

Hållbarhet

VD-kommentar

För Emilshus innebär en hållbar verksamhet att ta miljö- och samhällsansvar men det är också en fråga om sunt och lönsamt företagande som ligger mycket nära vår värdegrund. Det linjerar också med den långsiktighet som Emilshus verksamhet präglas av. Vår förvaltning fokuserar på lokal närvaro och ett nära samarbete med hyresgästerna för att skapa värde och bidra till minskad klimatpåverkan. Därtill strävar vi efter att vara en aktiv part i näringslivet och utvecklingen på de orter vi är verksamma. Vi arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer. Vidare baseras vårt hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s globala mål för hållbar utveckling och vi fortsätter att stödja FN:s Global Compacts tio principer inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och att säkra en lönsam verksamhet över tid.

Att arbeta aktivt med att identifiera och utföra åtgärder som syftar till energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet ser vi som den enskilt viktigaste insats vi kan göra för att minska Emilshus klimatpåverkan. Energianvändningen i våra fastigheter är också en viktig kostnadspost som vi med ett strukturerat arbete kan minska, något som sker i nära samarbete med våra hyresgäster. Under de senaste tre åren har vi minskat bolagets energianvändning per kvm med 6 % i jämförbart bestånd per år, väl över vårt mål om en genomsnittlig minskning om 2 % per år. Som ett led i att ytterligare systematisera arbetet med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet införde vi under året ett nytt mål om att förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033.

Vi fortsätter att arbeta steg för steg mot våra mål och gröna finansiella ramverk, både med processer och optimering av driften av husen. Därtill kommer en rad andra initiativ i syfte att både möta hyresgästernas krav och leva upp till bolagets hållbarhetsstrategi.

Jakob Fyrberg, VD



Hållbarhetsarbete i Emilshus

Emilshus hållbarhetsarbete utgår från den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen. Strategin grundas i behovet av att förvalta begränsade resurser på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt framtidssäkra verksamheten både ur ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv. Emilshus har, med sin lokala närvaro och med dedikerade och kompetenta medarbetare, gynnsamma förutsättningar för ett fastighetsägande som inte bara genererar värde utan även är långsiktigt hållbart.

Hållbarhetsstrategi

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. I sin förvaltning fokuserar Emilshus på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Bolaget ska vara delaktigt i det lokala näringslivet och dess utveckling. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Samtidigt som Emilshus skapar förutsättningar för en hållbar utveckling genereras även värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, leverantörer, lokalsamhället och övriga intressenter.

Emilshus har ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa en stabil verksamhet. Förutom att trygga bolagets existens och intjäning över tid innebär det ett uttalat ansvarstagande för miljö och människor i och kring bolagets fastigheter samt för miljö och företags omvärld i stort, underbyggt av styrdokument, mål och strategier. I sitt miljöarbete har Emilshus fokus på att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet, där ett aktivt arbete bedrivs gällande effektiviseringar och användning av smarta systemstöd. Energianvändningen följs upp kvartalsvis på ett systematiskt sätt för att utvärdera de energieffektiviserande åtgärder som genomförts. Emilshus nya mål om att genom åtgärder förbättra energiklassificeringen i fastighetsbeståndet bidrar till att ytterligare stärka och styra arbetet med energieffektiviseringar.

En hållbar verksamhet förutsätter ett väl fungerande samarbete med Emilshus hyresgäster och bolagets omvärld. Därutöver krävs väl etablerade interna processer och rutiner samt engagerade medarbetare. Emilshus ska vara en närvarande arbetsgivare

och en attraktiv arbetsplats där medarbetare ska känna engagemang och stolthet samt ha möjlighet att påverka verksamheten och sin egen utveckling. Företagskulturen ska präglas av affärs-mässighet, medmänsklighet och delaktighet där god affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer.

Emilshus hållbarhetsarbete utvecklas löpande i takt med att bolaget förändras och utökar sin verksamhet. Under 2025 gjordes en översyn av Emilshus hållbarhetsstrategi och ett nytt hållbarhetsmål sattes om att förbättra energiklassen för minst fem av bolagets sämst presterande byggnader varje år till och med år 2033.

