

GENOVA

Hållbarhetsrapport /

2024



Hållbarhet för Genova

Genova är en fastighetsägare och stadsutvecklare med ett långsiktigt perspektiv. Hållbarhet genomsyrar hela verksamheten och arbetet fokuseras till de områden där det finns störst möjlighet att driva förändring. Vi strävar efter att skapa och förvalta miljöer som inte bara är attraktiva, utan också hållbara ur ett ekologiskt, ekonomiskt, och socialt perspektiv. Under 2024 upprättade vi ett nytt grönt finansiellt ramverk och fortsatte förberedelserna inför utökad hållbarhetsrapportering.

Innehåll

3	Genovas hållbarhetsarbete	5	Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat	9	Grön finansiering
3	Hållbarhetsstyrning	7	Långsiktig stadsutveckling	10	GRI Index
4	Genovas hållbarhetsstrategi	8	Bedriva en hållbar affärsverksamhet	11	Hållbarhetsnoter

UTDRAG UR GENOVA ÅRSREDOVISNING 2024. SIDHÄNVISNINGAR I DENNA RAPPORT AVSER DEN FULLSTÄNDIGA ÅRSREDOVISNINGEN, TILLGÄNGLIG PÅ GENOVAS WEBBPLATS, WWW.GENOVA.SE

Genovas hållbarhetsarbete

Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer. För att utveckla hållbarhetsarbetet har tre övergripande områden identifierats:

- Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat
- Långsiktig stadsutveckling
- Bedriva en hållbar affärsverksamhet

Under 2024 uppdaterades den befintliga väsentlighetsanalysen för att underlätta framtagandet av en dubbel väsentlighetsanalys. Den uppdaterade analysen ligger till grund för Genovas hållbarhetsarbete.

Under 2024 fortgick arbetet med att omformulera koncernens hållbarhetsmål. I samband med detta införlivades koncernens övergripande värderingar

och visioner i dotterföretaget Järngrinden. Under året arbetade Genova även förberedande inför hållbarhetsrapportering efter nya lagkrav, parallellt med att en dubbel väsentlighetsanalys påbörjades. Analysen tillsammans med nya målformuleringar förväntas vara färdiga under 2025. Under året fortsatte det operativa arbetet med bolagets tre övergripande fokusområden.

Hållbarhetsstyrning

Styrelsen har det övergripande strategiska ansvaret för att utforma, besluta och regelbundet uppdatera företagets hållbarhetsstrategi, policyer och målformuleringar. Det operativa ansvaret ligger hos VD och ledningsgrupp, som aktivt arbetar för att integrera dessa i verksamheten och säkerställa att de efterlevs i hela organisationen. Hållbarhetsarbetet följs upp årligen och rapporteras till ledning och styrelse. För att främja transparens och dialog redovisas resultaten öppet i vår årsredovisning och på vår hemsida.

Under 2024 bildades en ny projektgrupp med ansvar för hållbarhetsarbete och relaterade initiativ bestående av CFO och Stadsutvecklingschef. Projektgrup-

pens arbete innebar främst att stärka hållbarhetens prioritering internt och på ett nytt sätt involvera medarbetarna i verksamhetens hållbarhetsfrågor samt förbereda för utökad rapportering. Gruppen bidrog också med att lyfta behov av ny kompetens internt. Under 2025 kommer hållbarhetsarbetet fortsätta under ledning av Anna Barosen som i januari tillträdde den nyinrättade tjänsten som Hållbarhetschef.

Genovas uppförandekod är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete och ger riktlinjer för professionellt och etiskt agerande gentemot kunder, leverantörer och andra intressenter. Den baseras på FN Global Compacts Tio Principer och omfattar mänskliga rättigheter, arbets-

rätt, miljö och antikorruption. Samtliga medarbetare har signerat koden för att bekräfta sin förståelse och sitt åtagande, och alla medarbetare genomgår årligen utbildning i dess riktlinjer.

Under 2024 påbörjades ett arbete med att dela upp uppförandekoden i separata policys för medarbetare respektive leverantörer för att tydliggöra våra förväntningar. Arbetet förväntas slutföras under 2025.

Vidare styrs hållbarhetsarbetet av lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden som exempelvis FN:s globala hållbarhetsmål och Science Based Target initiative (SBTi) samt egna uppsatta mål.

