

GENOVA

Hållbarhetsrapport /

2025



Hållbarhet för Genova

Genovas övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara fastigheter och miljöer. Hållbarhet är integrerat i affären och vägleder beslut inom utveckling, förvaltning och investeringar. Denna hållbarhetsrapport omfattar verksamhetsåret 2025 och redogör för de mest betydande händelserna, resultaten och utmaningarna i Genovas hållbarhetsarbete.

Om hållbarhetsrapporten

Genova omfattas inte av årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering, men har valt att frivilligt upprätta en hållbarhetsredovisning för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31. Den här redovisningen har upprättats med referens till GRI Standards. Rapporteringen omfattar hela Genovakoncernen. Dotterföretaget Järngrinden inkluderas i rapporteringen om inte annat anges.

Rapporterade hållbarhetsdata insamlas från entreprenörer, leverantörer, mätare i fastigheterna, fakturor för inköp eller hämtas från interna HR-system och undergår inte extern granskning. Under 2026 kommer datainsamlingen fortsatt utvecklas och systematiseras för att säkerställa ökad kvalitet och tillförlitlighet.



Anna Barosen, Hållbarhetschef
anna.barosen@genova.se

Händelser under året

Under året har Genova tagit flera viktiga steg för att stärka hållbarhetsarbetet och skapa en mer strukturerad styrning i hela verksamheten. Sammantaget markerar årets arbete en tydlig förstärkning av Genovas hållbarhetsstyrning och lägger grunden för en långsiktig och verksamhetsintegrerad omställning.

Förstärkt hållbarhetsstyrning

I januari inrättades den nya tjänsten hållbarhetschef som del av Genovas ledningsgrupp. Tjänsten tillträdde av Anna Barosen, som under året har lett arbetet med att förnya och förtydliga bolagets hållbarhetsinriktning. Som ett led i arbetet har Genovas dubbla väsentlighetsanalys uppdaterats, därtill har hållbarhetspolicyn reviderats i syfte att säkerställa att prioriteringarna präglas av verksamhetens påverkan och intressenters förväntningar.

Ny strategisk inriktning och målbild för hållbarhetsarbetet

Under året utarbetades ett omfattande hållbarhetsramverk med mål och strategier fram till 2030. Ramverket antogs av bolagets ledningsgrupp och styrelse efter räkenskapsårets utgång och kommer framöver att utgöra grunden för hur Genovas prioriterade hållbarhetsfrågor integreras i styrning, investeringar och det operativa arbetet. Genova har även upprättat två uppförandekoder, en för medarbetare och en för leverantörer, i syfte att stärka ansvarstagandet i hela värdekedjan.

Hållbarhetslänkad finansiering

Genova förstärkte sitt hållbarhetsarbete genom att teckna hållbarhetslänkad finansiering om totalt 2,8 Mdkr, av både befintlig och ny finansiering. Finansieringsvillkoren är nu kopplade till hållbarhetsmålen att minska energianvändning i förvaltningsbeståndet, reducera klimatpåverkan i nyproduktion samt att förebygga klimatrisker.

Att knyta Genovas finansiering till konkreta hållbarhetsmål är viktigt både för att säkerställa långsiktig tillgång till kapital och för att ytterligare stärka sambandet mellan affärsstrategi och hållbarhetsarbete.

Arbete i förvaltning och nyproduktion

Ett systematiskt arbetssätt för energiefektivisering i det befintliga beståndet etablerades, med fokus på uppföljning och effektiva åtgärder. Effekterna av arbetet är redan synliga, med en minskning av energianvändning per kvadratmeter om 10 procent under 2025.

Under året har även ett hållbarhetsprogram för nyproduktion utarbetats. Det innehåller bland annat gränsvärden för klimatutsläpp samt krav och riktlinjer för att minska klimatpåverkan i projektens alla skeden. De första projekten att följa hållbarhetsprogrammet påbörjades under året.

Hållbarhetsstyrning

Genova bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete som leds av hållbarhetschefen i nära samarbete med övriga medlemmar i ledningsgruppen samt med bolagets affärsområden. Hållbarhetsarbetet styrs av Genovas Hållbarhetsramverk som anger mål, strategier och uppföljning.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsfrågor, inklusive godkännande av ramverk och mål. Hållbarhetschefen ansvarar för att arbetet

implementeras och följs upp i organisationen. Operativt ansvar är fördelat mellan respektive funktion inom exempelvis fastighetsförvaltning, projektutveckling och HR. Hållbarhetsarbetet följs upp årligen och rapporteras till ledning och styrelse. För att främja transparens och dialog redovisas resultaten öppet i årsredovisning och på Genovas webbplats.

Vidare styrs hållbarhetsarbetet av lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden

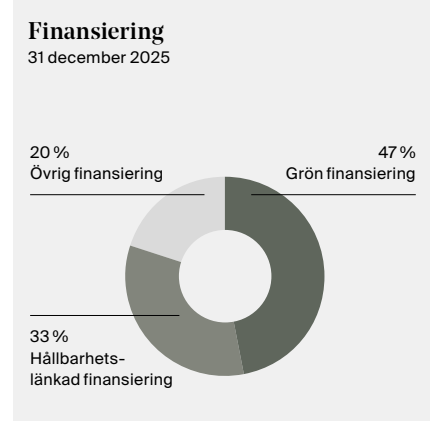
som exempelvis FN:s globala hållbarhetsmål och Science Based Target initiative (SBTi), Genovas styrdokument samt de fastställda mål som definieras i bolagets Hållbarhetsramverk.

Grön och hållbarhetslänkad finansiering

Grön och hållbarhetslänkad finansiering utgör en central del av Genovas styrning. Efterfrågan på grönt kapital ökar snabbt och finansiella aktörer ställer allt högre krav på transparens och tydliga hållbarhetsprestationer. Detta innebär både möjligheter och ansvar för Genova. Möjligheterna innebär att finansiera en hållbarhetsförflyttning till mer konkurrenskraftiga villkor, medan ansvaret är

att säkerställa trovärdighet och faktisk måluppfyllelse.

Att teckna hållbarhetslänkade lån visar att Genovas hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagsstyrningen. Det fungerar även som ett offentligt löfte om att Genovas hållbarhetsmål är uppföljningsbara. Detta stärker kopplingen mellan hållbarhetsambitioner och hur bolaget finansierar verksamheten.