Styrning

Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar Emilshus påverkan på miljö och människor samt arbete med områden där bolaget kan bidra med en positiv förändring. Koncernledningen har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet samt för att det ska vara relevant för den verksamhet som bedrivs och den omvärld bolaget verkar i. Vidare ansvarar koncernledningen för implementering och uppföljning av Emilshus hållbarhetsmål. En teknik- och hållbarhetsansvarig driver hållbarhetsarbetet i fastighetsförvaltningen, med stöd av bolagets fastighetschef. CFO ansvarar för att bolaget upprättar en hållbarhetsrapport i enlighet med befintliga lagar och regelverk. Hållbarhetsarbetet bygger på att engagerade och kompetenta medarbetare arbetar utifrån den antagna strategin och att alla är väl införstådda med bolagets befintliga policydokument.

Ramverk

Emilshus hållbarhetsarbete baseras på ett åtagande mot FN Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Genom att vara medlem i Global Compact åtar sig bolaget att följa de tio principerna baserade på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Det interna hållbarhetsramverket som bolaget arbetar utifrån består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer.

Belysningsprojekt i samarbete med hyresgäster

I Vetlanda genomförde Emilshus under året ett projekt för att installera LED-belysning i fastigheterna Brudabäck 2 och Brudabäck 6. Samtliga armaturer i lager- och handelslokalerna byttes ut mot energisnål belysning med betydande energieffektivisering som följd. Projektet i Vetlanda drevs, liksom i många av Emilshus energieffektiviseringsarbeten, i nära samarbete med hyresgästen och effekten är positiv för båda parter. Att identifiera och utföra åtgärder för energieffektiviseringar i fastighetsbeståndet ses som Emilshus viktigaste insatser för att minska bolagets klimatpåverkan, vilket även innebär kostnadsbesparingar.

Brudabäck 2 och 6

Kategori: Lätt industri.

Uthyrningsbar area: 26 335 kvm.



Frågor gällande mångfald och jämställdhet berörs inom bolagets arbetsmiljöpolicy. Policydokumenten ses över och uppdateras efter behov och antas av styrelsen årligen.

Emilshus fokusområden

Utifrån ovan nämnda ramverk och omvärldsanalys har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga. Inom dessa områden anses bolaget ha störst påverkan och har möjlighet att bidra med en positiv förändring.

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Emilshus genomförde under andra halvåret 2024 en dubbel materialitetsanalys för att identifiera väsentliga hållbarhetsområden samt inverknings, risker och möjligheter i verksamheten och analysens resultat färdigställdes under 2025. Analysen kompletterar en tidigare genomförd intressentdialog från 2021, vilken legat till grund för bolagets arbete med årlig uppföljning för att säkerställa att Emilshus hållbarhetsarbete linjerar med intressenternas synpunkter och förväntningar på verksamheten. I den dagliga verksamheten och i möten med hyresgäster, leverantörer och investerare för Emilshus en löpande dialog för att fortsatt få insikter utifrån deras perspektiv. Det är tillsammans med intressentgrupperna som bolagets ambitioner inom hållbarhetsområdet förankras och utvecklas i verksamheten. Nöjd Kund Index-undersökningar genomförs årligen för att få en ökad förståelse för hur

bolagets hyresgäster upplever Emilshus som hyresvärd. Motsvarande undersökning genomförs med bolagets medarbetare för att skapa en djupare förståelse för hur de upplever Emilshus som arbetsgivare och vad som är viktigt för dem att bolaget fokuserar på framåt.

Affärsetik och antikorrupktion

I Emilshus policy för affärsetik och antikorrupktion finns tydliga riktlinjer för hur företaget förväntar sig att medarbetare agerar i frågor gällande korrupktion, mutor och penningtvätt. Bolaget har en nolltoleranspolicy mot korrupktion, diskriminering, trakasserier, brott och miljööverträdelser. Vid eventuella misstankar om bristande efterlevnad förväntas dessa rapporteras till närmsta chef eller ledningen. Inrapportering av oegentligheter behandlas konfidentiellt och det säkerställs att alla medarbetare känner sig trygga med att deras anonymitet bevaras.