Genovas hållbarhetsstrategi

Vision

Vi skapar och förvaltar attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt



Fokus- områden

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

1. Minimera våra utsläpp och anpassa samhället för ett förändrat klimat
2. Miljöcertifiera nyproducerade och befintliga fastigheter
3. Öka cirkulariteten vid nyproduktion och förvaltning av våra fastigheter
4. Bidra till att öka den biologiska mångfalden där vi verkar

Långsiktig stadsutveckling

1. Planera och utveckla stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma
2. Bygga och förvalta bostäder tillgängliga för många och för livets olika skeden
3. Vara aktiva i lokalsamhället i samarbete med ideella organisationer

Bedriva en hållbar affärsverksamhet

1. Ställa krav och följa upp hållbarheten i vår leverantörsskedja
2. Motarbeta korruption i verksamheten och i våra affärsrelationer
3. Bidra till medarbetarnas professionella och personliga utveckling
4. Säkerställa en jämställd och inkluderande arbetsplats

FN:s globala mål för hållbar utveckling

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



God hälsa och välbefinnande



Hållbara städer och samhällen



Ekosystem och ekologisk mångfald



Hållbar energi för alla



Hållbar konsumtion och produktion



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Bekämpa klimatförändringarna

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

Genova strävar efter att vara en aktiv aktör vilket innebär ett ansvar och en möjlighet för hållbarhetsarbetet genom hela värdekedjan, från stads- och projektutveckling till förvaltning. Inom ramen för ekologiska aspekter är material- och markanvändning vid nyproduktion, material vid renoveringar och energianvändning i den löpande driften centrala delar av vårt arbete. Vi är måna om att de fastigheter vi utvecklar byggs hållbart och att förvaltningen bedrivs på ett resurseffektivt sätt.

Begränsa klimatförändringen och minska energiförbrukningen

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av de globala koldioxidutsläppen och Genova har både ett ansvar och en möjlighet att reducera sina egna utsläpp. Vår affärsmodell tillåter oss att ta ett helhetsgrepp över klimatfrågan där stads- och projektutveckling tidigt kan samarbeta med förvaltningen för att säkerställa minskad klimatpåverkan genom hela värdekedjan.

Nyproduktion miljöcertifieras för att säkerställa en grundläggande hållbarhetsstandard. Bostäder ska minst uppnå Miljöbyggnad Silver eller Svanen vilket innebär att våra projekt håller hög standard gällande inomhusmiljö, är energieffektiva och är byggda av hållbara och giftfria material. Ambitionen är att långsiktigt förvaltade fastigheter ska vara miljöcertifierade och arbetet med miljöcertifieringar fortgår. Genova är även medlem i Sweden Green Building Council som är en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.

Inom förvaltningen arbetas det aktivt för att sänka fastigheternas energiförbrukning, med syftet att reducera både klimatavtryck och kostnader. Delar av vårt bestånd utgörs av äldre, relativt

analoge fastigheter där manuellt arbete fortfarande krävs för att samla in data. För närvarande pågår ett arbete med att digitalisera dessa byggnader, och genom löpande underhåll och utveckling förflytta hela fastighetsbeståndet mot en mer hållbar och energieffektiv profil.

Uppdaterat klimatmål enligt Science Based Targets Initiative

Under 2024 återvaliderades Genovas klimatmål av SBTi med 2023 som nytt basår. I samband med detta reviderades klimatkavslutet för 2023 för att säkerställa datakvalitet samt inkludera det nya dotterföretaget Järngrinden med syfte att få en enhetlig rapportering, ett arbete som fortsätter under 2025. Målet är att reducera utsläpp av växthusgaser med 42 procent inom scope 1 och 2 till år 2030 baserat på 2023 års nivåer, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3.

Klimatanpassning

Klimatförändringarnas konsekvenser är redan påtagliga i samhället och Genova behöver därför vidta åtgärder för att minska beståndets risker. Klimatrisker identifieras redan i detaljplanarbetet för att säkerställa att fastigheterna är anpassade till framtida klimatförändringar. Då genomförs klimatrisk- och sårbarhetsanalyser som utreder risker till följd av exempelvis förändrad nederbörd, temperatur, vind och vattennivå. Under 2025 kommer en klimatriskanalys att genomföras för hela Genovas bestånd för att undersöka vilken utsatthet och sårbarhet som finns för olika typer av klimatrisker.

Cirkulär ekonomi

Utvecklingsprojekt utgör den mest materialkrävande och avfallsgenererande delen av Genovas verksamhet.