Så skapar vi värde och intressentengagemang

Genova driver en hållbar värdetillväxt genom aktiv förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner i Sverige. Värdeskapandet sker över hela värdekedjan – från fastighetsförvärv och utveckling av byggrätter till projektutveckling och långsiktig förvaltning.

Genova fokuserar på hållbara lösningar som minskar klimatpåverkan, skapar trygga och inkluderande miljöer samt möjliggör stabila kassaflöden över tid.

För att säkerställa att hållbarhetsarbetet är relevant och effektivt förs en kontinuerlig dialog med Genovas intressenter,

vilket ger värdefulla insikter om förväntningar och krav. Insikterna beaktas inom Genovas Hållbarhetsramverk och bidrar till att prioriteringar grundas i ett bredare samhällsperspektiv.

Genovas värdekedja



Intressenter

- Ägare
- Leverantörer
- Hyresgäster
- Samhälle
- Finansiärer
- Medarbetare
- Brukare
- Natur och miljö

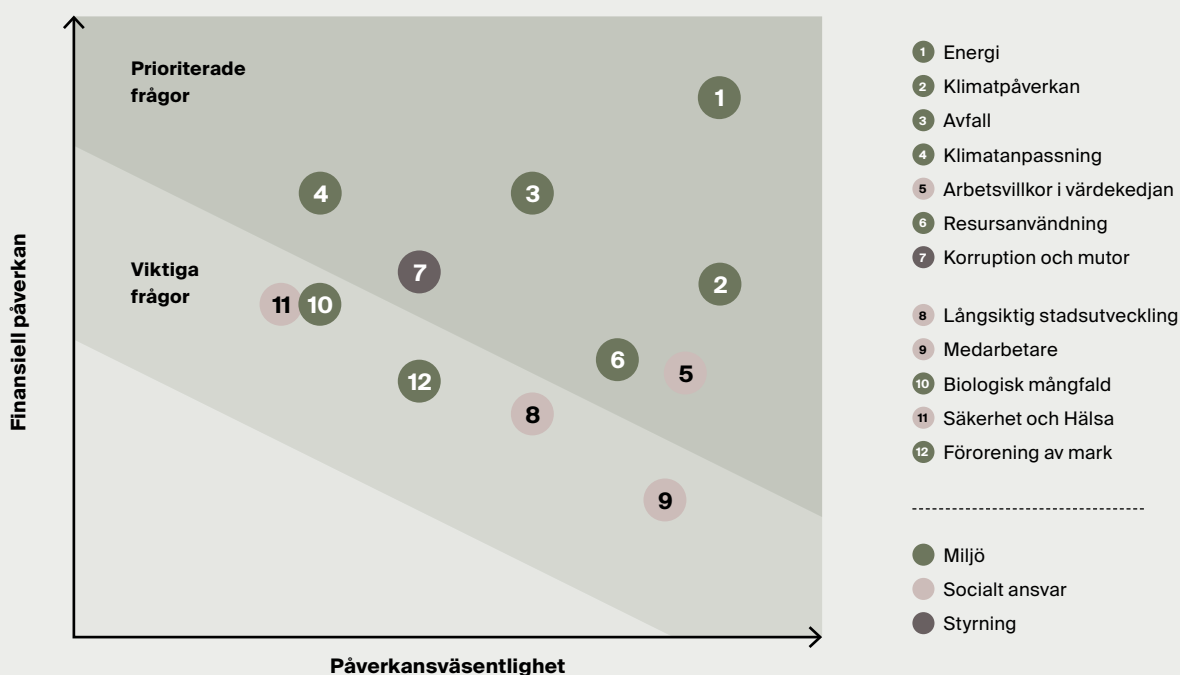
Väsentlighetsanalys

Genova genomför årligen en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera de hållbarhetsfrågor som är mest betydelsefulla för bolaget och dess intressenter.

Analysen omfattar både Genovas påverkan på människor, miljö och samhälle samt hållbarhetsfrågor som kan påverka bolagets finansiella resultat. Resultatet

ligger till grund för prioriteringar och integrering i strategi, mål och operativt arbete.

Resultat av väsentlighetsanalys



Prioriterade frågor

De frågor som utgör prioritet är de som bedöms mest väsentliga utifrån bolagets verksamhetsprofil. Detta innebär att bolaget påverkar människor och de områden där de verkar, samtidigt som dessa frågor kan innebära både risker och möjligheter för bolagets finansiella resultat.

Prioriterade frågor är de områden som beskrivs närmre i rapporten.

Viktiga frågor

Viktiga frågor är de som bedömts ha betydelse för verksamheten, men där analysen visar på en mer begränsad påverkan eller omfattning. Dessa frågor påverkar bolagets relationer till människor och omvärld och kan innebära potentiella risker och möjligheter om de inte beaktas.

Områdena *Långsiktig stadsutveckling* och *Medarbetare* beskrivs närmre i rapporten.

Genovas Hållbarhetsramverk

Genovas Hållbarhetsramverk utgör det styrande dokumentet för hur hållbarhet integreras i hela verksamheten. Ramverket tydliggör Genovas ansvar som fastighetsbolag och anger riktning för arbetet med att minska klimatpåverkan, stärka motståndskraften i fastighetsbeståndet, säkerställa goda arbetsvillkor i

värdekedjan samt bedriva verksamheten med hög integritet.

Ramverket omfattar en övergripande strategi och konkreta mål som vägleder hållbarhetsarbetet fram till 2030. Genom att förena hållbarhet med affärsmässigt värdeskapande och riskhantering skapas en tydlig struktur för hur hela organi-

sationen gemensamt bidrar till ett mer konkurrenskraftigt och hållbart Genova.

Hållbarhetsramverket utgörs av strategier och mål för Genovas hållbarhetsarbete och är indelat i tre fokusområden: Vårt ansvar för miljö och klimat, Vårt sociala ansvar och Vårt etiska och affärsmässiga ansvar.



Vårt ansvar för miljö och klimat

- Klimatpåverkan
- Energi
- Klimatanpassning
- Resursanvändning och avfall
- Biologisk mångfald
- Förorening av mark



Vårt sociala ansvar

- Arbetsvillkor i värdekedjan
- Långsiktig stadsutveckling
- Medarbetare



Vårt etiska och affärsmässiga ansvar

- Korruption och mutor

FN:s globala mål för hållbar utveckling

Genova har identifierat sex av FN:s 17 mål som bolaget främst kan bidra till.