För att förhindra korrupktion inom Emilshus verksamhet och värdekedja finns det etablerade rutiner och processer på plats. Bolaget har identifierat ett antal transaktioner som har en högre risk för korrupktion där det är viktigt att varje medarbetare är införstådd med de befintliga rutinerna för att hantera detta. Det genomförs granskningar av nya kunder, leverantörer, underleverantörer och affärspartners för att minska risken för att brott eller andra oegentligheter ska uppstå i värdekedjan. Utöver detta kräver Emilshus att alla anlitade driftsentreprenörer ska underteckna Fastighetsbranschens uppförandekod, för att säkerställa att leverantörerna är införstådda med de krav och förväntningar som finns på dem. Detta innebär att stora delar av bolagets totala inköp omfattas av Fastighetsbranschens uppförandekod.



Globala mål

Emilshus har valt ut sex av FN:s 17 Globala mål som bolaget anser sig ha störst möjlighet att bidra till. Alla medarbetare ska erbjudas en trygg och säker arbetsmiljö där det finns utrymme för fysisk aktivitet. Jämställdhetsarbetet är en integrerad del av bolaget och en jämn könsfördelning eftersträvas i hela organisationen. Emilshus ska uteslutande köpa in fossilfri el till sina fastigheter och kan genom sin förvaltning arbeta för mer energieffektiva fastigheter vilket i sin tur bidrar till en minskad klimatpåverkan. I de fastigheter som Emilshus äger ska effektiv resurs- och avfallshantering vara en naturlig del av förvaltningen där bolaget tillsammans med hyresgästerna arbetar för att minska det totala avfallet.

Följande policydokument och riktlinjer, antagna av Emilshus styrelse och ledning, tillämpas.

- Affärsetik och antikorrupktionspolicy
- Hållbarhets- och arbetsmiljöpolicy
- Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer
- IT-policy
- Riktlinjer för inköp
- VD-instruktion
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Personalhandbok
- Riktlinjer för behandling av personuppgifter

Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2025

Energieffektiviserande åtgärder

För att effektivisera energianvändningen i fastigheterna och samtidigt förbättra arbetsmiljön för bolagets hyresgäster arbetar Emilshus bland annat med att se över äldre värme- och ventilationsaggregat i byggnaderna. Genom att investera i nya aggregat kan betydande minskning i energianvändning uppnås, vilket även innebär minskade kostnader för både Emilshus och hyresgästen. Emilshus arbetar löpande med att genomföra energiprojekt i fastighetsbeståndet och identifiera lämpliga insatser, åtgärder som till begränsade kostnader har materiell påverkan på bolagets energianvändning. Nedan beskrivs projekt som genomfördes under det gångna året.

I fastigheten Borraren 13 i Norrköping genomförde Emilshus ett energiprojekt där äldre ventilationsaggregat byttes ut till en ny effektiv anläggning i syfte att sänka energianvändningen. Sammantaget beräknas projektet leda till en total årlig minskning i energianvändning om 107 000 kWh, vilket motsvarar en besparing om cirka 65 %. I andra projekt optimeras befintliga styrsystem för ventilation, värme och kyla för att minska energianvändningen och skapa bättre inomhusklimat. Detta leder även till större kännedom om byggnaden, vilket ger bra beslutsunderlag för framtida energiprojekt i fastigheten.

I Vetlanda genomfördes ett projekt för att installera LED-belysning i fastigheterna Brudabäck 2 och Brudabäck 6. Samtliga armaturer i lager- och handelslokalerna byttes ut mot energisnål belysning med betydande energieffektivisering som följd. Liksom i många av Emilshus energieffektiviseringsarbeten drevs projekten i Vetlanda i nära samarbete med hyresgästerna och effekten är positiv för båda parter.

I fastigheten Öskaret 16 i Jönköping genomfördes ytterligare ett belysningsprojekt som ledde till en betydande energibesparing. Äldre armatur byttes ut mot smart LED-belysning som med närvarostyrning optimerades för hyresgästens lagerverksamhet. Det nya belysningsystemet beräknas innebära en årlig energibesparing om 58 000 kWh, motsvarande en besparing om 90 % jämfört med tidigare installation.

I Halmstad genomförde Emilshus under det fjärde kvartalet ett projekt för energieffektivisering i fastigheten Eketånga 24:49 som inrymmer lokaler för lätt industri. Ett äldre ventilationsaggregat byttes ut till ett nytt för att både minska energianvändningen och förbättra inomhusklimatet. Den totala årliga besparingen av åtgärden är beräknad till 85 000 kWh.