Rivning och renovering av befintliga byggnader genererar betydande mängder byggavfall, vilket hanteras av tredje part med kompetens inom rivnings- och byggavfallshantering. För att minska vår negativa påverkan arbetar vi bland annat med att förbättra sorteringen av material. Genovas mål är att identifiera och återbruka komponenter med ekonomiskt eller miljömässigt värde och säkerställa att dessa material når rätt marknad för återanvändning.

I förvaltningen är avfall främst hushållsavfall från våra hyresgäster. Beroende på hyresavtalet ansvarar vi i vissa fall för bortskaffandet, som vanligtvis hanteras av kommunala avfallsbolag eller större avfallsentreprenörer. Byggavfall och spillmaterial som uppstår vid löpande underhåll och hyresgäst Anpassningar hanteras av byggentreprenören enligt avtalade rutiner.

Biologisk mångfald

Byggnation och förvaltning av fastigheter påverkar den biologiska mångfalden både direkt och indirekt. För oss är det viktigt att beakta och minimera vår negativa påverkan i de områden som berörs av bolagets verksamhet. Vi fokuserar på insatser där vi kan göra störst skillnad och där vi har rådighet.

Negativ påverkan begränsas av att utvecklingsprojekt framför allt sker på redan exploaterad mark och präglas av kommunernas höga kravställning vid byggnation. För att säkerställa en låg påverkan eftersträvas att integrera gröna och mjukgjorda ytor som främjar biologisk mångfald och hanterar dagvatten. Ett exempel är de spridningskorridorer som skapas på fastigheten Sicklaön 13:24 i Nacka Strand, en plats av riksintresse för kulturmiljövården. Korridorerna är utformade för att underlätta för djur

och växter att röra sig fritt och stärka den ekologiska sammanlänkningen i området.

Ett annat exempel är fastigheterna Drevern 1 och 2 samt Dvärgspetsen 1 belägna i Skarpnäck, som idag är nedgångna och till stor del består av asfalterad markparkering. I och med ny utveckling kommer vi att bygga kvarter med bostäder och centrum. I planering av bebyggelsen och dess placering har stor hänsyn tagits till de skyddsvärda arter som finns i området och som spelar stor roll för den biologiska mångfalden. Bland annat bevarar och förbättras förutsättningarna för flera gamla ekar och annan utsatt växlighet. Vi kommer även anlägga en skyfallspark med ängsmark för att skapa bra grogrund för flera arter samtidigt som området anpassas för

framtida klimatförändringar och en ny social mötesplats skapas.

Framöver fortsätter arbetet med att ständigt utvärdera arbetet, med målet att ytterligare minska negativ inverkan på den biologiska mångfalden och öka den positiva.

Vattenanvändning

Vattenförbrukningen utgörs främst av det vatten som våra hyresgäster använder i fastigheterna. Eftersom förbrukningsmönstren varierar mellan olika byggnader undersöks åtgärder och initiativ som bidrar till en övergripande minskning av användningen. Det pågår även ett arbete att digitalisera Genovas bestånd vilket underlättar mätning och uppföljning av vattenförbrukning. Utöver vattenförbrukning från hyresgäs-

ter och fastigheter sker även vattenuttag vid markarbeten inför nybyggnation. Samtliga fastigheter i vårt bestånd är anslutna till kommunala vatten- och avloppssystem, vilket innebär att det vatten som används sedan återförs. Genova följer både lokala och nationella riktlinjer för vattenanvändning.

Nynäs 24

I Stockholm, precis intill sjön Trekanten, äger Genova en byggnad som uppfördes 1983. Byggnaden är ett välbevarat och stilfullt exempel på 1980-talets kontorsarkitektur, ritad av Sten Samuelsson Arkitekter AB. Idag hyrs fastigheten ut till skolverksamhet. Nu pågår ett detaljplanearbete som inte ger några nya byggrätter men ny detaljplan kommer att bekräfta befintlig markanvändning för skolverksamhet samt möjliggöra för kontors- och centrumverksamhet. Genom flexibla detaljplaner kan vi möjliggöra flera olika användningsområden och möta framtidens behov utan att behöva riva och bygga nytt.



Aktiva i lokalsamhället

Genova vill förbättra möjligheter och livsvillkor för dem som behöver det och tycker därför det är viktigt att bidra till lokalsamhället i form av samarbeten med ideella organisationer. Under året har vi tillsammans med Järngrinden

stöttat Läxhjälp, Giving People, UNHCR, Min stora dag, Destination Gymnasiet, Abecita Konstmuseum, Njurstiftelsen samt flera idrottsföreningar.

