

GENOVA

Hållbarhetsrapport /

2023



Hållbarhet för Genova

Genova driver verksamheten med hållbarhet som kompass och vi tar ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare med ett långsiktigt perspektiv. Vi utgår från vår vision att skapa och långsiktigt förvalta attraktiva och hållbara miljöer. Viktiga komponenter är energieffektiviseringar, miljöcertifiering av fastigheter, grön finansiering och social hållbarhet. Under 2023 arbetade vi vidare med att utveckla Genovas hållbarhetsarbete och att linjera dotterföretaget Järngrindens hållbarhetsarbetet med koncernens.

Innehåll UTDRAG UR GENOVA ÅRSREDOVISNING 2023

3	Genovas hållbarhetsarbete	5	Hållbarhetsmål	11	Grön finansiering
3	Hållbarhetsstyrning	6	Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat	13	GRI Index
4	Genovas hållbarhetsstrategi	9	Långsiktig stadsutveckling	14	Hållbarhetsnoter
4	Genovas hållbarhetsstrategi	10	Bedriva en hållbar affärsverksamhet		

Genovas hållbarhetsarbete

Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt. Hållbarhetsstrategin är indelad i tre övergripande områden; att bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling samt att bedriva en hållbar affärsverksamhet.

Genovas hållbarhetsarbete grundar sig i den väsentlighetsanalys som genomfördes under 2021. Under 2024 kommer Genova att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys för att anpassa hållbarhetsrapporteringen efter kommande regleringskrav samt sätta nya hållbarhetsmål för koncernen.

Händelser under året

Genova har satt klimatmål som validerades och publicerades av Science Based Target initiative under året. Målet är att minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. Under

2023 ökade våra utsläpp främst som en följd av integreringen av Järngrinden samt uppdaterade emissionsfaktorer. I och med förvärvet av Järngrinden kommer Genova se över målen för hela koncernen under 2024.

För att minska Genovas klimatavtryck har ett återbruksprojekt, som innebär att man utvärderar möjligheten att ställa om från kontor till skola i befintlig byggnad, utan att riva och bygga nytt genom planläggning, påbörjats. Andra exempel är att Genova, i och med förvärvet av Järngrinden, äger ett vindkraftverk utanför Kalmar som har kapacitet att förse hela Järngrindens verksamhet med förnybar el. Energieffektiviserande åtgärder som vidtagits i övrigt innefattar installation av rörelsestyrda belysnings-system, solceller på tak, övergång till grön el och fjärrvärme samt bergvärme.

Under året har vi fortsatt att stötta organisationen Maskrosbarn och vi är samarbetspartner med Stiftelsen Låxhjälpen. Även Järngrinden stöttar

sedan tidigare flertalet olika initiativ såsom idrottsföreningars engagemang i samhället, Destination Gymnasiet, Biofamiljen samt konstmuseum. Initiativen har alla till syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Under 2023 fortsatte Genovas arbete med miljöcertifieringar med sammanlagt 16 fastigheter som certifierades. Genova har sedan 2022 arbetat fokuserat med certifieringsprocesser men på grund av längre anpassnings- och utvärderingstider än beräknat har Genova inte uppnått det satta målet om att alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt (exkl. Järngrindens) ska miljöcertifieras fram till utgången av år 2023. Detta har som följd effekt att inte heller målet om 85 procent grön finansiering till 2023 för nyproduktion och förvaltningsfastigheter har uppnåtts. Arbetet med miljöcertifiering fortsätter under 2024.

Hållbarhetsstyrning

Genovas styrelse bär det strategiska ansvaret för att utveckla, godkänna och uppdatera Genovas hållbarhetsstrategi, policyer och målsättningar. VD, med stöd av ledningsgruppen, bär det operativa ansvaret för att säkerställa att hållbarhetsstrategin, policyer och målsättningar efterlevs i verksamheten.

Uppföljning av hållbarhetsarbetet sker varje år och rapporteras till koncernledning och styrelse inför att hållbarhetsrapporten ska godkännas av desamma. Informationen redovisas sedan externt i årsredovisning och på hemsidan.

En av hörnstenarna i Genovas hållbarhetsarbete är bolagets uppförandekod som fungerar som ett övergripande ram-

verk för policyer och har godkänts av styrelsen. Uppförandekoden gäller för alla affärsrelationer och hela verksamheten. Den innehåller regler och riktlinjer för hur Genova ska agera professionellt och etiskt i kontakter med kunder, leverantörer, entreprenörer och andra aktörer. Uppförandekoden bygger på FN Global Compacts tio principer och inkluderar att vi följer försiktighetsprincipen och respekterar mänskliga rättigheter. Alla medarbetare utbildas löpande i uppförandekoden och samtliga medarbetare har skrivit under uppförandekoden.

Genova har även en uppförandekod för leverantörer som inkluderas i nya och uppdaterade leverantörsavtal. Vi arbetar

med att utveckla strategiska partnerskap med leverantörer och andra intressenter kring hållbarhet för att på ett effektivt sätt kunna nå upp till våra kunders och investerarens krav och förväntningar inom hållbarhet.