Lokalt samhällsengagemang

Under 2025 utvecklade Emilshus samarbetet med Östers IF och blev klubbens huvudpartner. För Emilshus är det viktigt med lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget är verksamt och Östers IF:s breda verksamhet i Växjöområdet passar väl in i denna strategi. Klubben bedriver utöver elitfotboll en omfattande verksamhet inom akademi och ungdomsfotboll med cirka 600 aktiva spelare och ledare. Inom ramen för satsningen "Öster i samhället" bedrivs olika typer av aktiviteter med fokus på att skapa meningsfull verksamhet för barn och unga. Ett exempel är en rad kostnadsfria aktiviteter 5–6 dagar i veckan under sommarlovet. Ett annat initiativ är Nattfotbollen som bedrivs på kvällar och som lockar hundratals deltagare. Därutöver bedrivs läsprojektet Sida vid Sida som erbjuds till klasser i mellanstadiet på skolorna i Växjöområdet. Efterfrågan har varit stor och för att tillgängliggöra projektet för så många som möjligt erbjuds även digitala lästips inför barnens läslov under hösten.

Gröna tillgångar

Emilshus tillämnar ett grönt finansiellt ramverk sedan 2021 med uppdatering 2024. Ramverket gör det möjligt för Emilshus att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av oberoende tredje part, ISS, som ställer krav på årlig uppföljning, rapportering och styrning av data avseende bland annat energianvändning, energieffektivitet och minskning av koldioxidutsläpp. Ramverket och granskningen finns tillgängliga på bolagets webbsida.

Betydande energibesparing med ny ventilationsanläggning

I fastigheten Borraren 13 i Norrköping genomförde Emilshus under året ett energiprojekt där äldre ventilationsaggregat byttes ut till en ny effektiv anläggning i syfte att sänka energianvändningen.

Borraren 13, Norrköping

Kategori: Industriservice/Proffshandel.

Uthyrningsbar area: 3 639 kvm.



Fokusområden

Emilshus har formulerat en långsiktig vision inom bolagets fyra fokusområden och satt upp mätbara mål och mätområden. Mål och mätområden följs upp per kvartal alternativt årligen och utvärderas för att fortsatt vara relevanta för den verksamhet som Emilshus bedriver. Bolagets arbete fortsätter att utvecklas och bland annat genomfördes en översyn av hållbarhetsstrategin under 2025 och ett nytt mål sattes avseende förbättring av byggnaders energiklassning.



Fastigheter

El och uppvärmning till svenska byggnader utgör en betydande del av Sveriges totala energianvändning. Emilshus arbetar aktivt för att minska energianvändningen genom energieffektivisering i fastighetsbeståndet. Det är insatser som resulterar både i minskad klimatpåverkan och sänkta driftskostnader för bolagets fastigheter vilket gynnar både bolaget och dess hyresgäster. Emilshus förvaltar sina fastigheter med miljöhänsyn och utifrån ett livscykelperspektiv i de fall där detta är möjligt och ekonomiskt försvarbart. Utöver energianvändning inkluderar det området som materialval och återvinning, vilka är nära kopplade till fastighetens livslängd. Hållbarhetsarbetet i fastigheterna genomförs i nära samarbete med hyresgästerna och syftar till att främja insatser för energieffektivitet inom de områden som Emilshus inte direkt styr över och till att gemensamt driva utvecklingsprojekt.

Energieffektiviseringsprojekt

Under 2025 fortsatte bolaget att kartlägga energianvändningen i beståndet. Därutöver upprättas energideklarationer för samtliga av bolagets fastigheter. Resultaten visar på goda möjligheter till fortsatt optimering av befintliga installationer och ett flertal energieffektiviseringsprojekt utfördes under året. Dessa avser främst temperaturstyrning av värme och ventilation som i kombination genererar betydande minskning i energianvändning samtidigt som det ökar komforten för hyresgästerna.

Emilshus arbetade under året med uppkoppling av fastigheternas styrsystem, något som möjliggör effektiv larmhantering och optimering från distans för bolagets fastighetsskötare. Detta är fördelaktigt för hyresgästerna och bidrar till lägre kostnader för Emilshus. Andra viktiga områden är belysnings- och ventilationsprojekt som leder till minskad energianvändning. Arbetet med energieffektivisering kommer drivas vidare med samma inriktning under 2026.