Långsiktig stadsutveckling

Genova arbetar för att skapa hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer i de områden där vi utvecklar och investerar. Vår ambition är att förena tillväxtmöjligheter och hållbar stadsutveckling. För att uppnå detta är långsiktighet en central princip i beslut och åtaganden, eftersom förändring och utveckling sker genom ett kontinuerligt engagemang över lång tid.

Hållbar stadsutveckling där vi bygger för många

Genovas bostäder ska vara tillgängliga för många och anpassade för livets olika skeden. För att skapa hållbara och

attraktiva områden där människor vill bo och arbeta så ligger inte fokus endast på själva byggnaden utan också på den närliggande miljön. En viktig aspekt är närhet till kollektivtrafik eller andra mobilitetstjänster, service och natur. Tillgång till levande och dynamiska ytor som skapar flöden och trivsel är också värdeskapande. Genom förtätning av stadsdelar integrerar vi bostäder, arbetsplatser, skolor, förskolor och annan service för att skapa multifunktionella miljöer som är aktiva dygnet runt.

Vi värdesätter partnerskap och dialog högt, eftersom skapandet av attraktiva

platser förutsätter samverkan mellan berörda intressenter. En nära dialog med grannar, allmänheten, andra fastighetsägare och kommunen är avgörande för att kartlägga det specifika områdets behov, främja samarbete för ökad trivsel och maximera effekten av våra hållbarhetssatsningar. Genova är medlem i hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 30 (HS30) för att tillsammans med andra samhällsaktörer minska branschens ekologiska avtryck och sätta större fokus på frågor om social hållbarhet.

Kvarter Segerdal

I Knivsta utvecklas en ny mötesplats intill tågstationen, Kvarter Segerdal. Det växer fram en plats med restauranger, butiker, parker och bostäder. Det är väldigt viktigt för oss att det nya området blir uppskattat av knivstaborna och därför anordnades tidigt ett event för att höra åsikter och tankar från de boende. Mottagna inspel kunde adresseras redan före det första samrådet och vi kunde också ta med oss insikter till arkitekter och projektgrupp. På så sätt kunde bebyggelse och omkringliggande område anpassas efter invånarnas önskemål, uppskattade flöden och stråk bevarades samt platser som inte kändes trevliga eller trygga utvecklades.

Inom kvarteret finns en Q-märkt träbyggnad som har bevarats och som den nya bebyggelsen anpassats efter. Ytterligare en äldre byggnad bevarades och den anpassades för att rymma Systembolaget, vilket säkerställde deras fortsatta närvaro på orten. Eftersom området tidigare använts för lättindustri var marken förorenad, och en av de första åtgärderna blev att sanera platsen för att möjliggöra en hållbar utveckling. Idag står det första bostadskvarteret på området klart och hyresgästerna flyttade in under 2023. Den sista etappen färdigställs under 2025.

Kvarteret är Svanencertifierat och byggt för att ha en låg energianvändning om max 42 kWh/kvm. Det har resulterat i att bergvärme och solcellsanläggningar installerats.



Bedriva en hållbar affärsverksamhet

Genovas affärsidé bygger på att skapa långsiktig tillväxt och hållbar avkastning genom att kombinera ekonomisk stabilitet med ansvarsfullt företagande. En stark finansiell ställning gör det möjligt för oss att bygga förtroende med kunder, hyresgäster, leverantörer och investerare, samtidigt som vi säkerställer vår förmåga att attrahera och behålla engagerade medarbetare. Eftersträvaransvärt är att skapa värde genom att agera med integritet och omsorg i alla led. Vi ställer höga krav i samarbeten och uppmuntrar till transparens för att bidra till en positiv utveckling, samtidigt som vi arbetar för att motverka risker och säkerställa långsiktig tillit i vår verksamhet och i våra affärsrelationer.

En central del i att driva bolaget mot en mer hållbar verksamhet är att engagera hela organisationen och stärka kunskapen kring hur en hållbar affärsverksamhet kan bedrivas. Under våren 2024 genomfördes en medarbetarenkät som låg till grund för en hållbarhetskongress där hela bolaget deltog. Syftet var dels att kartlägga kunskapsbehov, dels för att skapa en gemensam bild av Genovas hållbarhetsarbete idag och framåt. Samtidigt har det gröna finansiella ramverk uppdaterats och en Green Bond Report för våra gröna obligationer har publicerats, vilket ytterligare förstärker vårt åtagande inom hållbar finansiering.