Genovas hållbarhetsstrategi

Vision

Vi skapar och förvaltar attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt



Fokusområden

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 leverantörskedja
2. Motarbeta korruption i verksamheten och i våra affärsrelationer
3. Bidra till medarbetarnas professionella och personliga utveckling
4. Säkerställa en jämställd och inkluderande arbetsplats

Globala mål



FN:s globala mål för hållbar utveckling

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

Ekologiskt:



Ekosystem och ekologisk mångfald

Ekonomiskt:



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbar konsumtion och produktion

Socialt:



God hälsa och välbefinnande

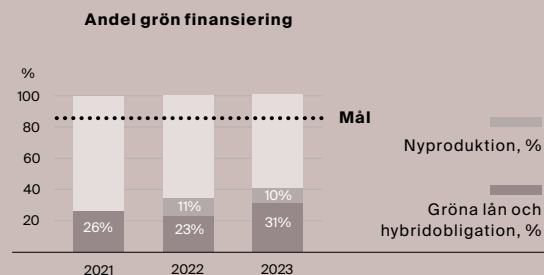
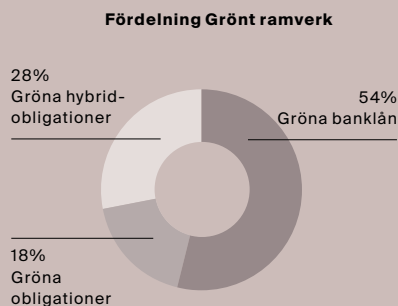


Hållbara städer och samhällen

Hållbarhetsmål

Grön finansiering

Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023.



Bolaget väljer att synliggöra de pågående nyproduktioner som vid färdigställande och slutplacering kommer att ha en grön klassificering.

Miljöcertifiering

All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt (exkl. Järngrindens) miljöcertifieras fram till utgången av år 2023.

Certifiering	Förvaltningsfastigheter				Byggnation	
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/Planerade	Pågående planarbete	Totalt	Pågående
Svanen	3				3	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad i Drift						
Silver	16	11			27	
Brons	1				1	
Certifieras ej				27	27	
Summa	22	11	0	27	60	3

En utvärdering om miljöcertifiering av Järngrindens 21 förvaltningsfastigheter har inlett under 2023.

Klimatmål

Utsläpp av växthusgaser ska minska med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2. Utsläpp i scope 3 ska mätas och minskas.

Utsläpp av växthusgaser (CO ₂ e)	2023	2022	2021
Scope 1	81,9	4,0	0,0
Scope 2 location-based	1499,7	976,0	1069,5
Scope 3	906,7	259,0	347,6
varav inköpta produkter och tjänster	94,0	30,0	160,9
varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1 och Scope 2	197,9	118,0	-
varav tjänsteresor	67,5	30,0	46,2
varav nedströms uthyrda tillgångar	547,3	81,0	140,6
Totalt	2488,2	1239,0	1417,2
Biogena utsläpp av koldioxid	39,8	0,3	9,0

Bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat

Genovas strategi att vara aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar innebär att vi har en särskild möjlighet att ta ett ansvar för hållbarhetsarbetet genom hela värdekedjan – från stads- och projektutveckling till fastighetsförvaltning. Vi är måna om att de fastigheter vi utvecklar byggs på ett hållbart sätt och att förvaltningen bedrivs effektivt för att bidra till att minska koldioxidbelastningen. Som ett led i sitt hållbarhetsarbete satte Genova under 2023 klimatmål som validerades och publicerades av Science Based Targets initiative.

Begränsa klimatförändringen och minska energiförbrukningen

Bygg- och fastighetsbranschen har en stor påverkan på klimatet och Genova har både ett ansvar och en möjlighet att minska klimatavtrycket från hela värdekedjan. 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 ledet. Genova har sedan 2023 klimatmål validerade av Science Based Targets initiative vilka innebär att vi ska minska bolagets utsläpp av växthusgaser med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. I och med konsolidering av Järngrinden kommer Genova se över målen för hela koncernen under 2024.

Efter en minskning 2022 ökade våra utsläpp under 2023, vilket till delar beror på ett större fastighetsbestånd efter integrering av dotterföretaget Järngrinden. Inom Scope 1 beror ökningen på att vi i en fastighet nyttjar en oljepanna för uppvärmning, vilken planeras att bytas ut. Inom scope 2 och scope 3 har vi dels fått en större energianvändning från våra hyresgäster, dels uppdaterat våra emissionsfaktorer för att förbättra beräkningarna.

I vår förvaltning bedrivs ett arbete för att minska fastigheternas energianvändning i syfte att minska både klimatavtryck och kostnader. I Genovas blandade fastighetsbestånd, med varierande ålder och byggnadsår, skiljer sig energiförbrukningen åt mellan fastigheter. Genova har därför ett fokus på att analysera energidata för att identifiera lämpliga projekt för energieffektivisering och enklare anpassning av våra befintliga fastigheter för att minska den totala energiförbrukningen. Åtgärder som vidtagits är installation av rörelsestyrda belysningsystem, solceller på tak, övergång till grön el och fjärrvärme samt bergvärme. Genova köper idag in förnybar el till samtliga av våra fastigheter och kommer under 2024 även att se över Järngrindens fastighetsbestånd. Järngrinden äger sedan 2014 ett vindkraftverk i Mortorp strax utanför Kalmar som under året har genomgått ett reparationsarbete med en planerad återstart under 2024. Vindkraftverket har kapacitet att förse hela Järngrindens verksamhet med förnybar el. Planerade initiativ framåt inkluderar samarbete med fjärrvärmeleverantörer för att minska utsläppen från fjärrvärmekonsumtion.

I vår projektutveckling arbetar vi aktivt med att testa och utvärdera olika typer av byggmaterial för att uppnå de mest klimat- och kostnadseffektiva lösningarna för utvecklingsprojekten. Fokus ligger även på samarbete med och krav på entreprenörer, avfallshantering, återbruk, större energieffektiviseringsprojekt av befintliga fastigheter och miljöcertifiering av fastigheter.

Vi ser en ökad vilja och ambition hos våra hyresgäster att i samverkan arbeta för att förbättra fastigheternas miljöprestanda. Genom gemensamma insatser och åtgärder kan vi påverka fastighetsförvaltningen och utnyttjandet av fastigheterna i en mer hållbar riktning för att på så sätt bidra till att skapa förändring.