Energiklasser

Emilshus beslutade under året om ett nytt hållbarhetsmål om att genom åtgärder förbättra energiklassificeringen i fastighetsbeståndet och därmed ytterligare stärka och styra bolagets arbete med energieffektiviseringar. Enligt målet ska Emilshus förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033. Under 2025 uppnåddes en förbättrad energiklass för totalt 5 fastigheter.

Energianvändning

Energiintensiteten (energianvändning per kvm) minskade under 2025 med 6 % i jämförbart fastighetsbestånd. Det visar att de energieffektiviserande åtgärder som genomförs under året har givit resultat. Emilshus totala energianvändning för 2025 uppgick till 36 GWh. Av den el som köps in utgörs 100 % av fossilfri energi. Efter årets utgång har avtal tecknats om inköp av el från förnyelsebara energikällor för hela fastighetsbeståndet.



Koldioxidutsläpp

Emilshus rapporterar växthusgasutsläpp sedan 2024 efter en kartläggning 2023 av bolagets koldioxidutsläpp i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Scope 1 inkluderar direkta utsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av bolaget, vilket i Emilshus fall är utsläpp kopplade till tjänsteresor som görs med tjänstebil. Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från inköpt energi, vilket i Emilshus fall utgörs av el och fjärrvärme.

Biologisk mångfald

Markanvändning och nybyggnation är bidragande orsaker till förlust av biologisk mångfald. Emilshus har därför analyserat hur bolagets fastighetsportfölj och verksamhet påverkar biologisk mångfald och ekosystem.

Företagets direkta påverkan bedöms som begränsad, då verksamheten huvudsakligen fokuserar på att förvärva och utveckla befintliga fastigheter snarare än att exploatera obebyggd mark. Emilshus äger inga fastigheter inom skyddade eller särskilt känsliga områden med avseende på biologisk mångfald eller hotade arter.

I analysen har Emilshus även låtit genomföra en kartläggning för att identifiera fastigheter som ligger i närheten av känsliga områden, varav fem fastigheter har identifierats. För fastigheter som gränsar till skyddade eller biologiskt känsliga områden utvärderar Emilshus potentiella effekter och tar fram en plan för att vid behov vidta åtgärder för att mildra dessa. Hänsyn till biologisk mångfald är även integrerad i företagets förvävsprocess.

Mål

- Emilshus ska minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.
- Emilshus ska förbättra energiklassen för minst fem av de sämst energipresterande byggnaderna per år till och med 2033.
- Den el som Emilshus köper ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad¹.

1) Avser fastigheter som ägts/förvaltats den senaste 12-månadersperioden och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

Energianvändning, normalårskorrigerad i jämförbart bestånd

	2025	2024	2023	2022
El, GWh	13	9	10	6
Fjärrvärme, GWh	22	17	17	10
Energianvändning total¹⁾, GWh	36	26	27	16
Energiintensitet el, kWh/kvm	33	33	34	37
Energiintensitet fjärrvärme, kWh/kvm	66	73	75	84
Energiintensitet total¹⁾, kWh/kvm	99	106	109	119
Energiintensitet jämförelseperiod kWh/kvm	106	113	116	-
- Förändring, %	-6	-6	-6	-

Andel fossilfri el

	2025	2024	2023	2022
Andel av inköpt el, %	100	100	100	100
varav från förnybara energikällor, %	14	19	63	67
varav från kärnkraft, %	86	81	37	33

Växthusgasutsläpp

	2025	2024	2023
Scope 1 utsläpp (direkta utsläpp från verksamheten), tCO ₂ e	32	23	23
Scope 2 utsläpp (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten), tCO ₂ e	927	737	612
El (market-based) ²⁾ , tCO ₂ e	-	-	-
El (location-based) ³⁾ , tCO ₂ e	91	79	75
Fjärrvärme ⁴⁾ , tCO ₂ e	836	658	537
Totalt Scope 1 och 2	959	760	635
Utsläppsintensitet i Scope 1, kgCO ₂ e/kvm	-	-	-
Utsläppsintensitet i Scope 2, kgCO ₂ e/kvm	1,9	2,3	2,4
Utsläppsintensitet Scope 1 och scope 2, kgCO₂e/kvm	1,9	2,3	2,4

1) Avser fastighetsenergi LOA i fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energianvändningen. Värderna är normalårskorrigerade utifrån temperatur.