Globala mål för miljö

-  Hållbar energi för alla
-  Hållbara städer och samhällen
-  Bekämpa klimatförändringarna
-  Ekosystem och ekologisk mångfald

Globala mål för socialt

-  God hälsa och välbefinnande
-  Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
-  Hållbara städer och samhällen

Globala mål för affärsmässighet

-  Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vårt ansvar för miljö och klimat

Genovas arbete inom miljö och klimat utgår från de frågor som bedömts ha störst påverkan utifrån den dubbla väsentlighetsanalysen. Genom att rikta insatserna till dessa områden skapas en tydlig och fokuserad inriktning för bolagets långsiktiga miljö- och klimatarbete. Strategin innebär att stegvis öka energieffektiviteten i fastighetsbeståndet, minska klimatutsläppen i både nyproduktion och förvaltning och arbeta systematiskt med att identifiera och hantera klimatrisker. Samtidigt utvecklar Genova ett mer cirkulärt synsätt på material och resurser för att minska avfall och öka resurseffektiviteten över tid.

Genom att kombinera dessa delar skapas förutsättningar för ett mer hållbart, resilient och framtidssäkert fastighetsbestånd, samtidigt som Genova bidrar till en omställning där klimatnytta, affärsnytta och långsiktigt värde går hand i hand.

Vårt sociala ansvar

För Genova innebär socialt ansvar att skapa trygga, inkluderande och långsiktigt hållbara miljöer för alla som bor, arbetar och verkar i områden där Genova är närvarande. Den dubbla väsentlighetsanalysen visar att arbetsvillkor i värdekedjan är en prioriterad fråga, därför är ansvarsfulla arbetsförhållanden en viktig del av Genovas förhållningssätt. Genom tydliga krav, uppföljning och nära dialog med leverantörer och entreprenörer säkerställer Genova en säker, rättvis och ansvarsfull projektverksamhet.

Strategin omfattar även det bredare ansvaret för de områden Genova utvecklar och förvaltar. Arbetet fokuserar på att stärka gemenskap, trivsel och delaktighet i dessa bostads- och stadsutvecklingsområden genom insatser som över tid bidrar till social hållbarhet och attraktiva livsmiljöer.

En stark och inkluderande intern kultur är också en viktig del av strategin. Genovas värderingar och Hållbarhetsramverk vägleder arbetet och lägger grunden för en organisation där alla har möjlighet att växa, bidra och må bra.

Vårt etiska och affärsmässiga ansvar

Genovas etiska och affärsmässiga ansvar grundar sig i bolagets uppförandekod för medarbetare. Den anger riktningen för hur Genova ska arbeta med etik, integritet och ansvarsfulla affärer och beskriver de grundläggande principer och förväntningar som gäller för alla medarbetare i verksamheten. Vidare fungerar koden som ett ramverk för hur bolaget successivt utvecklar ett mer strukturerat och tydligt arbete inom dessa frågor. Uppförandekoden utgår från internationella riktlinjer och principer, däribland Parisavtalet, de tio principerna för hållbart företagande enligt FN:s Global Compact OECD:s riktlinjer, FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och ILO:s grundläggande konventioner om rättigheter i arbetslivet.

Som bolag vill Genova förebygga korruption och säkerställa att alla affärsrelationer präglas av god etik, respekt för mänskliga rättigheter och jämställdhet. Strategin innebär att Genova successivt stärker rutiner och processer.

Hållbarhetsramverk

Genovas hållbarhetsramverk, framtaget 2025, anger inriktning och mål för hållbarhetsarbetet fram till 2030 och styr hur prioriterade frågor integreras i verksamheten. Ramverket ligger till grund för hur Genovas prioriterade hållbarhetsfrågor integreras i styrning, investeringar och det operativa arbetet. Det omfattar tre fokusområden och arbetet inom dessa beskrivs närmare i följande avsnitt.



Vårt ansvar för miljö och klimat

Genova arbetar för att minska bolagets klimatpåverkan, stärka fastigheternas motståndskraft vid ett förändrat klimat och använda resurser på ett mer cirkulärt sätt. Inom detta fokusområde är fyra frågor särskilt prioriterade enligt den dubbla väsentlighetsanalysen. Nedan beskrivs respektive frågas påverkan, strategiska inriktning och framdrift under 2025.

Klimatpåverkan

Genovas verksamhet ger upphov till växthusgasutsläpp som bidrar till klimatförändringar, framför allt genom materialanvändning och produktionsmoment vid nyproduktion och större ombyggnationer. Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen visar att klimatutsläpp är en av bolagets mest prioriterade frågor eftersom de påverkar både miljön och bolagets långsiktiga värdeutveckling. Klimatförändringar, skärpta regelverk och ökade förväntningar från intressenter ställer högre krav på transparens och utsläppsminskning i hela värdekedjan. Att minska utsläppen stärker samtidigt fastigheter-

nas attraktivitet, minskar risker kopplade till framtida regleringar och bidrar till omställningen mot ett klimatneutralt samhälle.

Hantering av frågan

Under 2024 återvaliderades Genovas klimatmål av SBTi. Målet är att reducera utsläpp av växthusgaser med 42 procent i scope 1 och scope 2 till år 2030 jämfört med basåret 2023, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. Vid slutet av året påbörjades ett arbete med att ta fram en klimatifärdplan som ska vägleda hur Genova uppnår målet, ett arbete som kommer fortsätta under 2026.

Under året har Genova tagit flera viktiga steg för att minska klimatpåverkan och säkerställa att arbetet utförs i enlighet med SBTi-validerade mål.

I syfte att minska klimatpåverkan från energianvändningen arbetar Genova enligt en energifärdplan som är utformad för att uppnå det fastställda energimålet. Insatser för att reducera scope 2-utsläpp har utförts i linje med färdplanen och som en omedelbar åtgärd har grön el införts i alla fastigheter där Genova står på avtalet, vilket direkt minskar utsläpp samtidigt som arbetet med att förbättra den tekniska prestandan i beståndet pågår parallellt. Därut-

Mål: Klimatpåverkan

Genova ska successivt minska sina klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och nationella klimatmål.

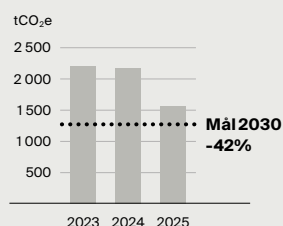
Mål till 2030

- Minska klimatutsläpp med 42 procent i scope 1 och scope 2 samt mäta och minska utsläpp i scope 3 (tCO₂e).