Som ett led i detta arbete erbjuder vi bland annat gröna hyresavtal, installerar laddstolpar och smart laddinfrastruktur för elbilar.

Klimatanpassning

Konsekvenserna av klimatförändringarna är synliga redan idag och Genova behöver därför börja vidta åtgärder för att minska risker relaterade till fastigheter och verksamhet. Klimatanpassning har även lyfts som en viktig fråga från intressenter, där särskilt kommunerna anser att detta är en av de viktigaste hållbarhetsaspekterna för Genova att beakta i hållbarhetsarbetet framöver.

Idag initieras arbetet med klimatanpassning redan under detaljplanearbetet så att Genova kan uppföra och förvalta fastigheter som tar hänsyn till ett förändrat klimat för det aktuella området. Det innebär att vi analyserar förändrade nederbördsmonster och framtida havsnivåhöjning när vi bygger i kustnära områden samt tittar på mikroklimatet som till exempel vind, sol och värme. Genova avser att se över hur det befintliga fastighetsbeståndet kan påverkas av ett förändrat klimat och att vidta åtgärder för att minska våra klimatrelaterade risker.

Miljöcertifiering av fastigheter

All Genovas nyproduktion miljöcertifieras för att möta kund- och investerarkrav, minska vår klimatpåverkan, öka värdet av fastigheten och möjliggöra bättre lånevillkor.

Våra nyproducerade bostäder ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Avseende nyproduktion av kommersiella fastigheter har vi valt att arbeta enligt den internationella standarden BREEAM och LEED. Vår målsättning är även att befintliga fastigheter ska miljöcertifieras i enlighet med standarden Miljöbyggnad iDrift. Certifieringen utgör en kvalitetsstämpel och omfattar

fem områden: inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick.

I början av 2021 beslutades att alla långsiktigt förvaltade fastigheter skulle vara miljöcertifierade före slutet av 2023. Genova har sedan dess arbetat hårt och fokuserat med certifieringsprocesser men på grund av längre anpassnings- och utvärderingstider än beräknat har vi inte uppnått det satta målet utan låg på en certifieringsgrad om 67 procent (exkl. Järngrinden) vid årets utgång. Vi kommer under 2024 se över möjligheterna för nya mål på hållbarhetsområdet som inkluderar Järngrinden.

Genova är medlem i Sweden Green Building Council som är en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande och erbjuder verktyg och utbildning i miljöcertifieringar av byggnader, stadsdelar och anläggningsprojekt.

Cirkulär ekonomi

Den mest materialkrävande och avfalls-genererade aktiviteten som relaterar till Genovas verksamhet är utvecklingsprojekten som vi är beställare av. Både rivning och renovering av befintliga byggnader genererar byggavfall som även kan inkludera farligt avfall. Rivningsavfallet hanteras av en tredje part specialiserad på rivnings- och byggavfall. Uppförandet av nya byggnader både kräver nytt byggmaterial samt genererar byggavfall, främst i form av spillmaterial. Genova ser i nuläget över sorteringen av material

med en ökad målsättning att identifiera vilka komponenter som ger värde att återbruka och att se till att dessa når rätt marknad.

I förvaltningen är det primärt våra hyresgäster som genererar hushållsavfall från sina verksamheter, där vi i vissa fall ansvarar för bortskaftande av avfallet beroende på hyresavtalet. Bortskaftandet och avfallshanteringen sker ofta av kommunala avfallsbolag eller större avfallsentreprenörer. Vid renovering av befintliga fastigheter genereras byggavfall och spillmaterial som hanteras av byggtreprenören.

Genova arbetar för att öka andelen ingående material som är återanvänt och återvunnet, samt minska, återanvända och återvinna mer av vårt avfall. Vi har under de senaste två åren samlat in data på avfall som genereras i våra fastigheter samt våra utvecklingsprojekt. Det är i dagsläget svårt att samla in avfallsdata med god kvalitet, vilket har gjort det utmanade att arbeta för att minska avfallet. Vi kommer framåt fortsätta arbeta för att öka kvaliteten och tillförlitligheten på vår avfallsdata.

Biologisk mångfald

Byggnation och förvaltning av fastigheter kan påverka den biologiska mångfalden både direkt och indirekt och för Genova är det viktigt att beakta och inte försämla den biologiska mångfalden i de områden som påverkas av bolagets verk-

samhet och av vår värdekedja. Genovas inställning är att fokusera på initiativ som gör störst skillnad vilket innebär att vi framför allt utvärderar våra materialval och dess spårbarhet och påverkan på biologisk mångfald. Genova utvecklar nya projekt på redan exploaterade fastigheter som domineras av hårdgjorda ytor. När markanvändningen förändras så minskar vi hårdgjordheten och ersätter med hållbart uppförda byggnader samt gröna och mjukgjorda ytor som främjar biologisk mångfald och hanterar dagvatten.

Genova behöver framgent fortsätta utvärdera påverkan på den biologiska mångfalden i vår leverantörskedja och identifiera metoder för att mäta vår potentiella positiva påverkan på den biologiska mångfalden där vi bygger på redan exploaterad mark.