Hållbarhet i leverantörskedjan

Genova ställer höga krav på transparens, etik och hållbarhet i hela leverantörskedjan. Dessa förväntningar redogörs i vår uppförandekod som både beskriver riktlinjer för våra medarbetare och hur bolaget ställer krav på leverantörer och entreprenörer.

Leverantörskoden syftar till att tydliggöra våra förväntningar kring sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan, som en del av våra samarbeten och affärsrelationer. Leverantörskoden

innehåller krav på arbetsrättsliga villkor, goda arbetsförhållanden, miljömässigt ansvar, resurseffektivitet och antikorrupsionsprinciper. Under nästa år är målsättningen att samtliga våra leverantörer ska signera den nya leverantörskoden. För att stärka kontrollen och minimera risker genomför Genova löpande platsbesök för att identifiera och förebygga brister, såsom svartarbete och obehörig personal på byggarbetsplatser.

Genovas sociala ansvar i leverantörskedjan inkluderar även fastighetsförvaltning och drift som sköts av entreprenörer i form av löpande underhåll och renoveringar. Genova har ett nära samarbete med bolagets leverantörer och entreprenörer för att upprätthålla en aktiv dialog med dem. Under 2024 rapporterades inga hållbarhetsrelaterade incidenter i leverantörskedjan.

Antikorrupktion

Genova arbetar aktivt för att motverka korrupktion både i den egen verksamheten och i affärsrelationer. Vi har en tydlig uppförandekod som fastställer de etiska principer och krav som gäller för våra medarbetare, leverantörer och samarbetspartners. För att säkerställa efterlevnad för Genova en löpande dialog med leverantörer och tydliggör i dessa riktlinjerna för bolagets samarbeten.

För att öka transparensen och upptäcka eventuella oegentligheter har vi en visuellblåsarfunktion tillgänglig via vår hemsida. Under 2024 användes visuellblåsarfunktionen inte och inga fall av korrupktion rapporterades.

Genova deltar aktivt i Svenska Bankföreningens initiativ för en hållbar byggbransch, där höga krav ställs på affäretik och åtgärder mot korrupktion. Genova är även medlem i organisationen Rättvist byggande som arbetar för att säkerställa att rättvisa och lagliga arbetsvillkor upprätthålls i byggsektorn.

Medarbetarnas utveckling

Genova har 47 anställda, varav 0 deltidsanställda. Det finns en tydlig ambition att bidra till medarbetarnas professionella och personliga utveckling. Varje år görs översyn av karriärutveckling som inkluderar alla. Bolaget är inte kollektivavtalsanslutet men följer branschens riktlinjer avseende löner, förmåner och arbetsvillkor.

Jämställdhet, mångfald och inkludering

Jämställdhet, mångfald och inkludering eftersträvas i hela Genovas organisation. Vi tolererar inte diskriminering, trakasserier, kränkande särbehandling eller mobbning. Varje år genomför vi en anonym medarbetarundersökning för att fånga upp händelser som strider mot uppförandekoden. Under 2024 rapporterades inga fall av diskriminering.

Kundintegritet

Skyddet av våra kunders integritet är en prioriterad fråga och vi har ett ansvar över att personuppgifter hanteras på ett säkert sätt och inte hamnar i orätta händer. Vi har väl etablerade processer för dataskydd och följer gällande lagstiftning, inklusive GDPR. De processer som finns på plats är utarbetade för att möta både dagens och framtidens ökande krav i takt med att bostadsportföljen växer. Under 2024 rapporterades inga brister i hanteringen av kunddata eller förlust av personuppgifter.

Grön finansiering

Under 2024 utvecklades ett nytt grönt finansieringsramverk. Ramverket är i linje med marknadens efterfrågan, regelverkens utveckling och det ska möjliggöra Genovas fortsatta arbete med att framtidssäkra fastighetsbestånd och vår verksamhet. Ramverket består av tre delar: energieffektivisering, förnybar energi och gröna fastigheter enligt kraven i EU:s Taxonomi. Ramverket utvecklades i enlighet med ICMAs Green Bond

Principles (2021) och LMA/LSTA/ALPMA Green Loan Principles (2023) och har även genomgått en oberoende verifiering av Sustainalytics/Morningstar.

Andelen grön finansiering uppgick vid årets slut till 45 procent och utestående volym var 3 165 Mkr.