2) Vid redovisning enligt market-based-metoden är emissionsfaktorn 0 gCO₂e/kWh.

3) Location-based-metoden tar inte hänsyn till avtal om förnybar ursprungsmärkt el. Emissionsfaktor inhämtas från energibolagen.

4) Emissionsfaktorn för fjärrvärme har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.



Medarbetare



Hos Emilshus ska alla medarbetare ha möjlighet att utvecklas inom företaget. Medarbetarna erbjuds en kreativ, öppen och trygg arbetsmiljö som stimulerar till engagemang och delaktighet i verksamheten. Emilshus anställda erbjuds friskvård och regelbundna hälsokontroller i syfte att förebygga ohälsa och främja en hälsosam livsstil och arbetsmiljö.

Medarbetarundersökning

En Nöjd Medarbetar Index-undersökning (NMI) genomfördes under året med goda resultat. Utifrån undersökningen är det tydligt att Emilshus medarbetare i hög grad trivs bra på sin arbetsplats och är nöjda med det ledarskap och den organisation som finns på plats. Om upplevelsen skulle förändras och behov för att vidta åtgärder uppstår upprättas åtgärdsplaner. Utöver det genomförs årliga medarbetarsamtal tillsammans med närmsta chef.

Jämställdhet och likabehandling

Jämställdhet och likabehandling är en integrerad del av Emilshus verksamhet, där det finns ett tydligt fokus på medarbetarnas kompetens och färdigheter. Det är också något som återspeglades i årets NMI där medarbetarna uppger att de upplever Emilshus som en jämställd och respektfull arbetsplats. Det långsiktiga målet är att ständigt säkerställa likvärdiga villkor, rättigheter och utveck-

lingsmöjligheter inom hela företaget, oavsett kön eller ursprung. På Emilshus ska alla medarbetare behandlas med respekt och ingen form av kränkning, diskriminering på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder accepteras. Boleget arbetar aktivt för att underlätta för medarbetarna att förena föräldraskap och arbetsliv samt för att främja en inkluderande och jämställd arbetsmiljö.

Transporter

I linje med Emilshus mål om att bolagets medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor genomfördes under året en översyn av medarbetarnas tjänstebilar. Av den totala fordonsflottan är 85 % (85) hybridbilar och 15 % (15) elbilar.

Mål

- Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen.
- Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel.
- Emilshus medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor.

Sjukfrånvaro

	2025	2024	2023	2022
Sjukfrånvaro, %	1,4	0,4	0,6	1,0

Andel miljöklassade tjänstebilar

	2025	2024	2023	2022
Andel av fordonsflottan				
Elbilar, %	15	15	8	11
Hybridbilar, %	85	85	92	89
Fossildrivna bilar, %	0	0	0	0

Könsfördelning ledning, styrelse och hela organisationen

Ledning	Antal 2025	Procentuell fördelning			
		2025	2024	2023	2022
Män	6	100	83	83	80
Kvinnor	0	0	17	17	20
Totalt	6	100	100	100	100

Styrelse	Antal 2025	Procentuell fördelning			
		2025	2024	2023	2022
Män	4	67	67	80	67
Kvinnor	2	33	33	20	33
Totalt	6	100	100	100	100

Hela organisationen	Antal 2025	Procentuell fördelning			
		2025	2024	2023	2022
Män	22	67	62	50	47
Kvinnor	11	33	38	50	53
Totalt	33	100	100	100	100

Data om könsfördelning redovisas per den 31 december 2025.



Emilshus strävar efter att vara en attraktiv hyresvärd med fokus på nöjda hyresgäster som är väl informerade och engagerade i arbetet mot hållbar utveckling. I relationen med bolagets hyresgäster är transparens och tillit ledord. Hyresgästerna ska känna sig trygga i och kring Emilshus fastigheter och erbjudas en arbetsplats med rätt förutsättningar för en hälsosam arbetsmiljö. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande och möta hyresgästernas behov för att säkerställa gynnsamma förutsättningar för deras verksamheter.