–29%

Minskning av klimatutsläpp i scope 1 och scope 2 jämfört med basåret 2023

Minskning av klimatutsläpp i scope 1 och scope 2



Mål till 2030

- Minska klimatutsläpp från nyproduktion i linje med bolagets fastställda målbanor (kg CO₂e/BTA), vilka utformats med beaktande av Parisavtalet och Sveriges övergripande klimatmål. Arbetet påbörjas under 2026.

över har det påbörjats en utfasning av oljepannor, vilket är en viktig insats för att reducera klimatpåverkan från kvarvarande fossila energikällor inom scope 1.

Inom scope 3 utgör nyproduktionen största delen av utsläppen. För att ta ett mer strukturerat grepp om dessa utsläpp har Genova under året tagit fram ett hållbarhetsprogram för projektutveckling. Programmet sätter en tydlig riktning för hur Genova ska arbeta med exempelvis klimatutsläpp, energi, cirku-

laritet och leverantörsfrågor i projektutvecklingen framöver.

Under utvecklingen av hållbarhetsprogrammet tog Genova även fram gränsvärden för klimatutsläpp för nyproduktion genom en målbana som skärps årligen och säkerställer en successivt minskande klimatpåverkan. Bolagets hållbarhetslänkade lån har kopplats till målbanan för utsläppsnivåerna i nyproduktion, vilket innebär att klimatprestandan i projekten nu har direkt påver-

kan på bolagets finansieringsvillkor för en betydande del av fastighetsbeståndet.

Tillsammans markerar dessa insatser ett viktigt steg i Genovas klimatomställning och utgör grunden för en långsiktig och trovärdig minskning av bolagets utsläpp.

Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	2025	2024 ¹⁾	Basår 2023 ²⁾
Scope 1			
Direktförbränning av olja och gas	61	61	93
Köldmedieutsläpp	0	0	0
Tjänstebilar	4	7	23
Totalt scope 1	65	68	116
Scope 2			
Marknadsbaserat	1 493	2 099	2 083
Platsbaserat ³⁾	2 091	2 794	2 894
Totalt scope 1 + 2 marknadsbaserat	1 559	2 168	2 199
Totalt scope 1 + 2 platsbaserat	2 156	2 862	3 010
Scope 3			
1. Inköpta varor och tjänster ⁴⁾	948	975	1 010
2. Kaptialvaror ⁵⁾	5 428	27 634	9 954
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	408	405	390
6. Tjänsteresor	10	27	39
7. Pendlingsresor	37	43	43
8. Hyrda tillgångar uppströms	1	1	2
11. Användning av sålda produkter ⁶⁾	723	1 495	1 005
13. Uthyrda tillgångar nedströms ⁷⁾	1 389	1 772	1 746
15. Investeringar ⁸⁾	93	46	47
Totalt scope 3	9 037	32 399	14 237
Totalt scope 1 + 2 + 3 marknadsbaserat	10 596	34 567	16 437
Totalt scope 1 + 2 + 3 platsbaserat	11 193	35 261	17 247

Beräkning av växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, enligt kontrollansats operationell kontroll. Fastigheter upptas i klimatbokslutet när de varit i drift och i Genovas ägo ett fullständigt kalenderår.

1) Reviderats så att delägda fastigheter där Genova har operationell kontroll inkluderas.

2) Basåret har justerats för att spegla genomförda avyttringar och förvärv, samt justering av rapportering av fastigheter och verksamheter som delägs. Delägda verksamheter där Genova har operationell kontroll rapporteras i sin helhet, intressebolag rapporteras med ägarandel under Scope 3.15.

3) Fjärrvärmeutsläpp per nät enligt energiföretagens sammanställning, för utsläpp från el används nordisk elmix.

4) Utsläpp från löpande inköp utifrån spend-analys, emissionsfaktorer enligt upphandlingsmyndighetens nyckeltal för miljöspendanalys.

5) Utsläpp från nyproduktion (LCA-skede A1-A5) av fastigheter där Genova är projektutvecklare eller första ägare samt utsläpp från hyresgäst Anpassningar, renoverings- och tillbyggnadsprojekt. Utsläppen redovisas det år då byggprojekt färdigställs.

6) Driftskede (LCA-skede B6) från såld nyproduktion.

7) Omfattar klimatutsläpp från hyresgästenergi och hyresgästernas avfall.

8) Avser JBL Produktion AB (dotterbolag till Järngrinden, verksam inom entreprenadverksamhet).

Intensitet utsläpp av växthusgaser ¹⁾	2025	2024 ²⁾	Basår 2023 ³⁾
Utsläppsintensitet (kg CO ₂ e / m ² A _{temp})	3,54	5,45	5,70
Utsläppsintensitet (kg CO ₂ e / omsatt Mkr) ⁴⁾	3 032	4 269	4 372

1) Inkluderar scope 1 och scope 2 marknadsbaserat.

2) Reviderats så att delägda fastigheter där Genova har operationell kontroll inkluderats.

3) Basåret har justerats för spegla genomförda avyttringar och förvärv, samt justering av rapportering av fastigheter och verksamheter som delägs.

4) Avser hyresomsättning.

Energi

Energi är en av Genovas prioriterade hållbarhetsfrågor eftersom energianvändningen påverkar både klimatet och bolagets driftnetto. Som fastighetsägare finns stora möjligheter att göra skillnad genom att effektivisera beståndet och projektera energieffektiva byggnader. Ett välfungerande energiarbete gör bolaget mer motståndskraftigt mot prisförändringar, framtida regelkrav och ökade förväntningar från intressenter. För att uppnå energimålen arbetar Genova utifrån sin energifärdplan med huvudsakligt fokus på effektivisering av energianvändningen i fastighetsbeståndet.

Hantering av frågan

Under 2025 har Genova tagit flera viktiga steg för att stärka arbetet med energifrågor och skapa en mer systematisk och långsiktig inriktning. Inom ramen för Hållbarhetsramverket har ett energimål för bolagets energiintensitet formulerats, vilket tydliggör målbanan framåt. I april 2025 inrättades den nya funktionen teknisk chef med ansvar för bolagets tekniska förvaltning med fokus på energieffektivisering, optimering av fastigheternas drift samt digitalisering av tekniska installationer, vilket markerar en viktig förstärkning av organisationens

kompetens och kapacitet. Under året har det även påbörjats en implementering av ett nytt energiuppföljningssystem. Systemet ska bidra till förbättrad datakvalitet, snabbare identifiering av avvikelser och en mer effektiv styrning av energianvändningen.