Ramverket i sin helhet tillsammans med rapporteringen av gröna obligationer (Green Bond Report) återfinns på Genovas hemsida.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 34–41 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 hållbar-

hetsrapporten. 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 31 mars 2025

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

GRI Index

Uttalande om användning

Genova har rapporterat informationen som citeras i det här GRI-indexet för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 med referens till GRI Standards och enligt GRI 1 Foundation 2021.

GRI Standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
GRI 2: Standardredogörelser 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	10–11, 59, 84	
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	124	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkter	124	
	2-4 Omräkningar från tidigare redovisningar	37, 124, 126	Omräkning av klimat och energi för 2023. Redovisas specifikt.
	2-5 Extern granskning	124	Genova genomför inte extern granskning av hållbarhetsrapporten.
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	10–11, 16–17, 128	
	2-7 Medarbetare	48, 126	
	2-8 Arbetare som inte är anställda	126	
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	35, 59–71	
	2-27 Efterlevnad av lagar och regler	127	
	2-28 Medlemskap i organisationer	37, 39–40	
	2-29 Förhållningssätt till intressentengagemang	128	
	2-30 Kollektivavtal	40	
GRI 3: Materiella områden 2021	3-1 Process för att fastställa materiella områden	128	
	3-2 Lista av materiella områden	128	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	127	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	124	
	302-3 Energiintensitet	124	Uppdaterad metod. Innefattar nu fastighetsenergi per kvm.
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-3 Vattenuttag	124	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	125	
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	125	
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	125	
	305-4 Intensitet av växthusgasutsläpp	126	
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	126	Uppdaterad metod. Omfattar avfall i förvaltning.
GRI 404: Utbildning 2016	404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	126	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	126	
GRI 406: Diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder	126	
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	127	

Hållbarhetsnoter

Om hållbarhetsredovisningen

Genova omfattas av lagen om icke-finansiell information och har valt att utforma rapporten med referens till GRI:s Standards. Denna hållbarhetsrapport inkluderar hela koncernen för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31. Nytt för 2024 är att dotterföretaget Järngrinden inkluderas helt i rapporteringen. Hållbarhetsdata presenterad i rapporteringen är insamlad från entreprenörer, leverantörer, mätare i fastigheterna, fakturor för inköp eller hämtade från interna HR-system och undergår inte extern granskning.

Under 2025 kommer vi att fortsätta utveckla och systematisera vår datainsamling för att säkerställa högre kvalitet och ökad tillförlitlighet.

För frågor rörande denna hållbarhetsrapport, vänligen kontakta:

Anna Barosen

Hållbarhetschef

anna.barosen@genova.se

Miljödata

302-1 Organisationens energiförbrukning

Energiförbrukning (MWh)	2024	2023 reviderat ¹⁾	2023 tidigare rapporterat
Stationär förbränning	247	323	244
varav förnyelsebart	0	0	0
varav icke-förnyelsebart	247	323	244
Elektricitet	13 776	12 680	2 552
Fjärrvärme	28 402	29 186	23 252
Fjärrkyla	169	140	7
Totalt	42 594	42 329	26 055

Inkluderar all Energi som Genova köper in, och innefattar delvis energi till hyresgästernas verksamhet.

1) Revidering för fullständig inkludering av dotterföretaget Järngrinden och förbättrad datakvalitet i samband med justering av klimatbasår.

302-3 Energiintensitet i fastighetsbeståndet

Energiintensitet fastighetsenergi (kWh/m ² A _{temp})	2024	2023 ¹⁾
Energiintensitet fastighetsenergi - hela beståndet	116	122
Bostadsfastigheter	111	190
Samhällsfastigheter	142	136
Kommersiellt	108	113

Fastigheter inkluderas i rapporteringen när de varit i drift och i Genovas ägo ett fullständigt kalenderår. Datatäckning för rapporterad energiintensitet är 75 procent av beståndet, och förbättras kontinuerligt med utökad mätning och tillgång till data där hyresgäster kontrollerar energiförsörjningen.

1) Tidigare rapporterades energiintensitet endast utifrån Genovas egna energiköp. Detta ersätts från och med i år med nyckeltal gällande fastighetsenergi, jämförelsetal för 2023 gällande energiintensitet avviker därför från tidigare rapporterat.

Egenproducerad energi

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

303-3 Vattenuttag

Vattenuttag (megaliter)	2024	2023 ¹⁾	2023 tidigare rapporterat
Vattenuttag	172	150	133
varav ytvatten	0	0	0
varav grundvatten	0	0	0
varav sjöväg	0	0	0
varav producerat vatten	0	0	0
varav kommunalt vatten	172	150	133
varav vattenuttag från områden med vattenstress ²⁾	0	0	0
Totalt	172	150	133

1) Revidering av 2023 för fullständig inkludering av dotterföretaget Järngrinden.

