3%
11 Användning av såld produkt	205	–	385	-47%
12 End-of-life av såld produkt	134	–	496	-73%
13 Uthyrda tillgångar	684	*680*	603	13%
15 Investeringar	85	–	160	-47%
Totalt	**18 498**	***795***	**6 868**	**169%**
Scope 1+2+3	**18 833**	***1 103***	**7 460**	**153%**

1 Avvikelser i vissa summeringar i tabellen förklaras av avrundningar. Streck innebär att posten inte beräknats, medan 0 visar att utsläppet är mindre än 0,5 ton.
2 Fastigheterna i Bridge inkluderas till 100 procent i ALM Equitys klimatbokslut, då ALM Equity har det operativa ansvaret för bolaget.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

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 verksamhetens utveckling på kort, medel och lång sikt.

Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling, hållbarhetsarbete och riskhantering. Vd och koncernledningen ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter integreras i den övergripande riskhanteringsprocessen. Verksamhetsområdenas ansvariga bedömer var i den egna verksamheten de största klimatrelaterade riskerna och möjligheterna finns, samt ansvarar för hur dessa hanteras. Mer information om ALM Equitys riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 61–65.

Strategi

Klimatfrågan bedöms ha betydande påverkan på verksamheten och är därmed väsentlig för ALM Equitys affärsstrategi. För att möta kommande klimatförändringar krävs ett kontinuerligt arbete med att anpassa verksamheten utifrån bedömda risker och möjligheter. De mest väsentliga klimatriskerna och möjligheterna materialiseras inom verksamhetsområdena Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Genom att analysera deras riskexponering utefter TCFD:s rekommendationer stärks förståelsen för var insatser bör prioriteras för att framtidssäkra verksamheten och tillvarata de affärsmöjligheter som klimatomställningen kan medföra.

Riskhantering

Under 2024 har en sammanvägd bedömning av klimatrisker och möjligheter genomförts för hela koncernen, med utgångspunkt i verksamhetsområdena Utveckling, Förvaltning och Entreprenad. Givet att de är verksamma inom olika områden så skiljer sig deras risker och möjligheter åt. Ur ett koncernperspektiv har dock ett antal övergripande risker och möjligheter kunnat identifieras. En översikt av riskerna presenteras på nästa sida.

Hållbarhetsrelaterade risker beaktas i varje enskilt specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs även en sammanhängande och strukturerad analys där representanter från verksamhetsområdena, koncernledningen och extern expertis granskar klimatrelaterade risker och möjligheter utifrån respektive verksamhetsområde och värdekedja, samt bedömer dess påverkan. Under 2024 genomfördes denna genomgång i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen.

I ALM Equitys finansiella tillgångar har finns inte samma möjlighet till insyn och påverkan. 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 realiseras 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, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Samtliga verksamhetsområden är exponerade mot omställningsrisker, vilka bedöms öka i takt med att klimatförändringarna intensifieras. Med fysiska risker avses de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, vilka kan vara akuta risker i form av extremväder eller kroniska risker som exempelvis ökad medeltemperatur och höjda havsnivåer. Dessa risker kan framför allt innebära skada på fastigheterna i förvaltning och driftstörningar under produktion. Det är även viktigt att hänsyn tas till dessa risker under projekterings- och konceptualiseringsskedet.

Möjligheter

Omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan också innebära möjligheter för ALM Equity. Dessa möjligheter tillvaratas bland annat genom ett proaktivt klimatarbete, vilket kan stärka attraktiviteten gentemot kunder, investerare och andra intressenter. Satsningar på klimatanpassade fastigheter bedöms bidra till ökad efterfrågan, högre marknadsvärde och förbättrade förutsättningar för framtida finansiering. Åtgärder inom energieffektivisering och återbruk leder ofta även till minskade drift- och materialkostnader. Därtill kan förändrade kund- och marknadspreferenser kopplade till klimatförändringar skapa möjligheter att vidareutveckla affären och etablera sig på nya marknader.

Framåt

Under 2025 fortsätter arbetet med att bedöma ALM Equitys mest väsentliga klimatrisker och möjligheter samt att prioritera insatser kopplade till dessa. Parallellt fortsätter även arbetet med att integrera TCFD-perspektiven i den övergripande CSRD-rapporteringen.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