En övergripande riskanalys av hela det befintliga beståndet har genomförts för att kartlägga hur fastigheterna förhåller sig till kommande lagkrav enligt EPBD. Analysen identifierade de delar av beståndet som löper störst risk att inte uppfylla framtida krav och därmed behöver prioriteras och bli föremål för

Mål: Energi

Genova ska successivt minska energianvändningen i fastighetsbeståndet.

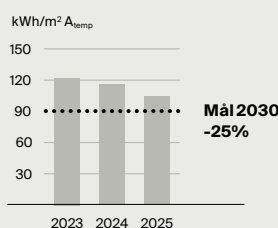
Mål till 2030

- 25 procents minskning av energiintensiteten (kWh/m² A_{temp}) i fastighetsbeståndet jämfört med basåret 2023.

–15%

Minskning jämfört med basåret 2023

Minskning av energiintensiteten i fastighetsbeståndet



riktade insatser. Med utgångspunkt från analysen har ett fokusbestånd av utvalda fastigheter identifierats. För detta bestånd inleds nu ett arbete med att genomföra detaljerade inventeringar och ta fram åtgärdsplaner som både minskar den regulatoriska risken och stödjer arbetet mot energimålet.

Det ökade fokuset på energifrågan återspeglas i årets utfall. Den totala energianvändningen under 2025 har minskat jämfört med tidigare år, trots att fastighetsbeståndet har vuxit. Minskningen kan dels kopplas till prioriterade initiativ, dels till att flera nyutvecklade bostadsprojekt tagits i drift och nu ingår

i utfallet. Dessa fastigheter har uppförts med god energiprestanda, vilket bidrar positivt till såväl total energianvändning som energiintensitet i beståndet.

Årets utfall utgör ett viktigt steg mot våra mål för 2030 och arbetet förblir prioriterat. Fokus kommer i första hand att ligga på det befintliga beståndet för att hantera effekter av eventuella avyttringar av nyproduktion. När energieffektiva fastigheter lämnar portföljen påverkas den genomsnittliga energiintensiteten i det kvarvarande beståndet negativt, vilket ökar kraven på effektivisering i befintliga fastigheter.

Under året har även mängden egenproducerad energi ökat. Möjligheten att främja egen energiproduktion beaktas löpande i nyproduktionsprojekten. Dotterföretaget Järngrinden arbetar också aktivt med frågan och har under året tagit en ny solcellsanläggning i drift, vilket utgör ett tillskott till det vindkraftverk som bolaget sedan tidigare äger.

Hållbarhetslänkade lån har kopplats till utvecklingen av energiintensiteten för att stärka styrningen och skapa incitament till energieffektivisering.

Energianvändning (MWh) ¹⁾	2025	2024	2023
Stationär förbränning	211	247	323
<i>varav förnyelsebart</i>	0	0	0
<i>varav icke-förnyelsebart</i>	211	247	323
Elektricitet	13 622	13 776	12 680
Fjärrvärme	25 794	28 402	29 186
Fjärrkyla	152	169	140
Totalt	39 780	42 594	42 329

1) Inkluderar all energi som Genova köper in och innefattar delvis energi till hyresgästernas verksamhet.

Energiintensitet fastighetsenergi (kWh/m²A_{temp}) ¹⁾	2025	2024	2023
Energiintensitet fastighetsenergi - hela beståndet	104	116	122
<i>Bostadsfastigheter</i>	67	111	190
<i>Samhällsfastigheter</i>	133	142	136
<i>Kommersiella fastigheter</i>	102	108	113

1) Fastigheter inkluderas i rapporteringen när de varit i drift och i Genovas ägo ett fullständigt kalenderår. Datatäckning för rapporterad energiintensitet är 86 procent av total A_{temp} i beståndet, och förbättras kontinuerligt med utökad mätning och tillgång till data där hyresgäster kontrollerar energiförsörjningen.

Egenproducerad energi (MWh)	2025	2024	2023
Solenergi på fastigheterna	407	35	28
Vindkraft	524	776	0
Totalt	931	811	28

Klimatanpassning

Klimatförändringar medför ökade risker för både fastigheter och de människor och verksamheter som verkar i dem. Genova har genomfört en omfattande klimatriskanalys av fastighetsbeståndet som omfattar tio riskområden. Analysen visar att skyfall, värmeböljor och förändrade vattennivåer utgör identifierade risker för vissa fastigheter, beroende på deras specifika förutsättningar.

Eftersom riskerna påverkar drift, trygghet för brukare, samt fastigheternas livslängd och värde är det en prioriterad fråga. Utan åtgärder ökar risken för skador, högre försäkringskostnader och försämrad funktion, vilket i sin tur kan påverka fastigheternas attraktivitet. Klimatanpassade fastigheter är mer motståndskraftiga, tryggare för människor som vistas i dem och mer attraktiva för investerare.

Genova har därför som mål att samtliga befintliga fastigheter ska ha genomförda klimat- och sårbarhetsanalyser senast 2030, med tillhörande åtgärdsplaner för riskhantering.

Hantering av frågan

Klimatanpassade fastigheter är mer motståndskraftiga, tryggare för brukare och mer attraktiva för investerare. Genova har därför antagit ett mål om att 100 procent av det befintliga beståndet ska ha genomförda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser till 2030 samt att åtgärdsplaner för riskhantering ska inrättas där hög risk föreligger.

Under året har Genova genomfört en första screening av hela bolagets fastighetsbestånd enligt klimatscenario RCP 8.5 för att identifiera exponering för framtida klimatrisker inom de tio riskindikatorerna. En initial screening av risk för utsatthet visar att det finns fastigheter med en hög risknivå. För dessa kommer fördjupade analyser genomföras i syfte att bedöma sårbarheten mer detaljerat och, där det behövs, ta fram åtgärdsplaner som anger vilka aktiviteter som krävs för att minska riskerna.

Klimatanpassning integreras i projektering och byggnation, där tekniska och fysiska lösningar utvecklas för att minska risker kopplade till extremväder.

Genom proaktiv klimathantering minskar driftsrelaterade problem och oförutsedda kostnader, samtidigt som trygghet och kvalitet i boende- och arbetsmiljöer stärks. Klimatanpassning bidrar även till både social och ekonomisk hållbarhet genom att säkerställa att Genovas fastigheter är funktionella och framtidssäkrade.