Hyresgästdialog

För att tillvarata gemensamma utvecklingsmöjligheter har Emilshus förvaltare en löpande dialog med sina hyresgäster, vars synpunkter är en viktig del för bolagets fortsatta utveckling. Uppföljning på eventuella förbättringsåtgärder inom trivsel, funktion och hållbarhet genomförs löpande i den dagliga kontakten med hyresgästerna. En Nöjd Kund Index-undersökning (NKI) genomförs årligen för att utvärdera och följa upp hur hyresgästerna upplever Emilshus som hyresvärd. Alla hyresgäster med en lokalarea överstigande 100 kvm bjuds in att delta. Emilshus kan utifrån resultaten fortsätta utveckla samarbetet inom relevanta områden.

Gröna hyresavtal

För Emilshus hyresgäster ska det vara enkelt att agera på ett hållbart sätt. Genom att teckna så kallade gröna hyresavtal ökar medvetenheten hos hyresgästerna om hur de kan bidra till en minskad miljöpåverkan tillsammans med Emilshus. Det skapar en gemensam plattform för samverkan och stärker samarbetet mellan hyresgäst och hyresvärd. Emilshus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall. I ett grönt hyresavtal förbinder sig både hyresgäst och Emilshus att arbeta för en minskad miljöpåverkan inom energi, förbättrad inomhusmiljö och materialval samt en effektiv och korrekt avfallshandling. Under 2025 tecknades 10 (11) gröna hyresavtal med en lokalarea om 11 575 kvm (14 400).

Mål

- Emilshus ska genomföra en årlig uppföljning med hyresgäster med en lokalarea överstigande 100 kvm, med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 % av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska vara gröna hyresavtal.

Andel gröna hyresavtal av nytecknade avtal¹

	2025	2024	2023	2022
Andel, antal, %	71	85	100	75
Andel, area, %	43	79	100	86

¹) Avser lokaler större än 500 kvm.



Externa samarbetspartners



I alla affärsrelationer ska Emilshus vara en pålitlig partner där ömsesidig tillit utgör grunden för framgång. Det innebär att bolaget alltid håller fast vid dess åtaganden och levererar i enlighet med de överenskommelser som ingåtts. Emilshus agerar med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i sina affärsrelationer och behandlar samarbetspartners och motparter med respekt.

Uppförandekod

Emilshus tillämpar Fastighetsbranschens uppförandekod och genomför regelbunden utvärdering av bolagets leverantörer. Uppförandekoden innefattar krav inom områden som miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, säkerhet, materialval samt efterlevnad och uppföljning. Efter att en leverantör har undertecknat avtal förväntas de fylla i ett självvärderingsformulär, vilket förnyas minst en gång per år. Genom denna process godkänner leverantören även att Emilshus kan utföra tredjepartskontroller vid behov.

Materialanvändning

Emilshus hanterar sitt avfall i enlighet med gällande lagar och föreskrifter inom varje kommun där verksamheten bedrivs. När möjlighet finns i ombyggnads- och hyresanpassningsprojekt strävar Emilshus efter att återanvända material och renovera befintlig inredning i stället för att byta ut den. I projektverksamheten ställs krav på leverantörerna gällande att demontering och bortforsling av material görs korrekt. Vid större projekt över 2 miljoner kronor ska, där det är möjligt, dokumentation föras som tydligt redovisar andelen material som går till återanvändning, materialåtervinning och deponering. Dessutom ska det material som används i dessa

projekt vara bedömt och accepterat enligt Sunda Hus Miljödata nivå C eller motsvarande standard. Genom denna process försäkras sig Emilshus om att en effektiv och korrekt hantering av material och avfall genomförts i byggprojekt.

Energianvändning i nybyggnation

Gällande Emilshus mål kopplat till energianvändning i nybyggnation eller tillbyggnad har det under 2025 inte genomförts några projekt inom ramen för detta. En av anledningarna till detta är att en stor andel av de fastigheter som Emilshus äger inte omfattas av kravet för energiklassning eftersom de klassas som industrifastigheter. Under 2025 genomfördes en kartläggning av energianvändningen i nybyggnation och tillbyggnad.

Mål

- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Emilshus ska välja material med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.
- Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 % lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för energiklass A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i större projekt (över 2 miljoner kronor) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

Uppförandekod leverantörer

Andel av externa driftoperatörer som uppfyllt Fastighetsbranschens uppförandekod

	2025	2024	2023	2022
Andel, %	100	100	100	100