OMSTÄLLNINGSRISKER	PÅVERKAR FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Regulatoriska risker *Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt*	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Höjda skatter eller annan reglering kopplad till klimatutsläpp riskerar att påverka hela värdekedjan, vilket kan medföra försämrat projektresultat och minskat driftnetto.	• Klimatrapportering genomförs årligen för att identifiera de största utsläppskällorna i verksamheten, och vidta åtgärder för att minska dem. • Satsningar görs på energioptimering i fastighetsprojekten, vilket minskar behovet av köpt el och därmed exponering mot avgifter för energirelaterade klimatutsläpp.
	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Hårdare klimatreglering och långsammare tillståndsprocesser 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.	• 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 *Huvudsaklig risk på kort och medellång sikt*	Utveckling 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.	• Medarbetarna utbildas för att säkerställa rätt miljökompetens. • Innovationer för grön teknik utvärderas för att säkerställa att de bästa lösningar och metoderna används under byggnation. • Arbete pågår för att öka andelen miljöcertifierade fastigheter och därmed framtidssäkra beståndet.
Marknadsrisker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Utveckling 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.	• Bevakning sker av de material som riskerar att bli dyrare i och med ökade energipriser. • Utvecklings- och produktionsprocessen är inte begränsad till specifika typhus eller material. • Återbruksprojekt genomförs, vilket minskar behovet av nytt material. • Satsningar görs på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen under byggnation och i förvaltning. • Vid större prisförändringar förs dialoger med kunder/beställare för att om möjligt fördela de ökade kostnaderna.
	Utveckling 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.	• Marknadsutvecklingen och konkurrenternas agerande utvärderas löpande för att på bästa sätt kunna anpassa erbjudandet. • Under utvecklingsskedet 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 klimatanpassat än äldre fastigheter. • Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds som möjliggör för boende att leva mer klimatsmart.
Anseenderisker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Utveckling 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.	• Ansöka om att få klimatmålen tredjepartsvaliderade i linje med vetenskapliga kriterier. • Fastigheter och byggledningsystem miljöcertifieras, vilket garanterar hållbara byggnader och ett systematiskt miljöarbete under produktion. • Det finns en god beredskap för snabb och tydlig kommunikation vid incidenter. • Transparent och tydligt redovisa hållbarhetsarbetet.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

FYSISKA RISKER	PÅVERKAS FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Akuta risker *Risk på samtliga tidshorisonter*	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Fysiska väderförhållanden kan leda till leveransförseningar och produktionsavbrott som gör att produktionstiden måste förlängas. Det kan i sin resultera i viten och andra kostnader relaterade till projektförseningar, liksom intäktsbortfall vid försenad försäljning/inflyttning.	• 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 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.	• Löpande utvärderas fastigheternas tekniska prestanda under förvaltning. • I förvaltningsbeståndet har klimatrelaterade risker analyserats på fastighetsnivå och åtgärdsplan ska tas fram för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk. • Potentiella riskområden övervakas löpande vid byggarbetsplatsen.
Kroniska risker *Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt*	Utveckling 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.	• Under utvecklings- och projekteringsskedet säkerställs att utformning av fastigheten är anpassad till kommande klimatförändringar. • Klimatrisker beaktas vid fastighetsförvärv. • Förvaltningsbeståndet består till stor del av nyproducerade fastigheter vilket medför en lägre risk för oförutsedda underhållsarbeten och klimatanpassningar än i äldre fastigheter. • Fortsätta arbetet med klimatanalyser i fastighetsbeståndet och byggrättsportföljen.
	Utveckling	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 .	• Ett aktivt klimatarbete bedrivs som bland annat kan leda till konkurrensfördelar vid markanvisningar och förmånligare finansiering, vilket möjliggör fler affärer. • Affärsmodellen är anpassningsbar och öppen för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat markutbud.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

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 2024 på sidorna 21–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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 24 april 2025
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrning för värdeskapande

Transaktion 09222115557544936853 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, EH

Styrelse

Styrelsen är sammansatt av kompetens och erfarenhet från bland annat affärsutveckling, fastighetsbranschen, finansiering och kapitalmarknadsfrågor.



Maria Wideroth,
Styrelseordförande

Född 1967. Invald sedan 2006

Jur.kand.,
Stockholms universitet

Advokat och delägare i Landahl Advokatbyrå. Styrelseordförande i bland annat Kakel Max AB (publ) och fastighets- och entreprenadbolaget Frentab AB.

Verksam på advokatbyrå sedan 1998. Specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner.

Närvaro på styrelsemöten: 43/43

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
9 871 stamaktier och
2 084 preferensaktier.



Joakim Alm, styrelseledamot och vd ALM Equity

Född 1961. Invald sedan 2006

Ekonomistudier, Uppsala universitet

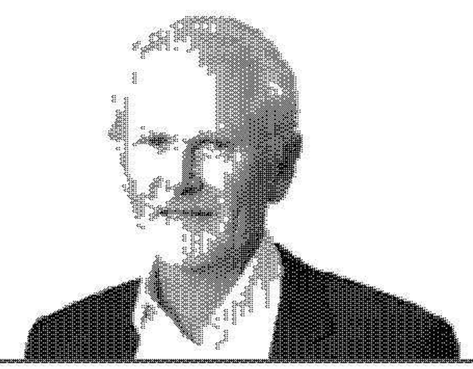
Styrelseledamot i bland annat Klövern AB, Kakel Max AB (publ) och 3E Property AB.

Grundare av och vd för gratisannonstidningar: Bargain Pages Ltd i England, 1989–1995, Admag Holding i Indien resp. i Australien, 1997–1999. Affärsutvecklare på Interline Phone, 1999–2002. Vd för Skamvest AB 2004–2006. Grundare av ALM Equity AB 2006.