2) Genova äger inga fastigheter i områden där färskvattentillgången inte är tillräcklig för samhällets behov.

305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp

305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp

305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	2024	2023 reviderat basår	2023 tidigare rapporterat ¹⁾
Scope 1			
Direktförbränning av olja och gas	71	93	65
Köldmedieutsläpp	0	0	ej rapporterat
Tjänstebilar	7	23	17
Totalt Scope 1	78	116	82
Scope 2			
Marknadsbaserad metod	2 055	2 195	1 438
Platsbaserad metod ²⁾	2 688	2 897	1 500
totalt Scope 1+2 marknadsbaserat	2 133	2 311	1 520
totalt Scope 1+2 platsbaserat	2 766	3 013	1 582
Scope 3			
1. Inköpta varor och tjänster ³⁾	975	998	94
2. Kaptialvaror ⁴⁾	16 890	18 118	ej rapporterat
3. Bränsle och energirelaterade aktiviteter	376	357	198
6. Tjänsteresor	27	39	68
7. Pendlingsresor	43	43	ej rapporterat
8. Hyrd tillgång uppströms	1	2	ej rapporterat
11. Användning av sålda produkter ⁵⁾	492	706	ej rapporterat
13. Uthyrd tillgång nedströms ⁶⁾	1 717	1 663	547
Totalt Scope 3	20 521	21 927	907
Totalt Scope 1+2+3 marknadsbaserat	22 654	24 238	2 427
Totalt Scope 1+2+3 platsbaserat	23 287	24 940	2 488

Beräkning av växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, med operationell kontroll-approach. Fastigheter upptas i klimatbokslutet när de varit i drift och i Genovas ägo ett fullständigt kalenderår. I de fall där fastigheter delägs med aktör utanför koncernen inkluderas fastigheten baserat på ägarandel.

1) Revidering för fullständig inkludering av dotterföretaget Järngrinden och ökad rapportering av kategori 3.1, 3.2, 3.7, 3.8 och 3.11.

2) Fjärrvärmeutsläpp per nät enligt energiföretagens sammanställning, nordisk elmix enligt IVL (75 gCO₂e/kWh i Scope 2).

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

4) Utsläpp från nyproduktion av fastigheter där Genova är projektutvecklare eller första ägare. Omfattar LCA-skede A1-A5.

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

6) Omfattar klimatavtryck från hyresgästenergi, vattenanvändning och hyresgästernas avfall.

305-4 Intenstitet av växthusgasutsläpp

Intenstitet utsläpp av växthusgaser ¹⁾	2024	2023 reviderat basår
Utsläppsintensitet (Scope 1+2+3) (kgCO ₂ e per m ² A _{temp})	5,7	6,3
Utsläppsintensitet (Scope 1+2) (kg CO ₂ e per omsatt MSEK) ²⁾	4 230	4 594

1) Inkluderar Scope 1 och Scope 2 marknadsbaserat.

2) Avser hyresomsättning.

306-3 Genererat avfall

Genererat avfall (ton) ¹⁾	2024	2023
Icke-farligt avfall	1 062	759
Farligt avfall	0	0
Totalt	1 062	759

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

Social data

404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling

Anställningskategori	2024	2023
Ledningsgruppen, %	100	83
Anställda, %	100	83
Totalt	100	83

406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder

Anställningskategori	2024	2023
Totalt antal fall av diskriminering, trakassareier och kränkade särbehandling	0	0
varav fall som granskats av organisationen	-	-
varav fall där åtgärdsplan genomförs	-	-
varav fall där åtgärdsplan har genomförts	-	-
varav fall som inte längre är föremål för åtgärder	-	-

405-1 Mångfald inom styrelse, ledningsgrupp och bland anställda

Anställningskategori	Kvinnor	Män	<30	30-50	>50
Styrelse, %	50	50	0	50	50
Ledningsgrupp, %	20	80	0	60	40
Anställda, %	52	48	16	57	27
Totalt, %	49	51	8	66	26

Styrningsdata

2-27 Efterlevnad av lagar och regler

Bristande efterlevnad	2024	2023
Totalt antal betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar under rapporteringsperioden	0	0
varav fall för vilka böter ådragits;	-	-
varav fall för vilka icke-monetära sanktioner ådragits;	-	-
Totala antalet och det monetära värdet av böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som betalats under rapportperioden	0	0
varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffade under den aktuella rapporteringsperioden;	-	-
varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under tidigare rapporteringsperioder;	-	-