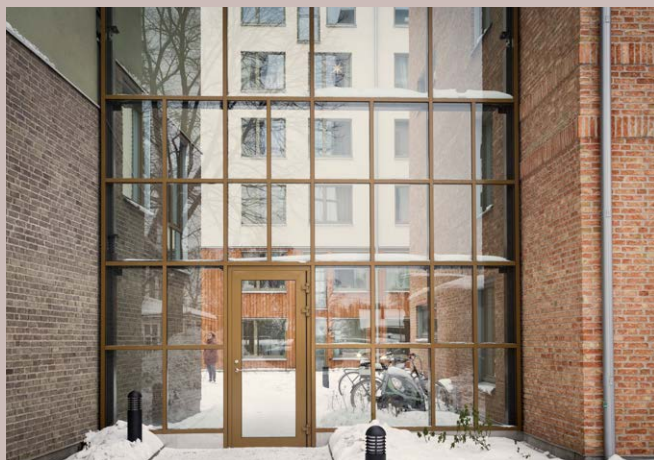
Vattenresurser

Genovas vattenförbrukning består främst av det vatten som hyresgäster använder i våra byggnader. Då dessa skiljer sig åt mellan fastigheterna jobbar Genova aktivt med att hitta lösningar som leder till en övergripande minskad vattenförbrukning. Detta genom installation av blandare med sensorer men även genom pilotprojekt med Smartwater som förser vattenberedaren med mätare som kan identifiera läckage. Eftersom vi bygger och förvaltar i tätbebyggda områden så är alla våra fastigheter uppkopplade på det kommunala vatten- och avloppsnätet, med ett undantag där en fastighet har egen brunn. Vattenuttag sker även vid markarbeten inför nybyggnation, där grundvatten kan behöva pumpas bort och släppas ut i det kommunala dagvattensystemet.

Det är viktigt att vi arbetar med vattenförsörjningen i de områden där vi verkar och tar hänsyn till hur situationen ser ut i respektive kommun avseende vattenbrist, då detta kan skilja sig åt. På alla platser där vi verkar finns det reglering kring kvaliteten på vattenutsläppen från fastigheter som vi efterlever.

”Som ett producerande och förvaltande fastighetsbolag har Genova både ett ansvar och en möjlighet att bidra till minskad klimatpåverkan.”

Michael Moschewitz, VD.



BREEAM

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) är ett miljöcertifierings-system från Storbritannien, som har funnits sedan 1990. Sedan 2013 hantlar Sweden Green Building Council den svenska versionen, BREEAM-SE.

BREEAM-SE används för att certifiera nyproducerade byggnader och byggnadens miljöprestanda bedöms inom ett antal olika områden. Till exempel bedöms och poängsätts byggandens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning och avfallshantering. Även projektledningen, byggnadens placering i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggnadsmaterial och de föroreningar byggnaden kan ge upphov till ingår i bedömningen. Extrapoäng kan uppnås för hur innovativ byggnaden är i sina tekniska lösningar.



LEED

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) är ett internationellt system för miljöcertifiering för byggnader. Certifieringen riktar in sig på minskad användning av resurser så som mark, vatten, energi och byggnadsmaterial. Utvecklat och administrerat av den icke-vinstdrivande föreningen U.S. Green Building council. Den första versionen kom ut 1999. Sweden Green Building council är officiell samarbetspartner för USGBC sedan 2013.

Svanenmärkning

Svanenmärkningen finns till för att hjälpa konsumenter göra bra val för miljön. Miljömärkning Sverige AB har på uppdrag av regeringen det övergripande ansvaret för miljömärket Svanen i Sverige och ägs till 100 procent av svenska staten. Verksamheten har inget ekonomiskt vinstsyfte och finansieras dels genom en avgift från de företag som har miljömärkningslicenser, dels genom ett statligt bidrag.

Svanen ställer krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter/-varor och en rad inomhusfaktorer som är relevanta för människors hälsa och för miljön. Dessutom ställer Svanen krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen och på överlämnandet av byggnaden till de boende och förvaltning/drift.



Miljöbyggnad

Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. Systemet ägs och utvecklas av Sweden Green Building Council, som även genomför certifieringarna.

Miljöbyggnad mäter totalt sexton olika värden som sedan granskas av oberoende tredje part innan certifiering ges ut. Inom tre år återkommer de till nya byggnader och ombyggnationer och gör en uppföljande kontroll, för att säkerställa att allt fortfarande är som det ska.



Långsiktig stadsutveckling

Hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer ska växa fram där Genova utvecklar och investerar. Vi utvecklar de platser där vi är verksamma utifrån en helhets-syn för att skapa både tillväxtpotentialer och stadsmässiga kvaliteter.

Hållbar stadsutveckling där vi bygger för många

Genovas målsättning är att planera och utveckla stadsdelar och byggnader som är trygga, inkluderande och trivsamma samt att bygga och förvalta bostäder som är tillgängliga för många och för livets olika skeden. Lika viktigt som själva byggnaderna är närmiljön mellan husen, och att skapa hållbara och attraktiva miljöer där människor vill bo och arbeta med närhet till kollektiva kommunikationsmedel och andra typer av tjänster. En stor del av Genovas arbete inom stadsutveckling för social hållbarhet är vårt fokus på trygghet. Genom att skapa ytor och bostäder som är aktiva och levande kan vi bidra till ökad trygghet där ytor som endast använts under dagtid, så som kontor, nu förtäts och innehåller bostäder, arbetsplatser, skolor, förskolor och övrig service.

För att fånga grannarnas och allmänhetens kunskap om platsen och perspektiv på våra utvecklingsprojekt så för vi tidigt dialog med berörda grannar där man får ge sin syn på projektet och dess påverkan på stadsdelen. Här arbetar vi tätt med berörd kommun och expertis.

Ett sätt att omhänderta miljöerna mellan husen är att samarbeta med andra fastighetsägare. På det viset kan vi gemensamt bidra för att få större genomslag. Ett led i detta är att Genova är medlem i hållbarhetsforumet Hållbart

Stockholm 2030 (HS30) vars syfte är att minska branschens ekologiska avtryck och sätta större fokus på frågor om social hållbarhet. Genom att tillsammans med andra bostadsutvecklare dela kunskap och erfarenheter på ett transparent sätt är målet att kunna bidra till en mer hållbar bostadsbransch och skapa gemensamma standarder för ökad jämförbarhet. HS30 innefattar även utbildningar med ledande experter inom hållbarhetsområden så som social hållbarhet, biologisk mångfald och klimatberäkningar.