Närvaro på styrelsemöten: 43/43

Ej oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
6 145 964 stamaktier, 611 348 preferensaktier och 4 000 teckningsoptioner.



Johan Unger
Styrelseledamot

Född 1961. Invald sedan 2006

Civilekonom, Uppsala universitet

Egen verksamhet sedan 2006 inom investeringar, finansiell rådgivning och styrelsearbete.

Revisor inom Arthur Andersen & Co 1985–1989. 1990–2005 anställd i Hagströmer & Qviberg Fond-kommission AB, partner 1992–2005
Chef för Corporate Finance verksamheten 1996–2005.

Närvaro på styrelsemöten: 43/43

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
158 143 stamaktier och
32 674 preferensaktier.



Johan Wachtmeister
Styrelseledamot

Född 1959. Invald sedan 2006

Civilingenjör, KTH och MBA, IMD

Egna investeringar genom bland annat MJW Invest AB.

SEB/Enskilda 1989–1999: Vice vd i SEB, chef för Corporate Banking inom affärsområde Merchant Banking.
Vd på Ledstiernan 1999–2006.
Co founder av GHP Speciality Care AB, vice vd 2006–2012.

Närvaro på styrelsemöten: 43/43

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
633 583 stamaktier och
65 491 preferensaktier.



Anders Bengtsson
Styrelseledamot

Född 1962. Invald sedan 2024

BA från Middlebury Institute of International Studies at Monterey, USA.

Partner i Bengtssons Tidnings AB. Investerar i bolag inom mobil IT, mineraltillgångar och gruvdrift, fastigheter samt förnyelsebar energi. Styrelseledamot i Kakel Max AB (publ) m.fl.

20 år som verkställande direktör i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bl.a. Semcon AB. Grundare av Dimitra AB.

Närvaro på styrelsemöten: 21/43

Oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
1 545 656 stamaktier



Alexander Alm-Pandeya
Styrelsesuppleant

Född 1995. Invald sedan 2024

BA applied Mathematics and Statistics och MA International Economics and Economic Relations, John Hopkins University, USA

Senior Associate, Stonecourt Capital PL. Styrelseledamot i Besqab AB (publ).

Analyst, Credit Suisse Securities, USA.

Närvaro på styrelsemöten: 21/43

Ej oberoende till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Innehav i ALM Equity:
2 115 stamaktier och 8 027 preferensaktier.

Innehaven i ALM Equity AB anges per 31 dec 2024 och inkluderar närstående fysiska och/eller juridiska personers innehav.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Koncernledning och utökad ledningsgrupp

En organisation med bred kunskapsbas

ALM Equity består, utöver de operativa verksamheterna, av koncernledning, koncernstab och ekonomifunktion som tillhandahåller övergripande tjänster för Ekonomi, HR, Marknad och IT till hela koncernen. Inom varje verksamhetsområde finns en bred kompetens hänförlig till respektive verksamhet som kompletteras med ett nätverk av samarbetspartners för att uppnå bästa resultat.

Vid rekrytering strävar ALM Equity efter att hitta medarbetare med olika specialkunskaper. På så sätt kan en bred kunskapsbas byggas upp som är av stort värde för koncernen, det gör det möjligt att arbeta professionellt och strukturerat.

Ledning

Koncernledningen i ALM Equity består av en liten sammansvetsad grupp med bred kompetens och erfarenhet. Koncernledningen tar övergripande beslut inom koncernen. Vidare rapporterar även ansvariga för verksamhetsområden Utveckling och Entreprenad direkt till VD och ingår i en utökad ledningsgrupp tillsammans med medlemmarna i koncernledningen.

Koncernledningen och den utökadeledningsgruppen träffas regelbundet för att samordna koncernövergripande frågor.



Joakim Alm, Vd

Se under styrelse



John Sjölund, CFO

Född 1977. Anställd sedan 2018

Civilekonom, Luleå Tekniska universitet

Bred finansiell bakgrund inom Corporate Banking via olika positioner inom Swedbank. Har även erfarenhet från bostadsutvecklingsbranschen som finanschef på Serafim Fastigheter.

Innehav i ALM Equity: 136 stamaktier, 3 000 teckningsoptioner.



Carolina Karlström, Business Controller

Född 1986. Anställd sedan 2012

Redovisningsekonom, IHM Business School

Tidigare redovisningschef i ALM Equity, dessförinnan olika positioner inom bolagets ekonomifunktion.

Innehav i ALM Equity: 348 stamaktier, 93 preferensaktier och 2 000 teckningsoptioner.

Innehaven i ALM Equity AB anges per 31 dec 2024 och inkluderar närstående fysiska och/eller juridiska personers innehav.