205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korrupsionsfall	2024	2023
Totalt antal fall av korruption	0	0
Total antal bekräftade incidenter där medarbetare avskedades eller blev disciplinerade på grund av korruption	0	0
Totalt antal bekräftade incidenter där kontrakt med affärspartners avslutades eller inte förnyades på grund av överträdelser relaterat till korruption	0	0
Offentliga rättsfall angående korruption som väckts mot organisationen eller dess anställda under rapporteringsperioden	0	0

418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata

Klagomål och dataförluster rörande kundintegritet	2024	2023
Totalt antal dokumenterade klagomål som mottagits rörande brott mot kundintegritet	0	0
varav klagomål mottagna av utomstående parter och dokumenterade av organisationen	-	-
varav klagomål från reglerande organ	-	-
Totalt antal identifierade läckage eller förluster av kunddata	0	0

Hållbarhetsrisker

Genova har tillsammans med en extern part genomfört en analys av hållbarhetsrisker som komplement till identifierade affärsrisker. Analysen omfattar områden som mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorruption och styrning i hela värdekedjan samt hur dessa risker påverkar Genova finansiellt, legalt och anseendemässigt. Den bygger på verksamhets- och branschspecifika risker samt internationella riskrapporter och verktyg. Riskerna har rankats utifrån påver-

kan och sannolikhet för att bedöma deras allvarlighet. Resultatet har integrerats i vår övergripande riskanalys, se sidorna 50–55 i avsnittet Risker och riskhantering. Under 2024 inledde Genova arbetet med att genomföra en dubbelväsentlighetsanalys som del i arbetet att förbereda bolaget inför utökad hållbarhetsrapportering. Arbetet kommer slutföras under 2025.

Väsentlighetsanalys

Under 2024 har den tidigare väsentlighetsanalysen från 2021 uppdaterats för att underlätta framtagandet av en dubbel väsentlighetsanalys som del i linjeringen med CSRD. Väsentlighetsanalysen är en kartläggning av Genovas påverkan och ligger till grund för koncernens hållbarhetsarbete. Arbetet med att genomföra den dubbla väsentlighetsanalysen är påbörjad och kommer avslutas under 2025.

Hållbarhetspåverkan identifierades genom att undersöka värdekedjan och våra affärsrelationer samt hur de relaterar till den påverkan som vår bransch förknippas med. Det som har undersökts är faktisk och potentiell påverkan, positiv och negativ påverkan samt påverkan på ekonomin, miljön och människor, inklusive deras mänskliga rättigheter. Värdekedjan innefattar både uppströmsaktiviteter så som materialutvinning, transporter och huvud- och underentreprenörer i fastighetsutvecklingen, och nedströmsaktiviteter så som brukande av fastigheterna samt återbruk och demontering.

Som en del av väsentlighetsanalysen genomfördes en intressentdialog där förslag samlats in över hållbarhetspåverkan som ansetts vara viktiga att hantera enligt de viktigaste intressenterna. Intressenterna identifierades baserat på deras inflytande över och intresse av vår verksamhet och inkluderar ägare, medarbetare, hyresgäster, finansiärer och leverantörer.

Uppdateringarna under 2024 innefattar att dela upp klimatpåverkan i två perspektiv: begränsa klimatförändringar och energieffektivisering samt anpassning till ett förändrat klimat, vilket innefattar väder- och klimatrelaterade risker. Vatten och biologisk mångfald har också delats i två olika punkter, då det linjerar med ESRS-standarden. Bedömningarna har uppdaterats av projektgruppen för hållbarhet efter nuvarande läge.



Sammanfattning

Miljöaspekterna som är mest väsentliga för Genova är:

- Begränsa klimatpåverkan och energieffektivisering av befintligt bestånd.
- Anpassning till ett förändrat klimat.
- Främja cirkulär ekonomi genom minskad resursanvändning och minskat avfall.

De sociala aspekterna som är mest väsentliga för Genova är:

- Främja social hållbarhet i nyproduktion och befintliga fastigheter.
- Säkerställa en hållbar leverantörskedja med rättvisa arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter.

Styrningsaspekten som är mest väsentliga för Genova är:

- Säkerställa en affärssetisk verksamhet och leverantörskedja med nolltolerans mot korruption.