Uppföljning av hållbar stadsutveckling sker på olika sätt, till exempel mäter vi Nöjd Kund Index (NKI) och för dialoger med boende och andra viktiga intressenter inför byggstart.

Aktiva i lokalsamhället

Genova vill vara en långsiktig aktör i de stadsdelar där vi verkar. Vi vill förbättra de boendes möjligheter och livsvillkor och har därför som målsättning att vara aktiva i lokalsamhället i samarbete med ideella organisationer. Som ett led i detta stöttar vi sedan ett flertal år tillbaka organisationen Maskrosbarn, vi är samarbetspartner med Stiftelsen Läxhjälp och stöttar stiftelsen Expos arbete. Även Järngrinden stöttar sedan tidigare flertal olika initiativ så som idrottsföreningars engagemang i samhället, Destination Gymnasiet, Biofamiljen samt konstmuseum. Initiativen har alla till syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

”För att vara långsiktigt framgångsrika behöver vi se till den sociala hållbarheten i allt vi skapar och förvaltar,”

Michael Moschewitz, VD.

Bedriva en hållbar affärsverksamhet

Genovas övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt generera tillväxt och god avkastning. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med kunder, hyresgäster, leverantörer och kreditgivare samtidigt som en stark finansiell ställning är avgörande för att lyckas behålla samt attrahera kompetenta medarbetare.

Hållbarhet i leverantörskedjan

Många av våra hållbarhetsrelaterade risker och vår påverkan på miljö och människor ligger i vår leverantörskedja. Framför allt i utvecklingsprojekten kan potentiell negativ påverkan på mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljö vara allvarlig.

Genova använder system och IT-lösningar för att säkerställa säkerheten på byggarbetsplatser och motverka risken för svartarbete. Vi gör även regelbundna platsbesök för att tidigt kunna upptäcka potentiella brister och identifiera vilka åtgärder som behövs.

Vår leverantörskedja består primärt av två olika delar, byggtreprenörer som bedriver våra utvecklingsprojekt och förvaltare som sköter den tekniska förvaltningen av våra befintliga fastigheter. Vi samarbetar idag med ett mindre antal nyckelleverantörer som vi har en god dialog med. Inga incidenter i leverantörskedjan rörande hållbarhet har kommit till vår kännedom under 2023 och vi har inte gjort någon väsentlig förändring i vår leverantörskedja.

Genova tillämpar en uppförandekod som innehåller regler och riktlinjer för hur bolaget ska agera professionellt och etiskt i kontakter med leverantörer och entreprenörer. Under 2023 har vi börjat inkludera vår uppförandekod för leverantörer i avtal med nya leverantörer av konsult- och servicetjänster. Vi har även bör-

jat ställa högre krav på våra leverantörer att arbeta efter våra krav på hållbarhet där vi löpande undersöker möjligheterna att använda konstruktioner med lägre klimatpåverkan, så som miljöbetong och stommar i trä. Leverantörerna ska även förse oss med hållbarhetsdata relaterat till de tjänster som de utför för oss. Arbetet med att stärka hållbarheten i vår leverantörskedja kommer att fortsätta under 2024.

Antikorruption

Vi arbetar aktivt för att motverka korruption i verksamheten och i våra affärsrelationer. Vi för dialog med våra leverantörer och ser för närvarande över hur vi ställer krav mot både leverantörer och entreprenörer. Vår uppförandekod beskriver våra principer för och förväntningar på våra medarbetare, samt på oss som arbetsgivare, affärspartner och samhällsaktör. Vi genomför regelbundet utbildningar i uppförandekoden med

”Genovas övergripande målsättning är att på ett långsiktigt hållbart sätt generera tillväxt och god avkastning”

Michael Moschewitz, VD.

samtliga medarbetare på Genova för att säkerställa god kännedom om uppförandekodens principer och riktlinjer i hela verksamheten. Samtliga medarbetare har även skrivit under uppförandekoden.

Genova samarbetar även med Svenska Bankföreningens initiativ för en Hållbar byggbransch som ställer krav på oss och bland annat innefattar ett arbete för att aktivt stävja korruption.

Vår närvaro på byggarbetsplatserna och en tät dialog med leverantörer och entreprenörer utgör en del av vårt förebyggande arbete mot korruption. Genova har en visseblåsarfunktion vilken möjliggör för medarbetare och tredje part att anonymt rapportera potentiella oegentligheter som begåtts inom Genova. Genovas visseblåsarfunktion finns tillgänglig på bolagets hemsida. Under 2023 har inte några fall av korruption i verksamheten rapporterats.

Jämställdhet, mångfald och inkludering

Jämställdhet, mångfald och inkludering är områden som vi behöver adressera och prioritera för att inte riskera att förlora eller gå miste om framtida talanger, expertis eller kunskap. På Genova är medarbetarna vår viktigaste tillgång och detta ska återspeglas både i den dagliga verksamheten samt vid rekryteringar, där vi strävar efter att nå en jämn könsfördelning och en större mångfald. Idag är 33 procent kvinnor i ledningsgruppen samt 51 procent av våra medarbetare är kvinnor.