För att öka styrningen inom området har finansiering genom hållbarhetslänkade lån kopplats till klimatanpassningsarbetet.

Mål: Klimatanpassning

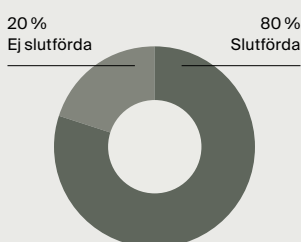
Genova ska stärka motståndskraften mot klimatrelaterade risker.

Mål till 2030

- 100 procent av Genovas fastighetsbestånd ska ha genomgått klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Vid hög risk ska åtgärdsplaner tas fram.

80 %
31 dec 2025

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser



Resursanvändning och avfall

Resursanvändning och avfall är en av Genovas prioriterade frågor eftersom bygg- och fastighetssektorn står för stora materialflöden och avfallsmängder. Val av material påverkar klimatet, naturresurser, biologisk mångfald och kostnader. Ökade krav på cirkularitet förändrar samtidigt förutsättningarna för hur fastigheter byggs och utvecklas. En mer effektiv resursanvändning är avgörande för att minska miljöpåverkan och stärka Genovas konkurrenskraft. Eftersom stora delar av bolagets utsläpp uppstår vid materialtillverkning är resursfrågan nära kopplad till klimatfrågan.

Hantering av frågan

Under året har Genova antagit ett nytt angreppssätt för arbetet med resursanvändning och avfall, som vidareutvecklas under 2026. Fokus framöver är att stärka organisationens kunskap om verksamhetens materialflöden och avfallsströmmar samt att utveckla förståelsen för hur cirkulära arbetssätt kan integreras i bolagets utvecklingsprojekt. I syfte att strukturera arbetssätten har Genova tagit fram ett hållbarhetsprogram för projektutveckling som bland annat innehåller riktlinjer för materialval samtidigt som det ställer krav som bidrar till att minska

klimatpåverkan och resursbehovet från byggskedet.

Programmet innehåller även riktlinjer för att avfallshanteringen i utvecklingsprojekt ska följa avfallstrappans hierarkier. I korthet innebär detta att återbruk och förebyggande av avfall prioriteras först, följt av återanvändning, materialåtervinning, energiutvinning och slutligen deponi som sista utväg. För att stärka uppföljningen har Genova påbörjat insamling av avfallsdata inom projekt, vilket ger en tydligare bild av nuläget och möjliggör bättre styrning framåt.

Genererat avfall - Projektutveckling (ton) ¹⁾	2025
Icke-farligt avfall	275
Farligt avfall	0,4
Totalt	275

1) Avser avfall från Genovas nyproduktion.

Genererat avfall - Hyresgäster (ton) ¹⁾	2025
Icke-farligt avfall	1 851
Farligt avfall	0
Totalt	1 851

1) Inkluderar avfall som hämtas i fastigheterna där Genova har rådighet över avfallshanteringen.

Kvarngärdet

Återbruk och resurseffektivitet är en viktig del av Genovas hållbarhetsarbete. I studentboendet i Kvarngärdet i Uppsala har Genova därför infört en lösning som möjliggör återbruk av möbler mellan hyresgäster som ett konkret sätt att minska onödig konsumtion och avfall. Bostäderna hyrs ut omöblerade, men varje hyresgäst ges möjlighet att få möbler som tidigare hyresgäster valt att lämna kvar.

I Kvarngärdet finns ett rum där studenter kan lämna och hämta möbler. I takt med inflyttningar och utflyttningar har dessa möbler successivt tagits över av nya studenter. Nästan alla studenter som flyttar in efterfrågar möjlighet att titta i rummet för att se om det finns möbler att ta över. Det skapar valfrihet samtidigt som det uppmuntrar till cirkulärt nyttjande av befintliga resurser.

Initiativet är ett exempel på hur enkla, praktiska lösningar kan bidra till både minskad miljöpåverkan och ökad kundnytta. Återbruket i Kvarngärdet visar hur cirkulära principer kan integreras i den löpande förvaltningen och skapa värde utan större investeringar.



Genova möjliggör återbruk av möbler i studentboendet Kvarngärdet i Uppsala

Söderhällby 1:9

Den svenska batteritillverkaren Altris har genom ett långsiktigt hyresavtal med Genova etablerat sin produktion av natriumjonbatterier i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala. Hyresavtalet omfattar cirka 5 000 kvadratmeter och har möjliggjort Altris uppskalning mot industriell produktion. I samband med etableringen har Genova genomfört en omfattande hyresgäst Anpassning av lokalerna.

Hyresgäst Anpassningen har planerats och genomförts med materialåterbruk som en styrande princip. Redan i tidiga skeden av projektet identifierades befintliga byggdelar med potential att integreras i den nya utformningen, i syfte att minska behovet av nyproducerade material och därmed minska projektets klimatpåverkan.

Genom att genomföra Anpassningen i etapper har utformning och tekniska lösningar kunnat anpassas efter tillgången på återbrukat material. Arbetssättet har förutsatt ett nära samarbete mellan projektledning, förvaltning, entreprenörer och återbruksaktörer. I kontorsdelarna har detta bland annat resulterat i ett omfattande återbruk av glas- och dörrpartier.



Materialåterbruk i fokus vid hyresgäst Anpassning i fastigheten Söderhällby i Uppsala



Vårt sociala ansvar

Genova utvecklar och förvaltar miljöer där människor bor, arbetar och vistas, vilket innebär att våra beslut påverkar trygghet, trivsel och livskvalitet i de områden där vi verkar. Den dubbla väsentlighetsanalysen visar att arbetsvillkor i värdekedjan är en prioriterad fråga, medan Genovas samarbete med lokala aktörer och arbetsmiljöfrågor utgör viktiga frågor. Genom att arbeta strukturerat och långsiktigt med dessa frågor bidrar vi till en välmående organisation, ett hållbart leverantörsled samt levande och trygga stadsdelar.

Arbetsvillkor i värdekedjan

Bygg- och fastighetsbranschen präglas av komplexa värdekedjor, hög rörlighet i arbetskraften, fysiska arbetsmiljörisiker och stor kostnads- och tidspress. Sammantaget innebär detta en förhöjd risk för bristande arbetsvillkor. Arbetsvillkor i värdekedjan är därför en prioriterad social fråga för Genova. Projekt involverar ofta flera leverantörer och entreprenörer, vilket ställer höga krav på styrning och uppföljning. Som beställare har Genova ett ansvar att säkerställa att alla som arbetar inom projekt erbjuds

rättvisa, trygga och ansvarsfulla arbetsvillkor. Goda arbetsvillkor är en förutsättning för att värna mänskliga rättigheter, säkerställa kvalitet i projekten och bidra till en långsiktigt hållbar bygg- och fastighetssektor.