Utökad ledningsgrupp



Mathilda Wahlström, ansvarig Utveckling

Född 1987. Anställd sedan 2014

MSc Project Management, Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg

Erfarenhet från fastighetsbranschen sedan 2012



Thomas Carlsson, vd 2xA Entreprenad, ansvarig Entreprenad

Född 1982. Anställd sedan 2015

Byggnadsingenjör, Nackademin Stockholm

Erfarenhet inom byggnation och entreprenad i flera företag, bl.a. Andersson Bygg

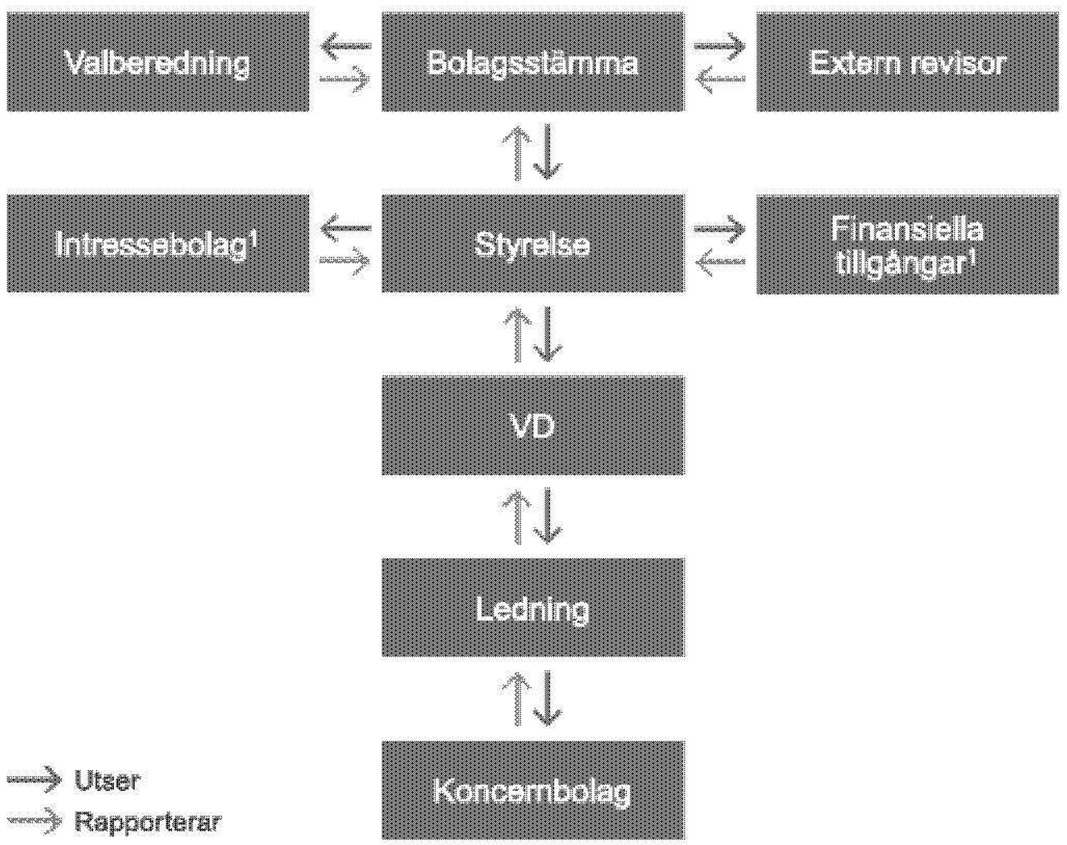
Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Bolagsstyrning i ALM Equity

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att ALM Equity bedriver sin verksamhet hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Bolagsstyrningen syftar även till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och intressenternas behov av information om bolaget och dess utveckling.

Struktur för bolagsstyrning

För att säkerställa en god bolagsstyrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan ägare och styrelse samt vd och ledning.



1 Representation till styrelsen i intressebolag och finansiella tillgångar föreslås av ALM Equitys styrelse.

Regelverk

Bolagsstyrningen i ALM Equity utgår från svenska lagstiftning, Nasdaq First North Growth Markets regelverk samt andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Till grund för styrningen ligger också bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive vd-instruktion samt andra antagna policys och riktlinjer.

Då ALM Equitys aktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market omfattas inte bolaget av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. Bolaget är därmed inte heller skyldig att upprätta denna bolagsstyrningsrapport i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. Koden utgör ändå en viktig del av ALM Equitys riktlinjer för bolagsstyrning och beaktas i den mån det är ändamålsenligt.

Certified Adviser

Bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market ska ha en Certified Adviser som övervakar att Nasdaqs regler efterlevs. Certified Adviser för ALM Equity AB är Carnegie Investment Bank AB.

Bolagsordning

Bolagets firma är enligt bolagsordningen ALM Equity AB (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska via hel- och delägda bolag bedriva verksamheter avseende fastigheter och därtill hörande verksamheter.

Aktien och aktieägare

ALM Equity är sedan 2012 noterat på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekapitalet uppgick till 333 mkr vid årsskiftet fördelat på 17 358 976 stamaktier och 15 908 923 preferensaktier. En stamaktie berättigar till tio röster, medan en preferensaktie berättigar till en röst.

ALM Equitys huvudaktieägare är Joakim Alm som med familj och bolag innehar per årsskiftet 20,3 procent av kapitalet och 32,8 procent av rösterna. De största aktieägarna hade ett totalt aktieinnehav för motsvarande cirka 39 procent av kapitalet och cirka 64 procent av rösterna. Mer information om ALM Equitys aktie och dess aktieägare återfinns i årsredovisningen på sidan 68.

Aktiemarknadsinformation

Informationsgivningen i ALM Equity följer en av styrelsen fastställd informationspolicy och insiderpolicy. ALM Equity ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. ALM Equity använder Nasdaq First North Growth Market och den egna webbplatsen för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

Handel

ALM Equitys aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnen ALM för stamaktier respektive ALM PREF för preferensaktier.

Per årsskiftet har ALM Equity tre utestående obligationslån, emitterande enligt följande:
Obligation 2020/2025: ALM-003, 3 februari 2021
Obligation 2021/2026: ALM-004, 27 juli 2021
Obligation 2024/2028: ALM-005, 20 december 2024

2020/2025-obligationerna återbetalades i sin helhet i januari 2025.
Mer information finns på sidan 70.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

2021/2026-obligationerna har noterats på företagsobligationslistan vid Nasdaq och ALM Equity avser att ansöka om upptagande till handel av 2024/2028-obligationerna på samma lista.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Varje stamaktie berättigar till tio röster och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten.

Årsstämman den 10 juni 2024

ALM Equitys årsstämma hölls den 10 juni 2024 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat nedan beslut. Protokoll från årsstämman 2024 finns tillgängligt på ALM Equitys hemsida.

- Utdelning om 8,40 kronor/preferensaktie att utbetalas kvartalsvis.
- Maria Wideroth, Johan Unger, Johan Wachtmeister och Joakim Alm omvaldes som styrelseledamöter. Anders Bengtsson nyvaldes som styrelseledamot och Alexander Alm-Pandeya nyvaldes som styrelsesuppleant.
- Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande.
- Till revisor valdes Ernst & Young AB med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen om 1 200 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 400 000 kronor och övriga ledamöter, förutom Joakim Alm som erhåller vd-lön från bolaget, erhåller 250 000 kronor vardera, samt 50 000 kronor i arvode till styrelsesuppleanten.
- Principer för utseende av valberedning och instruktioner till densamma.
- Riktlinjer för riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Godkände av fusionsplanen avseende fusion mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder AB (publ), samt emission av stam- och preferensaktier som fusionsvederlag.
- Godkännande av närståendetransaktion där ALM Construction överlåter 800 aktier i 2xA Anläggning AB till 2xA Entreprenad AB.
- Ändring av gränserna för aktiekapitalet och antalet aktier i bolagsordningen.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier och/eller stamaktier. Emissionen ska kunna ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Valberedning

På årsstämman 2024 beslöts att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta.

Principer för valberedningen

Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter. Ledamöterna utgörs av styrelsens ordförande och därutöver av tre ledamöter utsedda av de tre aktieägare som önskar utse en ledamot och har de största aktieinnehaven i ALM Equity. I oktober ska styrelsens ordförande tillse att bolagets röstmässigt tre största aktieägare eller ägargrupper, erbjuds att utse var sin representant att ingå i valberedningen. Avstämningen ska baseras på Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning (ägargrupperat) per den sista bankdagen i september. Avstår en eller flera aktieägare från att utse ledamot i valberedningen, går rätten att utse ledamot vidare till den aktieägare som storleksmässigt står näst i tur och som inte redan har utsett en ledamot till valberedningen. Rätten att utse ledamot ska gå vidare till dess att valberedningen är fulltalig.

Varje ledamot i valberedningen ska noga utreda om det föreligger någon intressekonflikt eller annan omständighet som gör dess deltagande i valberedningen olämpligt innan uppdraget accepteras. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Namnen på valberedningens ledamöter med uppgift om vilka ägare de representerar ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman eller, om en ändring sker senare, så snart den har skett.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Styrelsens ordförande ska dock inte vara valberedningens ordförande. Valberedningen ska inneha sitt mandat till dess att ny valberedning utsetts.

Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum eller förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen.

Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2024 utsågs

- Maria Wideroth (styrelseordförande ALM Equity AB och valberedningens ordförande),
- Gerhard Versteegh (utsedd av Dooba Investments Ltd)
- Jonas Bengtsson (utsedd av Bengstsson Tidnings AB)
- Joakim Alm (vd och styerelseledamot ALM Equity AB, utsedd av Joakim ALM GPJ AB).

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till stämmoordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, styrelse- och revisionsarvoden, eventuella utskottsarvoden samt eventuella förslag till ändringar i denna valberedningsinstruktion.

Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform.

Valberedningens förslag och motiverade yttrande ska meddelas bolaget i sådan tid att det kan presenteras i samband med kallelse till bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum. Valberedningens ordförande eller den som denne utser ska på bolagsstämma där styrelse- eller revisorsval ska äga rum presentera valberedningens förslag och motiverade yttrande.

Valberedningen ska även beakta Svensk kod för bolagsstyrning vid utförandet av sitt uppdrag.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Sammanträden
Valberedningen ska sammanträda när så erfordras för att denna ska kunna fullgöra sina uppgifter. Kallelse till sammanträde utfärdas av valberedningens ordförande, med undantag för det första sammanträdet som sammankallas av styrelsens ordförande. Ledamot kan begära att valberedningen ska sammankallas. Valberedningen är beslutför om minst tre ledamöter deltar. Beslut i ärende får dock inte fattas om inte, såvitt möjligt, samtliga ledamöter fått tillfälle att delta i ärendets behandling. Som valberedningens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstar eller, vid lika röstetal, den mening som biträdes av valberedningens ordförande. Redogörelse för valberedningens arbete ska i god tid innan ordinarie årsstämma offentliggöras på bolagets hemsida.

Arvode och kostnader
Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock på begäran av valberedningen tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarhjälp för att underlätta valberedningens arbete. Vid behov ska bolaget även svara för skäliga kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag.

Ändring av dessa instruktioner
Valberedningen ska löpande utvärdera denna instruktion och valberedningens arbete och till årsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömer lämpliga.

Styrelsen
Styrelsen har det yttersta ansvaret för koncernens organisation och förvaltningen samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen ska fastställa övergripande mål, väsentliga policys och strategiska planer för koncernen liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Styrelsen ska också tillse att det finns goda kontrollverksamheter i koncernen vad gäller den finansiella rapporteringen, intern kontroll och styrning samt att rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag.

Styrelsens sammansättning
ALM Equitys styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. ALM Equitys styrelse består av fem ledamöter och en suppleant. Styrelsemötena Joakim Alm, bolagets vd, samt ledamöterna Maria Wideroth, Johan Wachtmeister och Johan Unger omvaldes vid årsstämman. Nyval gjordes av styrelseledamot Anders Bengtsson samt styrelsesuppleant Alexander Alm-Pandeya. Gerhard Versteegh avslutade uppdraget som styrelseledamot i samband med årsstämman. Maria Wideroth utsågs av årsstämman 2024 till styrelsens ordförande. Beskrivning av styrelsen återfinns på sidan 53 i årsredovisningen samt på bolagets hemsida.

Valberedningen anser att styrelsen har en ändamålsenlig sammansättning utifrån ALM Equitys verksamhet och framtida utveckling, samt att den präglas av mångsidighet och bredd när det gäller ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Styrelsens oberoende
Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Maria Wideroth, Johan Unger, Johan Wachtmeister och Anders Bengtsson är oberoende (enligt definitionen i svensk kod för bolagsstyrning) i förhållande till ALM Equity som bolag och större aktieägare. Styrelseledamot och vd Joakim Alm är verklig huvudman i bolaget med en betydande ägarandel genom direkta och indirekta innehav i bolaget. Joakim är därmed ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen eller i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsesuppleant Alexander Alm-Pandeya är inte heller oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen eller i förhållande till bolagets större aktieägare.

Styrelsens arbetsrutiner
Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemötet efter årsstämma. Enligt arbetsordningen ska styrelsen sammanträda i anslutning till att delårsrapport avlämnas och vid ett konstituerande sammanträde per år. Extra styrelsemöte sammankallas vid behov. Av arbetsordningen framgår även en årlig plan för styrelsearbetet och vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte.

Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Instruktion till vd och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs årligen vid samma tidpunkt som styrelsens arbetsordning.

Ordförande ska särskilt:

- Genom kontakter med vd följa bolagets utveckling.
- Tillse att styrelsens ledamöter genom vd´s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa koncernens ställning, ekonomiska planering och utveckling.
- Samråda med vd i strategiska frågor.
- Verka som ordförande på styrelsemötena samt upprätta dagordning för och kalla till dessa med biträde av vd.
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i bolagsordningen och aktiebolagslagen.

Vd ska särskilt:

- Ta fram erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt i övrigt uppfylla sina åliggande sådana de angivits i gällande beslut och instruktioner från styrelsen.
- Fullgöra uppgift som föredragande och därvid avge motiverade förslag till beslut. Vd äger, där så befinns lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i enskilt ärende till annan person underställd vd.
- Tillse att styrelsens ledamöter löpande erhåller information som behövs för att följa koncernens ställning, likviditet och utveckling samt i övrigt uppfylla sin rapporteringsskyldighet avseende ekonomiska förhållanden i enlighet med vad som angivits i instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen.
- Ansvara för att förpliktelse, avtal eller annan rättshandling som bolaget ingår eller företar blir dokumenterad på ett ändamålsenligt sätt samt inte står i strid med svenska eller utländska tvingande författningar, inkluderande konkurrensrättsliga regler inom EU och liknande regelsystem.
- Övervaka efterlevnaden av de målsättningar, policys och strategiska planer för koncernen som styrelsen fastställt och tillse att sådana målsättningar, policys och planer vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Styrelsens arbete under 2024

Bolaget har under året hållit 43 styrelsemöten där framför allt rapporter till marknaden, affärsläge i projekt och större investeringsbeslut behandlats. Frekvensen av styrelsemöten under 2024 har varit högre än andra år till följd av genomförandet av både fusionen av Svenska Nyttobostäder och transaktionen med Aermont Capital som båda är stora transaktioner som till sin karaktär krävt flertalet delbeslut under processernas gång.

Styrelseledamöternas mötesnärvaro under 2024 framgår av tabellen på sidan 53.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 10 juni 2024 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 1 200 000 kronor, fördelat med 400 000 kronor till styrelseordföranden, 250 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i ALM Equity samt 50 000 kr till styrelsesuppleanten. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Styrelseutskott

Inom styrelsen finns inga utskott utsedda men det finns en delegerad ansvarsfördelning inom vissa områden där styrelseledamöterna ansvarar för frågor som de är sakkunniga inom och får i uppdrag att bereda ärenden gällande.

Ersättningsfrågor

Bolaget har inte inrättat ett ersättningsutskott utan de frågor som ankommer på ett sådant hanteras av styrelsen. Styrelsen ska, minst var fjärde år, presentera förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare, för beslut av stämman, och sedan följa och utvärdera tillämpningen av dessa riktlinjer. Styrelsen ska även följa och utvärdera gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Revisionsfrågor

Styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen ska upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2023. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats.

Revision

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorerna ska närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Årsstämman 2024 valde revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2025. Ernst & Young har varit bolagets revisionsbolag sedan 2011 och detta har varit Fredric Hävréns fjärde år som huvudansvarig.

Koncernledningen

ALM Equitys koncernledning leder verksamheten i enlighet med interna och externa styrinstrument. Vd ansvarar för att ta fram underlag som gör att styrelsen kan fatta väl underbyggda beslut, däribland löpande rapportering om koncernens finansiella och strategiska utveckling. Uppgifter om ALM Equitys koncernledning finns på sidan 54 samt på hemsidan.

Ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2024 fastställdes att nedanstående riktlinjer ersättning till ledande befattningshavare i ALM Equity ska gälla från och med årsstämman 2024.

Riktlinjernas främjande av ALM Equitys affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

ALM Equity förvärvar tillgångar för att skapa större värden. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering för att bygga självständiga och stabila verksamheter med långsiktigt hållbar tillväxt. För mer information bolagets affärsstrategi hänvisas till ALM Equitys hemsida. En framgångsrik implementering av affärsstrategin och tillvaratagandet av ALM Equitys långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att ALM Equity kan rekrytera och behålla kompetenta medarbetare som arbetar för att uppnå maximalt aktieägar- och kundvärde. För detta krävs att ALM Equity kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I ALM Equity har det inrättats ett långsiktigt incitamentsprogram i form av ett teckningsoptionsprogram. Detta har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om det befintliga incitamentsprogrammet hänvisas till ALM Equitys hemsida.

Former för ersättning m.m.

Ersättningen till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver, och oberoende av dessa riktlinjer, besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Totalersättningen till ledande befattningshavare bör innehålla en avvägd blandning av ovan nämnda komponenter och villkor vid uppsägning samt avgångsvederlag. Styrelsen bör årligen utvärdera huruvida aktie- eller aktiekursrelaterade långsiktiga incitamentsprogram bör föreslås bolagsstämman.

Den fasta kontantlönen ska vara individuell och baserad på den ledande befattningshavarens ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 50 procent av den fasta årliga kontantlönen. För ledande befattningshavare ska pensionsförmåner vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande.

Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, om inte annat följer av kollektivavtal. Styrelsen ska ha rätt att utan hinder av ovanstående istället erbjuda andra lösningar som är kostnadsmässigt likvärdiga för bolaget.

Övriga förmåner får innefatta bl.a. bilförmån och företagshälsovård. Sådana förmåner ska vara av begränsat värde i förhållande till övrig kompensation och överensstämma med vad som marknadsmässigt är brukligt. Övriga förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid upphörande av ledande befattningshavares anställning ska gälla en ömsesidig uppsägningstid om högst sex månader. Såvitt avser vd kan dock uppsägningstiden vid uppsägning från bolagets sida uppgå till högst tolv månader. Fast kontantlön ska utgå under uppsägningstiden. Vid

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningslön och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga tolv månadslöner.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Rörlig kontantersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, som kan vara finansiella eller icke-finansiella, utformade med syfte att främja ALM Equitys långsiktiga värdeskapande. Kriterierna ska vidare vara utformade så att de främjar ALM Equitys affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska mätas under en period om ett år. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen avseende rörlig kontantersättning till ledande befattningshavare. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolaget anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna Styrelsen har inte inrättat ett ersättningsutskott utan fullgör i sin helhet de uppgifter som ankommer på ett sådant. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har därför beretts av styrelsen, med undantag för styrelseledamoten Joakim Alm då han även är ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Eftersom styrelsens inte inrättat ett ersättningsutskott ansvarar styrelsen även för att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i koncernen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte vd eller andra ledande befattningshavare, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose ALM Equitys långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa ALM Equitys ekonomiska bärkraft.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en tillfredsställande intern kontroll. Ansvaret regleras i aktiebolagslagen och i årsredovisningslagen

Riskbedömning

Riskhanteringen inom ALM Equity är inbyggd i de processer och metoder som används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som koncernen är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med ALM Equitys revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera riskerna. Se separat avsnitt om risker på sidorna 61–65.

Styrning och uppföljning

Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr ALM Equity. Styrande för den interna kontrollen är de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, finanspolicy, attest- och rapporteringsinstruktioner samt andra interna policys, riktlinjer och manualer som vägleder arbetet.

Resultatutfallet följs löpande upp på flera nivåer inom koncernen; från koncern- och bolagsnivå till förvaltnings- och projektnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av respektive verksamhetsområde och av koncernstaben. Avrapportering sker till vd och styrelse.

På uppdrag av årsstämman ska ALM Equitys revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år. Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen. Styrelsen protokollför rapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via koncernens kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policys, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Information och kommunikation

ALM Equitys informationspolicy syftar till att ge en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information avseende koncernens finansiella rapportering. Policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via information på styrelsemöten med revisorerna närvarande.

Verksamhetsstyrning

ALM Equity har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom att decentralisera verksamheten och fördela den i koncernbolag verksamma inom fastighetsbranschen. Koncernen investerar i tillgångar som uppfyller ALM Equitys krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare tillse att koncernen har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen ska dessutom föra en kontinuerlig dialog med ALM Equitys revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för internkontroll fungerar.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH

Behov av internrevision
ALM Equitys finans-, ekonomi- och rapporteringsarbetet kontrolleras från bolagets huvudkontor i Stockholm. Koncernbolagens redovisning och rapportering sker via Ekonomipartner i Tranås AB, ett koncernbolag beläget i Tranås. Uppföljning av resultat- och balansutfall görs kvartalsvis av de olika funktionerna inom koncernen och av koncernledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Policydokument
ALM Equitys styrelse fastställer årligen koncernövergripande policys avseende bolagsstyrning och regelefterlevnad, vilka anges i detta avsnitt. Revidering av policys ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att de är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål. Därtill finns ett antal policys inom ramen för verksamhetsstyrning, bland annat för områdena arbetsmiljö, likabehandling, ersättning till medarbetarna samt IT- och informationssäkerhet, vilka beslutas av koncernledningen. Styrelsen tar årligen även ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning.

Finanspolicy
Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i koncernen ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker koncernen får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning samt administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen.

Utdelningspolicy
Syftet med utdelningspolicyn är att ge riktlinjer för hur förslag till utdelning ska fastställas. ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna.

Närståendepolicy
Policyn syftar till att ge vägledning vid de situationer då koncernen kommer att genomföra transaktioner med närstående parter och tar utgångspunkt i de väsentliga regelverk som ALM Equity har att iaktta. Den anger även koncernens rutiner för intern hantering av närståendefrågor, inklusive rutiner avseende rapporteringsskyldighet för personer i ledande ställning och dem närstående hos bolaget.

Insiderpolicy
ALM Equitys insiderpolicy syftar till att ge riktlinjer för hur koncernen ska hantera insiderinformation så att ALM Equity och koncernens medarbetare, inte gör sig skyldiga till överträdelser mot lagar och bestämmelser, regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden. Efterlevnad av dessa riktlinjer är av högsta vikt för att upprätthålla kapitalmarknadens och allmänhetens förtroende. Insiderpolicyn omfattar alla personer i ledande ställning, närstående till dessa och övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till ALM Equitys vd.

Informationspolicy
ALM Equitys informationspolicy är framtagen för att uppfylla de krav som gäller för bolag noterade på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Syftet med informationspolicyn är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om koncernen. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitade konsulter inom koncernen. Information till ALM Equitys omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.

Hållbarhetspolicy
Hållbarhetspolicyn är ett styrdokument för ALM Equitys engagemang och strategi inom samtliga hållbarhetsområden, och utgår från intressenternas behov liksom från koncernens värdegrund. I policyn beskrivs ALM Equitys övergripande principer för att hantera hållbarhetsfrågor och ALM Equitys prioriterade hållbarhetsområden.

Uppförandekod och Leverantörskod
I ALM Equitys uppförandekod är koncernens affärsetiska principer samlade och ska hjälpa medarbetarna att avgöra vad som är rätt i olika situationer utifrån ett legalt och etiskt perspektiv. Uppförandekoden bygger på koncernens egna kärnvärden och på de tio principerna i FN:s Global Compact. ALM Equity har också en uppförandekod för leverantörer, även kallad Leverantörskoden, som utgår från bolagets interna uppförandekod och anger grundläggande krav vad gäller mänskliga rättigheter, erkända principer för anti-korruption och arbetsvillkor, miljö samt affärsetik. Leverantörskoden ska vara tillämplig på alla affärsrelationer mellan ALM Equity och leverantörer till koncernen.

Transaktion 09222115557544968653 Signerat JA, MW, JU, JW, AB, FH