Det är viktigt för oss att vår verksamhet ska präglas av att alla har och ska tillförsäkras lika värde och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, ålder eller sexuell läggning. Samtliga medarbetare ska kunna känna sig trygga i vår arbetsmiljö, som ska

främja jämlikhet, värdighet och respekt för alla. Vi tolererar inte diskriminering, trakasserier, kränkande särbehandling eller mobbning, vilket framgår av vår uppförandekod som omfattar samtliga medarbetare på Genova. Under 2023 har inga fall av diskriminering rapporterats.

Kundintegritet

Kundintegritet och skydd av personuppgifter är viktigt för alla verksamheter som hanterar personuppgifter. Genova kan ha en påverkan på våra kunders integritet om vi hanterar deras personuppgifter på fel sätt så att de hamnar i obehörigas händer. Vi har väl etablerade processer för att skydda våra kunders integritet. Idag hanterar vi inte personuppgifter i någon stor utsträckning, men omfattningen av personuppgifter kommer öka allt eftersom Genova ökar beståndet med hyresrätter de kommande åren. Därför kommer vi att fortsätta

prioritera arbetet med kundintegritet för att säkerställa att vi uppfyller alla krav och arbetar enligt gällande bästa praxis. Under 2023 har inga brister i hanteringen eller förlust av kunddata identifierats.

Grön finansiering

2020 utformade Genova ett grönt ramverk för grön finansiering i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association). Detta dokument styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas.

Genovas gröna ramverk omfattar idag kategorierna Gröna och Energieffektiva byggnader, Energieffektivisering och

Grön transport. Genovas gröna ramverk har en extern granskning från Cicero Shades of Green med betyg Medium. Sedan Genova utvecklade det gröna ramverket har principerna för gröna obligationer uppdaterats och definitionerna för gröna fastigheter utvecklats. För att säkerställa att Genova fortsatt erbjuder obligationsinvestorerna en attraktiv grön möjlighet kommer Genova se över det gröna ramverket under 2024. Mer infor-

mation om det gröna ramverk återfinns på Genovas webbplats www.genova.se.

Andelen grön finansiering av total finansiering uppgick vid årets slut till 31 procent och utestående volym var cirka 2,2 Mdr. Årets återrapportering för gröna obligationer kommer presenteras i en separat Green Bond Report som kommer att finnas tillgänglig på Genovas webbplats www.genova.se.



GRI Index

Uttalande om användning

Genova har rapporterat informationen som citeras i det här GRI-indexet för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 med referens till GRI Standards.

GRI 1 som använts – GRI 1: Foundation 2021

GRI Standard	Redogörelse	Sidnummer Årsredovisning 2023	Kommentar
GRI 2: Standardredogörelser 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	8-9, 51	
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	122	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkter	122	
	2-4 Omräkningar från tidigare redovisningar	122	Genova har inte gjort några omräkningar från tidigare redovisningar.
	2-5 Extern granskning	122	Genova genomför inte externa granskningar av hållbarhetsrapporten.
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8-9, 14-15, 39	
	2-7 Medarbetare	124	
	2-8 Arbetare som inte är anställda	124	
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	33, 51-63	
	2-27 Efterlevnad av lagar och regler	125	
	2-28 Medlemskap i organisationer	37, 39	
	2-29 Förhållningssätt till intressentengagemang	127	
	2-30 Kollektivavtal	124	
GRI 3: Materiella områden 2021	3-1 Process för att fastställa materiella områden	127	
	3-2 Lista av materiella områden	127	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	125	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	122	
	302-2 Energiförbrukning utanför organisationen	122	
	302-3 Energiintensitet	122	
GRI 303: Vatten och avlopp 2018	303-3 Vattenuttag	122	
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2 Väsentlig påverkan på biologisk mångfald från aktiviteter, produkter och tjänster	37	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	123	
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	123	
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	123	
	305-4 Intensitet av växthusgasutsläpp	123	
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	123	
GRI 404: Utbildning 2016	404-3 Procentandel av medarbetare som fått regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärsutveckling	124	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	124	
GRI 406: Diskriminering 2016	406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder	124	
GRI 418: Kundintegritet 2016	418-1 Dokumenterade klagomål gällande brott mot kundintegritet och förluster av kunddata	125	

Hållbarhetsnoter

Om hållbarhetsredovisningen

Det här är Genovas femte årliga hållbarhetsredovisning som omfattar hela koncernen. Genova omfattas inte av årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering, men har ändå valt att upprätta en hållbarhetsredovisning för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 utefter kraven i årsredovisningslagen. Den här redovisningen har upprättats med referens till GRI Standards.

Rapportens innehåll och de väsentliga hållbarhetsfrågornas omfattning har definierats utifrån resultatet av väsentlighetsanalysen, se nedan. GRIs rapporteringsprinciper har applicerats genom hela processen för att upprätta hållbarhetsredovisningen. Vi har

genomgående i hållbarhetsredovisningen beskrivit vår bild av hur branschen presterar inom våra väsentliga hållbarhetsområden som bakgrund till vår egen prestanda och hållbarhetsarbete. Den data som presenteras i hållbarhetsredovisningen har samlats in via leverantörer, fakturor och vårt interna HR-system. Det är tredje året som vi samlar in hållbarhetsdata och inser utmaningen att kunna säkerställa korrekt data, en process som vi kommer vidareutveckla och systematisera under kommande år.

För frågor om hållbarhetsredovisningen, kontakta Henrik Zetterström, henrik.zetterstrom@genova.se.

Miljödata

302-1 Organisationens energiförbrukning

Energiförbrukning (MWh)	2023	2022
Bränsle	244	15
<i>varav förnyelsebart</i>	0	2
<i>varav icke-förnyelsebart</i>	244	14
Elektricitet ^{1,2}	2 552	1 681
Fjärrvärme	23 252	19 714
Fjärrkyla	7	0
Ånga	0	0
Totalt	26 055	21 410

- 1) Inkluderar endast fastighetsel. Hyresgästernas elförbrukning redovisas under 302-2 Energiförbrukning utanför organisationen.
2) Produktionen av egenproducerad solcellsel är exkluderad på grund av avsaknad data.