Hantering av frågan

Genova arbetar för att säkerställa goda arbetsvillkor genom att ställa tydliga krav på leverantörer och entreprenörer, följa upp dessa krav och arbeta i nära dialog med samarbetspartners. Under

året har uppförandekoden för leverantörer uppdaterats. Uppförandekoden ligger till grund för Genovas förväntningar i leverantörsledet. För att följa upp efterlevnaden kommer årliga oannonserade platsbesök att genomföras i större projekt med start under 2026. Genom detta arbetssätt stärker Genova arbetsmiljön inom projekt, minskar sociala risker och bidrar till ökat ansvarstagande i värdekedjan.

Mål: Arbetsvillkor i värdekedjan

Målet är att säkerställa goda och rättvisa arbetsvillkor för alla som arbetar inom värdekedjan.

Mål

- 100 procent av Genovas större¹⁾ byggprojekt ska årligen genomgå oannonserade stickprovskontroller i enlighet med initiativet Hållbar Byggbransch.

¹⁾ Avser byggprojekt där investeringen överstiger 50 Mkr.

Inget utfall för 2025

Arbetet påbörjas under 2026 och resultatet kommer att redovisas därefter. Målet om oannonserade stickprovskontroller vid större byggprojekt avses att uppfyllas årligen och har ingen specifik löptid.

Långsiktig stadsutveckling

Genova har, genom sin omfattande projektutveckling, en unik möjlighet att påverka hur hela områden utvecklas. För att skapa hållbara och attraktiva stadsdelar fokuserar bolaget inte enbart på byggnader, utan på platsen som helhet och den omgivande miljön. Närhet till kollektivtrafik, service, natur och rekreation är centrala faktorer för långsiktig livskvalitet och hållbarhet, liksom levande miljöer som skapar flöden, möten och trygghet i vardagen.

För Genova innebär stadsutveckling att väga olika intressen mot varandra och skapa långsiktigt hållbara helheter, med flexibilitet och utrymme för framtida behov. Bolaget tar ett aktivt ansvar för att hålla samman helheten och stärka det övergripande perspektivet i den stadsutveckling där Genova verkar.

Dialog och samverkan med intressenter

Utvecklingen av områden tar sin utgångspunkt i en gemensam stadsutvecklingsprocess där Genova, tillsammans med kommuner och andra intressenter, nyttjar den kollektiva intelligensen och tidigt undersöker samt definierar platsens specifika förutsättningar. Dessa bidrar sedan till att formulera ett gemensamt mål och riktning att arbeta mot.

Arbetet grundas i en metodik där flera olika premisser alltid vägleder processen, från geografiska och fysiska

egenskaper till befintliga funktioner, kulturhistoriska värden och användningen kring och inom området i dag. Tidiga och kontinuerliga dialoger med boende, sakägare, fastighetsägare och myndigheter medverkar till att ge viktig kunskap om behov, kvaliteter, utmaningar samt utvecklingsmöjligheter.

En nära och prestigelös dialog med kommuner och förankring i politiska mål ger en tydlig riktning och ökar förståelsen för hur den specifika platsen kan stärkas som del av ett större sammanhang och ge upphov till mervärden inte bara för platsen utan för kommunen som helhet.

Fördjupad expertis kopplas in när analys och spetskunskap behövs för att säkerställa robusta och resilienta utvecklingsidéer med goda förutsättningar att uppmuntra innovation och nytänkande.

Genom att skapa en effektivare markanvändning och klimatsäkra fastigheter medverkar bolaget i att förtäta stadsdelar och ge ytterligare funktioner till områden. Det medverkar till att skapa mer mångfunktionella områden som är aktiva, trygga och levande under dygnets alla timmar, där bostäder, arbetsplatser, samhällsservice och mötesplatser alla medverkar till platsens helhet. Genova gör det utifrån människors behov och med långsiktig social, ekologisk och funktionell kvalitet i fokus.

Genova är också medlem i hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 30

(HS30) och arbetar tillsammans med andra aktörer för att minska branschens ekologiska avtryck och stärka fokus på social hållbarhet i stadsutvecklingen.

Samhällsengagemang

Under 2025 har Genova genomfört riktade insatser för samhällsengagemang. I syfte att främja social hållbarhet och inkludering har bolaget riktat bidrag till flera idrottsföreningar samt organisationer inom utbildning och socialt stöd.

Inom utbildningsområdet har Genova stöttat Stiftelsen Läxhjälpn och Destination Gymnasiet. Organisationerna arbetar för att stärka elevers studieresultat, motivation och framtidsmöjligheter, med särskilt fokus på unga i områden med socioekonomiska utmaningar.

Genova har även stöttat organisationer som bidrar till stöd och förbättrade livsvillkor för människor i utsatta situationer, däribland Min Stora Dag, UNHCR och Stiftelsen för Njursjuka. Dessa organisationer verkar för att ge stöd till barn och familjer i svåra livssituationer, människor på flykt samt personer som lever med allvarlig sjukdom, bland annat genom stödinsatser, forskning och humanitärt arbete.

Utöver detta har bidrag även riktats till flera lokala idrottsföreningar som bidrar till gemenskap, hälsa och meningsfull fritid för barn och unga.



Medarbetare

Genovas medarbetare är en avgörande förutsättning för bolagets långsiktiga värdeskapande och hållbara utveckling. Ett ansvarsfullt arbetsgivaransvar innebär att erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsmiljö, där kompetensutveckling, tydliga roller och goda arbetsvillkor står i centrum. I en bransch präglad av höga krav, snabba förändringar och ökade hållbarhetsförväntningar är engagerade och kunniga medarbetare en strategisk resurs. Genova arbetar systematiskt för att säkerställa god arbetsmiljö, främja lika möjligheter och bygga en företagskultur som präglas av passion, kvalitet och lyhördhet. Genom detta stärks både organisationens motståndskraft och bolagets förmåga att skapa långsiktigt värde.

Medarbetareengagemang

Vid den årliga medarbetarundersökningen följer Genova upp arbetsmiljö, trivsel och efterlevnad av bolagets uppförandekod. Undersökningen är anonym och mäter ett antal indikatorer för att kunna utvärdera hur arbetsmiljön upplevs av medarbetarna. Årets resultat visar att medarbetarna upplever en

hög grad av delaktighet, tydlighet och gemensam riktning, vilket bidrar till en kultur där människor trivs, utvecklas och gör skillnad i vardagen.

Årets engagemangsindex hos medarbetare (eNPS-värde) på 75 är ett betydelsefullt resultat, vilket är en nivå som överstiger både branschsnitt och ett bredare arbetsmarknadsperspektiv. Detta visar att medarbetarna i stor utsträckning rekommenderar Genova som arbetsplats och känner stolthet över att vara en del av bolaget. Resultatet visar att Genovas långsiktiga kulturbyggande ger effekt vilket skapar en grund för att fortsätta utveckla en stark organisation. Järngrinden inkluderas inte i Genovas engagemangsindex.

Företagskultur

Genova arbetar systematiskt för att främja jämställdhet, mångfald och inkludering i hela organisationen. Bolaget har nolltolerans mot diskriminering, trakasserier, kränkande särbehandling och mobbing. Dessa principer är integrerade i både policyer och arbetsrutiner.

Engagemangsindex hos medarbetare (eNPS)

75 eNPS

(2024: 66 eNPS)

Fastighetsbranschsnitt: 21 eNPS

Under året har Genova uppdaterat uppförandekoden för medarbetare för att ytterligare stärka styrningen inom arbetsmiljö och affärsetik. Den nya koden bygger vidare på den grund som funnits sedan tidigare, men presenterar riktlinjer och ansvar på ett mer sammanhållet och lättillgängligt sätt. Tydligare skrivningar om efterlevnad, rapportering och visuellblåsning har införts för att skapa transparens och säkerställa att hantering av avvikelser sker konsekvent och rättssäkert. Samtidigt har områden som arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och miljö fått en mer integrerad struktur som speglar Genovas hållbarhetsambitioner.

Köns- och åldersfördelning i organisationen

Anställningskategori, %	Kön		Ålder		
	Kvinnor	Män	<30	30-50	>50
Styrelse	43	57	0	43	57
Ledningsgrupp	20	80	0	60	40
Anställda	55	45	23	59	18
Totalt	54	46	18	57	25

Vårt etiska och affärsmässiga ansvar

Genovas affärsidé bygger på att skapa långsiktig och hållbar tillväxt genom att kombinera ekonomisk stabilitet och ett ansvarsfullt agerande präglad av integritet och omsorg i alla led. Genova ställer tydliga krav på öppenhet och ansvarstagande i samarbeten för att bidra till en positiv utveckling, samtidigt som risker förebyggs och tillit skapas både internt och i våra affärsrelationer.

Korruption och mutor

Genova ska bedriva sin verksamhet med hög integritet och självständighet i alla affärsrelationer. Korruption och mutor är en prioriterad fråga eftersom de kan hota bolagets förtroende och affärsrelationer. Otillbörligt agerande kan leda till ekonomiska och juridiska konsekvenser samt skada förtroendet hos viktiga intressenter. Att förebygga korruption och säkerställa ansvarsfulla affärsmetoder

är en central del av Genovas arbete med etik och bolagsstyrning. En stark kultur av etik och transparens är avgörande för att minska risker och skapa långsiktigt förtroende.

Genova arbetar förebyggande för att motverka korruption och mutor. Bolagets två uppförandekoder, för medarbetare respektive för leverantörer anger förväntningar och principer som gäller

för alla medarbetare och samarbetspartners. Genom att stärka ansvarstagande, öppenhet och etisk medvetenhet bidrar Genova till en styrning och företagskultur som minimerar risken för otillbörliga beteenden i hela värdekedjan.

Utfall 2025

Under 2025 rapporterades inga fall av korruption eller mutor.

Visselblåsning

Genova strävar efter att upprätthålla en öppen och etisk affärskultur. I verksamheten råder stor omsorg om säkerhet och respekt för alla människor som på olika sätt berörs. För att stärka transparensen och möjliggöra upptäckt av eventuella oegentligheter finns en visselblåsarfunktion tillgänglig via företagets hemsida. Funktionen gör det möjligt för medarbetare och andra att rapportera observationer som rör beteenden som kan vara oetiska eller olagliga.

Personer som rapporterar misstänkta överträdelser i god tro garanteras skydd mot repressalier eller orättvis behand-

ling. Genom en extern, webbaserad rapporteringskanal erbjuds dessutom möjlighet till anonym dialog mellan visselblåsaren och Genovas arbetsgrupp för visselblåsning. Systemet är både krypterat och lösenordskyddat för att säkerställa fullständig anonymitet.

Anmälningar som lämnas via rapporteringsverktyget tas emot och hanteras enbart av behöriga personer inom den utsedda arbetsgruppen. Gruppen består för närvarande av Genovas CFO, styrelsens revisionsutskott samt externa jurister som anlitas för ändamålet. Efter mottagande gör arbetsgruppen en

bedömning av om informationen ska hanteras inom ramen för visselblåsarsystemet.

Utfall 2025

Under 2025 inkom inga ärenden till visselblåsarfunktionen och inga fall av korruption rapporterades.

GRI Index

Uttalande om användning

Genova har rapporterat informationen som citeras i det här GRI-indexet för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31 med referens till GRI Standards, GRI 1 Foundation 2021.

GRI Standard	Redogörelse	Sidnummer (i Årsredovisning 2025)	Kommentar
GRI 2: Standardredogörelser 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	8–9, 76, 100	
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	38, 46–47	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkter	38	
	2-4 Omräkningar från tidigare redovisningar	46–47	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
	2-5 Extern granskning	38	Genova genomför inte extern granskning av hållbarhetsrapporten.
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8–9, 16–17, 40–41	
	2-7 Medarbetare	54, 65	
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	39, 76–88	
	2-28 Medlemskap i organisationer	39, 53	
2-29 Förhållningssätt till intressentengagemang	40–41		
GRI 3: Materiella områden 2021	3-1 Process för att fastställa materiella områden	40–41	
	3-2 Lista av materiella områden	41	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	55	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	47–48	
	302-3 Energiintensitet	47–48	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	47	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	47	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	48	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
	305-4 Intensitet av växthusgasutsläpp	47	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	50	Uppdaterad metod. Tillägg av avfall från nyproduktion.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	54, 86–88	