302-2 Energiförbrukning utanför organisationen

Energiförbrukning (MWh)	2023	2022
Inköpta produkter och tjänster ¹	2 832	920
Nedstoms uthyrda tillgångar ²	18 426	10 539
Totalt	21 258	11 459

- 1) Inkluderar energiförbrukningen från våra utvecklingsprojekt.
2) Inkluderar energiförbrukning från våra hyresgäster.

302-3 Energiintensitet

Energiintensitet (MWh)	2023
Energiförbrukning per kvm (kWh/kvm)	73,4
Energiförbrukning per MSEK omsättning (kWh/MSEK)	51 799,8

303-3 Vattenuttag

Vattenuttag (megaliter) ¹	2023	2022
Vattenuttag	133,1	107,0
<i>varav ytvatten</i>	0,0	0,0
<i>varav grundvatten</i>	0,0	0,0
<i>varav sjövattnet</i>	0,0	0,0
<i>varav producerat vatten</i>	0,0	0,0
<i>varav kommunalt vatten</i>	133,1	107,0
Vattenuttag från områden med vattenbrist ²	0,0	0,0
<i>varav ytvatten</i>	0,0	0,0
<i>varav grundvatten</i>	0,0	0,0
<i>varav sjövattnet</i>	0,0	0,0
<i>varav producerat vatten</i>	0,0	0,0
<i>varav kommunalt vatten</i>	0,0	0,0
Totalt	133,1	107,0

- 1) Allt vatten som vi använder är sötvatten. Vi använder ingen annan typ av vatten såsom efterfrågat i GRI 303 (2018).
2) Vi saknar idag data på vattenkonsumtion för de fastigheter som ligger i områden med vattenbrist.

305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp

305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp

305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp

Utsläpp av växthusgaser, ton CO ₂ e ^{1,2}	2023	2022	2021
Scope 1 ³	81,9	4,0	0,0
Scope 2 location-based ⁴	1499,7	976,0	1069,5
Scope 3	906,7	259,0	347,6
varav inköpta produkter och tjänster ⁵	94,0	30,0	160,9
varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1 och Scope 2	197,9	118,0	-
varav tjänsteresor	67,5	30,0	46,2
varav nedströms uthyrda tillgångar ⁶	547,3	81,0	140,6
Totalt	2 488,2	1 239,0	1 417,2
Biogena utsläpp av koldioxid ⁷	39,8	0,3	9,0

1) Utsläpp av växthusgaser är beräknat enligt GHG protokollet. Källor för emissionsfaktorer är DEFRA 2023, IEA 2023 och våra energileverantörer.

2) 2021 är basår för beräkningarna av växthusgasutsläppen.

3) Våra utsläpp i Scope 1 inkluderar leaseade företagsbilar samt värmepannor i våra fastigheter

4) Våra utsläpp i Scope 2 market-based är 1 438 ton CO₂e.

5) Inkluderar utsläpp av växthusgaser från energiförbrukningen i våra utvecklingsprojekt.

6) Inkluderar utsläpp av växthusgaser från våra hyresgäster. Ökningen beror på en uppdatering av emissionsfaktorer samt tillkomna fastigheter.

7) Inkluderar biogena utsläpp från bränslekonsumention, ökningen beror primärt på en ökad användning av bränsle i en av våra fastigheter samt bättre datatillgänglighet.

305-4 Intensitet av växthusgasutsläpp

Intensitet utsläpp av växthusgaser	2023
Utsläpp av växthusgaser (Scope 1 + Scope 2 + Scope 3) per kvadratmeter (kg CO ₂ e per kvm) ¹	7,0
Utsläpp av växthusgaser (Scope 1 + Scope 2 + Scope 3) per Mkr (kg CO ₂ e per Mkr)	4946,8

1) Inkluderar Scope 1, Scope 2 location-based samt Scope 3.

306-3 Genererat avfall

Genererat avfall, ton ¹	2023	2022
Icke-farligt avfall	3 597,4	2 841,0
Farligt avfall	1,7	0,6
Totalt	3 599,1	2 841,6

1) Inkluderar avfall från fastighetsförvaltningen och utvecklingsprojekten.

Social data

2-7 Medarbetare

2-8 Arbetare som inte är anställda

Anställningskontrakt ^{1,2}	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda	25	25	50
Visstidsanställda			0
Totalt	25	25	50
Heltidsanställda	24	24	48
Deltidsanställda	1	1	2
Totalt	25	25	50

1) Samtliga är anställda i Sverige

2) Genova har även 3 behovsanställda, varav 1 kvinna och 2 män. Totalt antal anställda är därmed 53.

2-30 Kollektivavtal

Kollektivavtal	%
Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	25

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

Anställningskategori	%
Ledningsgruppen	83
Anställda	83
Totalt	83

405-1 Mångfald inom styrelse, ledningsgrupp och bland anställda

Anställningskategori	Kvinnor	Män	<30	30-50	>50	Totalt
Styrelse, %	50	50	0	50	50	100
Ledningsgrupp, %	33	67	0	67	33	100
Anställda, %	51	49	9	66	26	100
Totalt, %	49	51	8	66	26	100

406-1 Diskrimineringsfall och vidtagna åtgärder

Anställningskategori	2023	2022
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	-	-

Styrningsdata

2-27 Efterlevnad av lagar och regler

Bristande efterlevnad	2023	2022
Totalt antal betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar under rapporteringsperioden	0	0
<i>varav fall för vilka böter ådragits;</i>	-	-
<i>varav fall för vilka icke-monetära sanktioner ådragits;</i>	-	-
Totala antalet och det monetära värdet av böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som betalats under rapportperioden	0	0
<i>varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffade under den aktuella rapporteringsperioden;</i>	-	-
<i>varav böter för fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under tidigare rapporteringsperioder;</i>	-	-

205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korruptionsfall	2023	2022
Totalt antal fall av korruption	0	0
Totalt antal bekräftade incidenter där medarbetare avskedades eller blev disciplinerade på grund av korruption	0	0
Totalt antal bekräftade incidenter där kontrakt med affärsparter 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	2023	2022
Totalt antal dokumenterade klagomål som mottagits rörande brott mot kundintegritet	0	0
<i>varav klagomål mottagna av utomstående parter och dokumenterade av organisationen</i>	0	0
<i>varav klagomål från reglerande organ</i>	0	0
Totalt antal identifierade läckage eller förluster av kunddata	0	0

Indikatorer för negativa konsekvenser för hållbar utveckling

Negativa konsekvenser för hållbar utveckling¹

Indikatorer för negativa konsekvenser för hållbar utveckling	2023
Utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2,3 och sammanlagda utsläpp, ton CO ₂ e)	2 488
Växthusgasintensitet (ton CO ₂ e per Mkr)	4,9
Är bolaget versamma inom sektorn för fossila bränslen	Nej
Andel icke-förnybar energiförbrukning	13,7%
Energiförbrukningsintensitet (MWh per Mkr)	52 Mwh
Verksamhet som negativt påverkar områden med känslig biologisk mångfald	Ingen data
Utsläpp till vatten (ton utsläpp)	Ingen data
Farligt avfall och radioaktivt avfall (ton)	2
Antal brott mot FN:s globala överenskommelse och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	0
Har Genova processer och efterlevandemekanismer för att övervaka efterlevnaden av FN:s globala överenskommelse och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Nej
Ojusterad löneklyfta mellan könen	16,8%
Andel kvinnor i styrelsen	50%

1) Engelska: Principle Adverse Impacts (Pai)

Hållbarhetsrisker

Genova har tillsammans med en extern part genomfört en riskanalys för att kartlägga våra hållbarhetsrisker. Syftet med riskanalysen, som inkluderar risker inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorrupktion och styrning i hela värdekedjan, är att komplettera analysen av affärsrisker med hållbarhetsrisker. Riskanalysen inkluderar även information om hur hållbarhetsriskerna påverkar Genova finansiellt, legalt och anseendemässigt. Utgångspunkten för hållbarhetsriskanalysen har varit verksamhets- och branschspecifika

risker, men hänsyn har även tagits till internationella riskrapporter och verktyg. Alla risker har rankats utifrån ett påverkans- och sannolikhetsperspektiv för att bedöma riskens allvarlighetsgrad och hur risken ska prioriteras. Resultatet av riskanalysen inkorporerades i vår bolagsövergripande riskanalys, se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 43–47. Genova kommer under 2024 uppdatera den hållbarhetsrelaterade riskanalysen som en del av den dubbla väsentlighetsanalysen.

Väsentlighetsanalys

Under 2021 genomförde Genova en väsentlighetsanalys med syfte att identifiera och prioritera den hållbarhetspåverkan som vi bör arbeta med framöver inom ramen för vår hållbarhetsstrategi. Vår hållbarhetspåverkan identifierades genom att undersöka vår värdekedja och våra affärsrelationer samt hur de relaterar till den påverkan som vår bransch vanligen förknippas med. Vi har undersökt faktisk och potentiell påverkan, positiv och negativ påverkan samt påverkan på ekonomin, miljön och människor, inklusive deras mänskliga rättigheter. Vi genomförde en intressentdialog inom ramen för väsentlighetsanalysen där vi samlade in förslag på hållbarhetspåverkan som ansågs vara viktiga för oss att hantera enligt våra viktigaste intressenter. De viktigaste intressenterna identifierades baserat på deras inflytande över och intresse av vår verksamhet.

Under intressentdialogen fick våra viktigaste intressenter även prioritera vilken hållbarhetspåverkan som de tycket var viktigast för

Genova att hantera. Intressenternas prioritering blev tillsammans med en påverkansanalys som genomfördes av managementkonsulter specialiserade på hållbart företagande, Ethos, en bedömning av hur väsentlig vår påverkan är inom olika hållbarhetsfrågor. Påverkansanalysen har utgått från det dubbla väsentlighetsperspektivet vilket innebär att vi har analyserat hur vår verksamhet påverkar hållbarheten i vår omgivning samt hur vår verksamhet påverkas av hållbarhet. Väsentlighetsanalysen färdigställdes av ledningsgruppen som under en workshop prioriterade vår identifierade hållbarhetspåverkan baserat på dess väsentlighet, se nedan för väsentlighetsmatrisen som blev resultatet av den workshopen.

Genova kommer under 2024 uppdatera väsentlighetsanalysen till en dubbel väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards för att förbereda bolaget inför kommande rapporteringskrav.



Sammanfattning

Miljöaspekterna som är mest väsentliga för Genova är:

- Begränsa klimatpåverkan i hela vår verksamhet och klimatanpassa i nyproduktion och befintliga fastigheter.
- Främja cirkulär ekonomi genom minskad resursanvändning och minskat avfall.
- Bidra till att öka biologisk mångfald och skydda vattenresurser.

Den sociala aspekten som är mest väsentliga för Genova är:

- Främja social hållbarhet i nyproduktion och befintliga verksamhet.

Styrningsaspekten som är mest väsentliga för Genova är:

- Säkerställa en hållbar leverantörskedja med rättvisa arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter

