

RAPPORT - HÅLLBARHETSARBETE 2025

Jan Persson Holding | Kilenkrysset

Innehåll

Hållbarhetsarbete Kilenkryssetkoncern 2025 3
Affärsmodell koncernen Kilenkrysset 3
Kommersiella Fastigheter 3
Exploatering mark 3
Hyresbostäder 3
Kapitalförvaltning 4
Policydokument för styrning 4
Riskanalys 5
Intressenter och väsentlighetsanalys 6
Område Klimatpåverkan – Ekologiskt fokus 8
Energiförbrukning 8
Miljöcertifierade fastigheter 9
Utsläpp och transporter 9
Område Goda relationer – socialt fokus 10
Medarbetare 10
Hyresgäster 10
Mänskliga rättigheter 11
Trygghet och säkerhet 11
Övrigt socialt fokus 11
Område Hållbar tillväxt – Ekonomiskt fokus 13
Gröna lån 13
Anti-korruption och affärsetik 13

**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

Hållbarhetsarbete Kilenkryssetkoncern 2025

Rapporten över Hållbarhetsarbetet för Kilenkrysset 2025 inkluderar samtliga dotterföretag som ingår i den konsoliderade finansiella rapporten för 2025 för koncernen Jan Persson Holding AB. Fortsättningsvis nedan kallat "Kilenkrysset" som är det mer välkända samlingsnamnet för koncernen.

Kilenkrysset är en seriös och långsiktig aktör i fastighetsbranschen, både på marknaden och i samhället. Det är en självklarhet och naturlig del att arbeta för en hållbar utveckling. De senaste åren har Kilenkryssets hållbarhetsarbete tagit en mer strukturerad form, med tydligare dokumentation av arbete som finns i våra olika processer, samt att synliggöra koncernens framtida målsättningar för detsamma.

Utgångspunkten för arbetet med hållbarhet är de globala målen som är uppsatta i Agenda 2030, som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Vi arbetar främst utifrån eller medverkar till förbättring för tio av dessa globala mål: God hälsa och välbefinnande, Jämställdhet, Hållbar energi för alla, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, Minskad ojämlikhet, Hållbara städer och samhällen, Hållbar konsumtion och produktion, Bekämpa klimatförändringarna, Hav och marina resurser, Ekosystem och biologisk mångfald.

Affärsmodell koncernen Kilenkrysset

Kilenkrysset koncernen innefattar fyra olika verksamhetsområden, alla noga genomtänkt och fördelade efter ett sunt och välmående kompletteringstänk, eller som det gamla ordspråket säger "man ska inte ha alla ägg i samma korg".

Kommersiella Fastigheter

Inom området kommersiella fastigheter bygger, utvecklar och förvaltar vi lager- och logistikfastigheter samt kontor för hållbar tillväxt och framtidens drivkraft. Tillsammans med våra partners och uppdragsgivare tar vi lika stor hänsyn till näringslivet och samhället som till miljön. Närvarande, förutseende och förstående är vi en trygg aktör som finns på rätt plats, där Sverige växer. Vårt fastighetsbestånd består av ca 550 tusen kvm uthyrningsbar yta, huvudsakligen lager, logistik, och kontorsfastigheter, i 18 kommuner.

Exploatering mark

Detta område är ett av vårt starkaste. Då det alltid är en process att få alla pusselbitar på plats kring en detaljplan har vi utformat vår egen Mark och plan-avdelning vilken ansvarar för avtalshantering, markanskaffning, projektering av infrastruktur och drivandet av planprocesser i nära samarbete med kommuner och partners. Vår vision är att samhällsnyttan, miljöperspektivet, och en god affärssed tydligt står i fokus och att vi alltid ska ha minst 1,5 miljoner kvm planlagd mark tillgänglig för exploatering. I skrivande stund har vi ett markinnehav på drygt 32 miljoner kvm, varav ca 13 miljoner kvm ingår i pågående detaljplaner.

Mark är stark!

Hyresbostäder

Då ca 1,3 miljoner kvm mark av vårt totala markinnehav är bostadsmark, det vill säga mark som i detaljplanen tillåter bostäder, har det blivit naturligt att vi även börjat utveckla byggandet av bostäder och fastigheter, oftast i samverkan med någon annan partner med ett delägarskap på ca 50%. Genom åren har det blivit flertalet projekt, alla med en och samma tanke, - vi ska bygga hem

**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

och lokaler vi själva skulle vilja bo och arbeta i. Sedan vårt första bostadsprojekt 2017 – Kvarteret Rocken i Strängnäs, fram tills idag, har vi varit med och etablerat bostäder inom flera olika Svenska kommuner.

Inom det gemensamma bolaget med K-fastigheter, K-Fast Kilen AB, har vi i dagsläget 1 621 hyreslägenheter som är klara eller under uppförande, i fem olika kommuner.

Kapitalförvaltning

Genom åren har vi utvecklat ytterligare ett verksamhetsområde inom koncernen, kapitalförvaltning. Förvaltningen innebär att vi jobbar med en tydlig och strategisk förvaltning av koncernens kapital vilket möjliggör att vi kan återinvestera obundet kapital i nya projekt och noterade aktier. Vi har även satt som mål att årligen investera ett betydande kapital i markförvärv och markförädling, vilket i sig är en god och långsiktig investering.

Policydokument för styrning

Hållbarhetsaspekt	Område	Policy	Rutiner, Uppföljning & Granskning
Klimatpåverkan samt Goda relationer	Kvalitet	Kvalitetspolicy	Regelbundna uppföljningar samt årliga interna och externa revisioner, av kvalitets - och ledningssystem enligt certifiering ISO 9001 sedan 2012. Utförs i samarbete med en extern konsult och ledningsgrupp.
Klimatpåverkan	Miljö	Miljöpolicy	Regelbundna uppföljningar samt årliga interna och externa revisioner, av kvalitets - och ledningssystem enligt certifiering ISO 9001 sedan 2012. Utförs i samarbete med en extern konsult och ledningsgrupp.
Goda relationer	Arbetsmiljö	Arbetsmiljöpolicy	Årliga utvecklings- och medarbetarsamtal, incidentrapportering, återkommande hälsokontroller, regelbunden uppföljning av friskvårdsnyttjande och sjukfrånvaro.
Goda relationer	Kunder	Kundpolicy	Årliga hyresgästundersökningar, genomgång i ledningsgrupp av eventuella åtgärder.
Goda relationer	Personal	Personalpolicy	Årliga medarbetarsamtal med samtliga anställda. Planering och uppföljning av kompetensutveckling ingår i ISO 9001. Dokumenteras i kompetensmatris.
Goda relationer	Personal	Drogpolicy	Årliga medarbetarsamtal samt återkommande hälsokontroller.
Goda relationer	Personal	Jämställdhets och mångfaldspolicy	Vid rekrytering förs alltid diskussioner kring jämställdhet och mångfald. Nyckelroller rekryteras via konsultfirma för att säkerställa processen.
Goda relationer	Kvalitet	IT-policy och sekretess	Gås igenom vid anställningstillfälle samt finns i Personalhandboken, som signeras av samtliga anställda.
Klimatpåverkan	Miljö	Energipolicy	Årlig planering och uppföjning av energiförbrukning, förnybar energi, miljöcertifierade fastigheter samt utsläpp av transporter.
Goda relationer	Kvalitet	Uppförandepolicy (Code of Conduct)	Årliga medarbetarsamtal, finns även som en checkpunkt på introduktionsprogrammet, som signeras. Samtliga anställda uppmanas och förväntas rapportera om brott mot vår Uppförandekod.
Goda relationer	Arbetsmiljö	Brandskyddspolicy	Introduktionsplan nyanställd, Skyddskommitté, Återkommande utbildningar, dokumentering i kompetensmatris.
Goda relationer	Kvalitet/Personal	Integritetspolicy företagsgruppen	Introduktionsplan nyanställd, samtycke av personuppgifter signeras av anställda. Checklista vid avslut anställning gällande att rensa anställds personuppgifter.

**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

Riskanalys

	Identifierad risk	Kommentar / åtgärd
Svagheter (Internt)	Slimmad organisation. Kan vara sårbart vid frånvaro så som sjukdomar och uppsägningar.	Finns kompetens som kan nyttjas på flera avdelning. Löpande kommunikation genom flertalet möten. Backup-funktioner inom kritiska områden som exempelvis betalningar. Stimulerar god hälsa via friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller.
Svagheter (Internt)	Har ofta högre avkastningskrav på investerat kapital än många konkurrenter. (Varför vi valt att inte konkurrera på vissa av de mest eftertraktade nyetableringarna utan istället fokusera på andra marknadssegment inom fastigheter tex. mindre produktionsanläggningar.)	Kan numera under 2022/2023 eventuellt tolkas som en Styrka (Internt). Inte lika höga krav i dagsläget 2023/2024. Vi tar lägre risker.
Svagheter (Internt)	Fokus på Mälardalen med begränsade möjligheter att expandera med befintliga hyresgäster nationellt och internationellt.	Vi vill vara drivande på de orter vi redan har gjort etableringar på. Ingenting är omöjligt enligt ägare och ledning, rätt förfrågan så kan vi ta projektet.
Svagheter (Internt)	Utgår endast i affärer utifrån egen markbank. Kan begränsa affärsmöjligheterna.	Har vi redan mark är det en styrka. Får vi lov att skaffa blir det en längre process. Ser konstant över möjligheter till markanskaffning.
Svagheter (Internt)	Relativt hög medelålder, riskerar att flera nyckelpersoner går i pension inom samma tidsperiod.	Vid rekrytering försöker vi rekrytera yngre medarbetare men kompetens är avgörande. Arbetar över gränserna med dubbla kompetenser för akuta lägen. Har stort kontaktnät i närområdet med tillgängliga konsulter inom samma bransch. Arbetar enligt kvalitetssytemets processer och kan hitta rutiner och arbetsmaterial relativt enkelt.
Hot (Externt)	Uteblivna betalningar, risk för kund- och hyresförluster.	Många stabila stora hyresgäster. Gedigen bakgrundskontroll samt ekonomisk kontroll vid tecknande av nya hyreskontrakt för minimera risk av hyresförluster. Säkerställa att erforderlig säkerhet erhålls från respektive motpart.
Hot (Externt)	Vakansrisk. Inom lager- och logistik har många fastigheter endast en hyresgäst. Avflyttning kan innebära stora kostnader och inkomstbortfall.	Bra rykte på marknaden, stort kontaktnät med mäklare och potentiella nya hyresgäster vid ev tomma lokaler. Många fastigheter kan enkelt anpassas till andra verksamheter. Geografiskt läge är noga avvägt vid etablering.
Hot (Externt)	Risk för stora kostnader i specialfastigheter vid eventuell vakans.	Tät dialog med hyresgästerna för deras behov, minskar risken för ev avflyttning. Långa hyresavtal vid tecknande av specialfastigheter.
Hot (Externt)	Risk för ekonomiskt bedrägeri.	Utökat samarbete med banker kring betalningsrutiner, även infört samarbete med en säkerhetsfirma med strategisk expertis inom området. Bakgrundskontroll vid rekrytering.
Hot (Externt)	Staten hinner inte med att exploatera infrastruktur(El, VA m.m)	Vi behöver ligga i framkant gällande planering för nya verksamhetsområden och presentera för aktören i god tid.
Hot (Externt)	Allmän nedgång i ekonomin som gör att efterfrågan på fastigheter minskar generellt.	Princip att alltid utveckla eller bygga fastigheter med avtal tecknat med hyresgäst. Inte utveckla på spekulation. Har flera byggnadssegment att arbeta inom och blir inte beroende av endast fåtal branscher.
Hot (Externt)	Högre finansieringskostnader och sämre tillgänglighet på finansiering vilket skulle innebära fallande fastighetsvärden(allt annat lika).	Vi har som mål att ha en låg belåningsgrad.
Hot (Externt)	Oroligheter i Europa *och övriga omvärlden* som kan påverka oss negativt.	Följer utvecklingen i omvärlden noggrant för att parera eventuell negativ påverkan. Årlig genomgång av omvärldsbevakning via Ledningssystemet.
Hot (Externt)	It- och cyberattaker ökar i omvärlden, risk att förlora värdefull information. Påverkar även funktioner mm på olika molntjänster	Årlig genomgång av IT-system och back-upfunktioner, i samarbete med vår lokala IT-leverantör.
Hot (Externt)	Klimatförändringar, exempelvis snölast och översvämningar.	Noggranna med topografiska läget, höjdsättningar och lastdimensioneringar mm. Försiktighet och att ta höjd är en princip vi utgår från vid förvärv och byggnation.
Hot (Externt) samt Svaghet (Internt)	Risker att uppförandekoden inte efterlevs, kan riskera att skada förtroendet för koncernen Kilenkrysset och dess närstående koncerner.	Ingår information om Uppförandekoden vid nyanställds introduktion enligt checklista. Samtliga uppmanas och förväntas rapportera brott mot vår uppförandekod.
Hot (Externt)	I och med en större exponering mot börsen, påverkas våra tillgångar av börsens svängningar.	Finns en tydlig och strategisk kapitalförvaltning som huvudsak är på längre sikt och följs nogsamt dagligen.

**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

Intressenter och väsentlighetsanalys

Våra intressenter är de parter som påverkar eller påverkas till olika grad av våra produkter, tjänster eller vår verksamhet. Vi har identifierat vilka intressenter vi har och vilka förväntningar som finns samt hur vi för dialog med dessa.

Ägare
Förväntar sig relevanta affärsuppgörelser och positivt resultat. Dialog förs dagligen på kontoret, samt i regelbundna ledningsmöten.

Kunder
Kräver lyhördhet för deras behov, låga driftkostnader, miljövänliga lokaler, stabila material, modernt och trivsamt, stabila långsiktiga affärsförhållande, tillgängliga och nära samarbete, konkurrenskraftig hyra. Dialog förs löpande via fastighetstekniker och förvaltare i kundmöten samt vid kundundersökning en gång per år.

Kommuner/Politik
Förväntar sig socialt engagemang, bidrag till nya arbetstillfällen, att vi har långsiktiga planer, seriösa samarbetspartners, bidrar till ett gott rykte i kommunen. Dialog förs löpande vid olika möten med politik och tjänstemän som påkallas vid behov, i nästan samtliga kommuner vi verkar i. Ingår även i samma nätverk som Näringslivsenheter samt deltager i öppna näringslivsarrangemang som kommunerna anordnar.

Finansinstitut
Kräver positiva kassaflöden, långa hyreskontrakt, miljövänliga byggnader som ger Gröna lån (dock minskad betydelse senaste tiden). Dialog sker minst årligen i möten, samt vid uppkommet behov av eventuell placering eller finansiering.

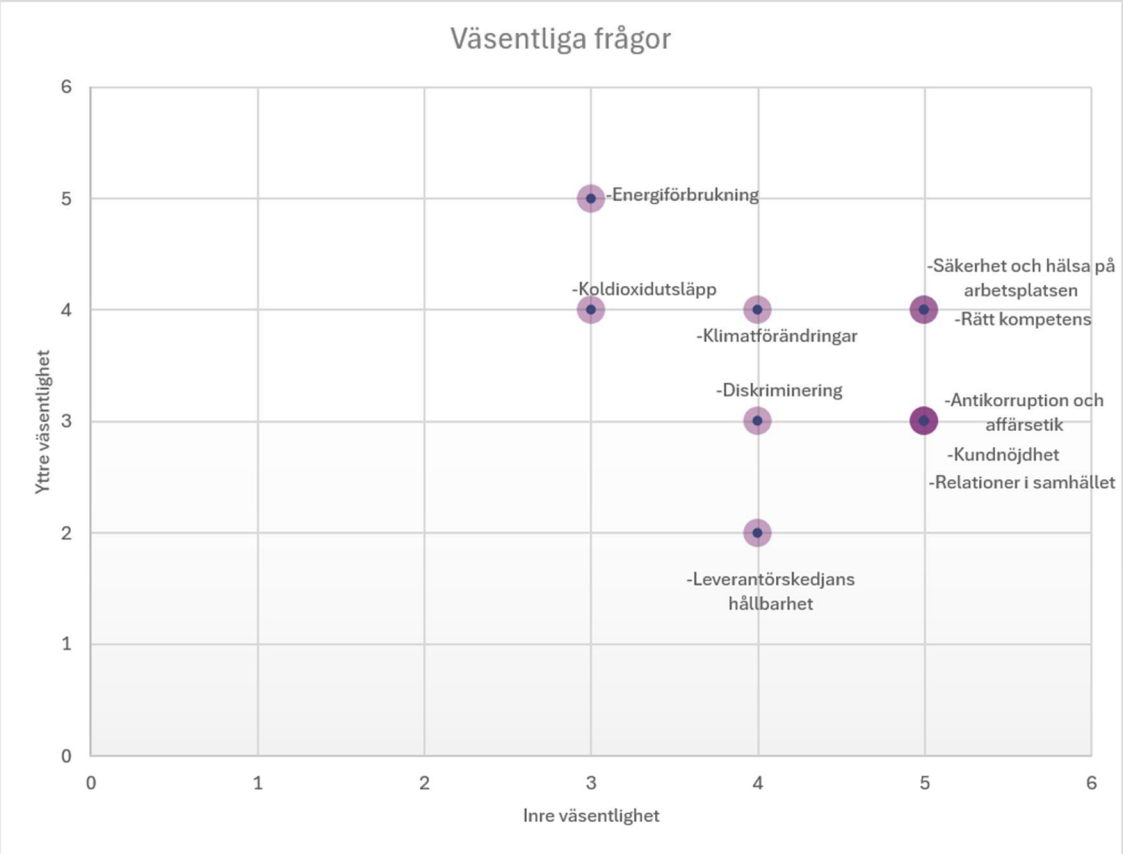
Anställda
Förväntar sig ekonomisk stabilitet, bra arbetsmiljö och trivsel, utvecklingsmöjligheter, stolthet över sin arbetsplats. Dialog sker i avdelningsmöten månads/vecko-vis samt i medarbetarsamtal. Även i representation vid exempelvis Skyddskommittémöten.

Myndigheter
Kräver att vi följer lagar inom samtliga områden såsom bygg, ekonomi, arbetsmiljö mm. Dialog sker oftast vid olika behov från endera part.

Samarbetspartners
Förväntar sig långsiktiga stabila samarbeten, stabil ekonomi. Dialog sker oftast i styrelsemöten.

Leverantörer /UE
Förväntar sig långsiktiga samarbeten, betalning i tid. Dialog sker löpande i samband med olika projektmöten, upphandlingar, förhandlingar och beställningar.

Väsentliga frågor	Inre väsentlighet 1-5, påverkan på ftg finansiella resultat & risker	Yttre väsentlighet 1-5, påverkan på miljö och samhälle	Kommentar
-Energiförbrukning	3	5	Klimatpåverkan
-Koldioxidutsläpp	3	4	Klimatpåverkan
-Säkerhet och hälsa på arbetsplatsen	5	4	Socialt ansvar
-Rätt kompetens	5	4	Socialt ansvar
-Diskriminering	4	3	Socialt ansvar
-Kundnöjdhet	5	3	Socialt ansvar
-Relationer i samhället	5	3	Socialt ansvar
-Antikorruption och affärsetik	5	3	Ekonomiskt fokus
-Leverantörskedjans hållbarhet	4	2	Ekonomiskt fokus
-Klimatförändringar	4	4	Ekonomiskt fokus



**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

Område Klimatpåverkan – Ekologiskt fokus

Kilenkrysset har under åren observerat att fler och fler kunder och potentiella kunder, efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och kontor. Genom att tänka hållbarhet i hela kedjan vid nybyggnation, förvärv samt utbyggnader och givetvis även vid förvaltning arbetar vi för att tillhandahålla miljövänliga och uthålliga byggnader.

Område	Mål 2025	Utfall 2025	Långsiktigt mål	Klimatavtryck, CO2 (ton) 2025
1 Klimatpåverkan - Ekologiskt fokus				
Energikonsumtion och förnybar energi - Energiförbrukning i egna abonnemang skall vara fossilfri	Bibehålla minst 90% fossilfri energikonsumtion i egna abonnemang.	*Under 2025 uppgick den fossilfria energikonsumtionen i egna abonnemang till 90%.*	98% fossilfritt till år 2030.	Energikonsumtionen i egna abonnemang har under 2025 lämnat ett klimatavtryck med ett utsläpp på 139 ton CO2.
Energikonsumtion och förnybar energi - Fortsätta investera i solcellsanläggningar.	Investera i solcellsanläggning på en installerad effekt om 250 kilowatt. Totalt ligga på en nivå av 2 640 kilowatt.	Investerat i nya solceller 2025 om total effekt av 529 kilowatt. Vilket ger en total under 2025 på 2 411. (Två fastigheter med solceller är sålda under 2025)	Mål att investera i solcellsanläggningar i snitt om minsta installerad effekt om 250 kilowatt per år, tom år 2032.	Energikonsumtionen via solceller har under 2024 lämnat ett klimatavtryck med ett utsläpp på 19 ton CO2.
Miljöcertifierade fastigheter - Aktivt arbeta för att miljöcertifiera byggnader - både vid nybyggnation samt befintligt bestånd. Certifiering enligt BREEAM In-Use, Very Good eller Excellent.	*Mål att Miljöcertifiera en byggnad under 2025.*	*Under 2025 genomfördes ingen ny certifiering. Två certifierade byggnader/fastigheter såldes, vilket ger att det finns kvar tre certifierade byggnader.*	Mer än 60% av uthyrningsbar yta skall vara Miljöcertifierad till år 2033.	
Utsläpp och transporter - Tjänstefordon och företagsfordon skall successivt bytas ut till Miljöklassade fordon.	*Mål att byta ut ytterligare 2 fordon, vilket totalt blir ca 40% av tjänste-och företagsfordon.*	*Under 2025 såldes fyra dieselfordon. Inga nya fordon ersatte dessa. 42% av tjänstefordonen utgör fordon drivna med eldrift. (11 av 26)*	Mer än 75% av bolagets tjänstefordon och företagfordon skall vara klassade som Miljöbilar år 2033.	Det minskade klimatavtrycket pga elfordon istället för dieselfordon var under 2025 20 ton lägre CO2-utsläpp.

Energiförbrukning

Kilenkryssets ambition är att försöka minska fastigheternas energiförbrukning och klimatavtryck, både där vi direkt kan påverka och även i samarbete och dialog med våra hyresgäster. Energiförbrukningen skall också ha minsta möjliga påverkan på miljön och vara fossilfri så långt det är möjligt. I merparten av våra fastigheter har hyresgästerna egna avtal med energileverantören. Tillsammans med hyresgästerna handlar en minskning av energiförbrukningen om att exempelvis byta ut belysning till led samt optimera energiinställningar.

Det långsiktiga målet för energikonsumtion i egna abonnemang är att till 98% vara fossilfri till år 2030. För 2025 var målet uppsatt till 90% fossilfri energikonsumtion i egna abonnemang. Utfallet blev också slutligen 90%. Den totala egna förbrukningen är sammanställd till 2 706 tusen kWh. Av dessa var 48% fjärrvärme, 43% helt grön el och 9% gas. Fjärrvärmen beräknas till 98% vara fossilfri. De fastigheter som bedrivs med gas har eventuellt en potential att kunna konvertera till fjärrvärme inom några år, vilket dock kan komma att vara mycket kostsamt.



Att investera i solcellsanläggningar på våra fastigheter har under några år varit en naturlig del i att minska miljöpåverkan. Då Kilenkrysset har många stora anläggningar med platta tak är förutsättningarna goda för den typen av förnybar energikälla. Dessutom blir bolaget mindre känsligt för prisökningar av andra energityper. Långsiktigt finns ett mål att investera i solcellsanläggningar i snitt om minsta installerad effekt om 250 kilowatt per år, till och med år 2032. För 2025 uppnåddes målet då ytterligare anläggningar togs i bruk om totalt 529 kilowatt, vilket ger en total effekt om 2.411 kilowatt. Under året såldes två fastigheter med tidigare installerade solcellsanläggningar.

**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

Miljöcertifierade fastigheter

Under 2022 påbörjade Kilenkrysset arbetet med att miljöcertifiera sina befintliga fastigheter. Den certifiering som har valts är att arbeta mot, är BREEAM In-Use; Very Good eller Excellent. Det är en certifiering som finns för byggnader i hela världen och ger en värdering genom en oberoende bedömning. Huvudsakliga syftet med BREEAM In-Use är att minska befintliga byggnaders miljöbelastning. Very Good och Excellent är de två näst högsta klasserna.

Under 2023 certifierades den första byggnaden enligt BREEAM In-Use. Under 2024 certifierades ytterligare fyra befintliga byggnader. En av byggnaderna har byggnadsbetyget ”Excellent” och de övriga ”Very Good”. Under 2025 genomfördes ingen ny certifiering och två certifierade byggnader såldes, vilket ger att det finns kvar tre certifierade byggnader. Den totala certifierade ytan är nu 66 tusen kvm av totalt ca 363 tusen kvm kommersiell uthyrningsbar yta, d v s ca 18%.

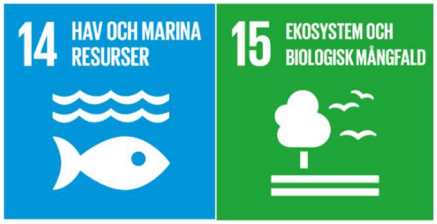
Utsläpp och transporter

För att minska belastningen på miljön gällande transporter, tog ledningen i Kilenkrysset under 2022 beslut om att successivt byta ut tjänstebilar och företagsbilar till att vara Miljöklassade, d v s ren el-drift alternativt laddhybrid. Ambitionen är också att underlätta samma val för våra hyresgäster, varför laddstolpar för elfordon erbjuds där det är möjligt och finns parkeringsplatser. Målet är att byta ut 10% av Kilenkryssets bilpark årligen, vilket innebär ca 3 bilar årligen, för att slutligen ha en bilpark som är minst 75% Miljöklassad år 2033. Fordonsindustrin upplevs ha problem att leverera större eldrivna transportfordon som fungerar acceptabelt utifrån våra behov, året om, varför det i dagsläget upplevs svårt att ha högre målsättning.

Under 2025 genomfördes en översyn och effektivisering av fordonsflottans behov, vilket resulterade i att fyra fossildrivna fordon avvecklades utan att ersättas. Som en följd av denna åtgärd utgör miljöklassade fordon nu 42 procent av det totala beståndet av tjänste- och företagsbilar.

Relevanta Globala mål:





**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

Område Goda relationer – socialt fokus

Område	Mål 2025	Utfall 2025	Långsiktigt mål
2 Goda relationer - Socialt fokus			
Medarbetare - Bolaget arbetar strategiskt för att minska eller bibehålla låg sjukfrånvaro hos sina medarbetare.	Målet är att korta sjukfrånvaron skall ligga som högst på 1,3%.	*Utfall kort sjukfrånvaro 2025: 1,0%.*	Total sjukfrånvaro under 1,3% till år 2030.
Medarbetare - En del i att hålla medarbetarna friska och välmående är att erbjuda friskvårdsbidrag.	Målet är att minst 50% av medarbetarna skall nyttja erbjudet friskvårdsbidrag.	*Under 2025 nyttjade 56 % av medarbetarna sin möjlighet till friskvårdsbidrag.*	Bibehålla en nivå av minst 50% som nyttjar friskvårdsbidraget.
Nöjda kunder - Kilenkryssets ambition är att ha mycket nöjda kunder/hyresgäster, genom att vara en attraktiv lokal partner och finnas nära sina hyresgäster.	Målet är att, i snitt få minst en fyra i betyg, i den årliga hyresgästundersökningen, av en skala på mellan 1-5 där 1 är lägsta betyg och 5 är högsta betyg.	*Under 2025 värderade kunderna Kilenkrysset som hyresvärd till i snitt 4,72.*	Bibehålla en nivå på minst betyg 4 av 5.

Medarbetare

Att ha kompetenta, engagerade och positiva medarbetare är avgörande för att Kilenkryssetkoncernen skall lyckas i sina affärer och nå framgång. Bakomliggande faktorer så som hälsa och vidareutveckling av medarbetarna blir då en viktig del i detta, samt att ha en tydlig struktur kring ansvar och roller. Till vår hjälp att kontinuerligt ha både dialog och uppföljning följer vi vårt Kvalitetssystem* med bl a regelbundna medarbetarsamtal, aktuell Personalhandbok samt policys och riktlinjer. Vi kan också erbjuda våra medarbetare regelbundna hälsokontroller, friskvårdsbidrag, träna på företagets privata gym samt sjukvårdsförsäkring för nyckelroller. Det finns även massagefåtöljer samt erbjudanden om att delta på föreläsningar om hälsa.

Kilenkrysset har en organisation med låg administrativ överbyggnad, vilket möjliggör korta beslutsvägar där medarbetarna kan följa idé till handling. Det skapar också förutsättningar för att känna sig mer delaktig samt bredda sin kunskap och få möjlighet att utveckla sig själv. En kombination av detta, samt ovan personalförmåner, gör att koncernen har ett gott rykte som arbetsgivare och har en fördel i att attrahera nya kompetenta medarbetare.

Kilenkryssets mål är att korttidsjukfrånvaron skall ligga som högst 1,3% och att bibehålla minst 50% av medarbetarna som nyttjar erbjudandet om friskvårdsbidrag. Under 2024 låg den korta sjukfrånvaron på 0,9% och 51% av medarbetarna använde friskvårdsbidraget. Utfallet för 2025 blev 1,0% i kort sjukfrånvaro och 56% av medarbetarna som nyttjade sitt friskvårdsbidrag.

Under 2025 genomfördes en hälsoundersökning med fokus på både fysisk och psykisk hälsa. Sammantaget visar resultaten att Kilenkrysset har en stabil grund med god hälsa, hög arbetsförmåga och ett starkt kollegialt stöd. Samtidigt finns ett tydligt behov av fortsatt arbete med att förebygga stress, stärka chefers stöd i prioriteringsfrågor samt säkerställa en trygg arbetsmiljö fri från kränkningar, hot och trakasserier. Dessa områden kommer att vara prioriterade i det systematiska arbetsmiljöarbetet under kommande verksamhetsår.

Hyresgäster

Kilenkryssets goda relation med hyresgästerna är alltid i fokus och ambitionen är att verka lokalt och nära. Enligt våra erfarenheter är gott rykte som fastighetsägare och hyresvärd avgörande för att hyresgäster återkommer och efterfrågar oss som hyresvärdar vid val av nya lokaler. Även att hyresgästerna sprider sina goda erfarenheter, vilket i sin tur mynnar ut i förfrågningar från nya hyresgäster. Vi följer regelbundet upp hyresgästernas synpunkter både i frågeformulär samt

**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

personliga möten. Målet är att bibehålla minst en fyra i betyg i snitt i den årliga hyresgästundersökningen, av en skala på 1-5 där ett är lägsta betyg och fem är högsta. Under 2024 var nivån 4,75 i snitt, och för 2025 blev utfallet i princip det samma med 4,72.

Mänskliga rättigheter

Respekt för mänskliga rättigheter är en grundläggande del av vår verksamhet. I vår uppförandepolicy (Code of Conduct) betonas att vi ska ta hänsyn till mänskliga rättigheter, människors säkerhet och hälsa i all vår verksamhet. Det är också av stor vikt att säkerställa att denna uppförandekod tillämpas i praktiken – både internt och i våra affärsrelationer.

Syftet med uppförandepolicyn är att ge tydlig vägledning till våra medarbetare, leverantörer och kunder om vikten av att agera lagenligt, rättvist och etiskt. Vi förväntar oss att samtliga aktörer i vårt nätverk följer internationella arbetsstandarder, såsom de uttrycks i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna samt i Internationella Arbetsorganisationens (ILO) kärnkonventioner.

Det innebär bland annat att vi inte accepterar diskriminering, barnarbete, tvångsarbete eller annat ofrivilligt arbete i någon del av vår värdekedja. Vi respekterar våra medarbetares rätt till föreningsfrihet och deras fria möjlighet att organisera sig fackligt. Genom kontinuerlig dialog och uppföljning arbetar vi för att säkerställa att dessa principer efterlevs och att vår verksamhet bidrar till en hållbar och rättvis arbetsmiljö – både lokalt och globalt.

Trygghet och säkerhet

Kilenkrysset arbetar aktivt och strukturerat med säkerhet i vår verksamhet. För oss handlar säkerhet om att skapa trygga miljöer för hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners, samtidigt som vi säkerställer att våra fastigheter och projekt fungerar utan avbrott. Vi följer upp risker löpande och utvecklar rutiner som stärker både den fysiska och organisatoriska säkerheten. Arbetet omfattar allt från förebyggande åtgärder och kontinuerliga förbättringar av våra processer till incidenthantering. För att ytterligare höja kvaliteten i vårt säkerhetsarbete har vi under 2025 inlett ett samarbete med en samarbetspart som tillför strategiskt säkerhetsstöd och specialistkompetens inom säkerhet, risk- och krishantering. Tillsammans arbetar vi för att säkerställa en trygg, stabil och hållbar verksamhet.

Övrigt socialt fokus

Att ge tillbaka till samhället är viktigt för oss, som bolag och för våra medarbetare. Därför stödjer vi lokala entreprenörer och olika satsningar på kultur, skola och idrott i de kommuner där vi är verksamma.

Koncernen sponsrar olika lokala föreningar så som Nyföretagarcentrum, Ung företagsamhet, Tro på framtiden, lokala golf- fotboll- och innebandyklubbar, Röda Korset, Nattvandrarna mm. Koncernen har även stöttat Städa Sverige som i samspel med olika ungdomsidrottsföreningar arrangerat städning av Rosersbergs industriområde.

**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*

Sedan anfallskriget mot Ukraina påbörjades har koncernen också engagerat sig i medborgare från Ukraina som flytt till Sverige, och har både varit delaktig i att ordna med boende samt arbete. Flera ukrainska medborgare har haft anställningar inom koncernen, ända från 2022 till och med 2025.

Relevanta Globala mål:



Område Hållbar tillväxt – Ekonomiskt fokus

Koncernen bedriver sin verksamhet till låg operationell och finansiell risk för att möjliggöra långsiktig fortlevnad samt säkerställa fullgörandet av åtaganden gentemot kunder, anställda, finansiärer, myndigheter och andra intressenter. Detta ska ske genom allokering av kapital till innovativa satsningar och resurssmarta lösningar.

Område	Mål 2025	Utfall 2025	Långsiktigt mål
3 Hållbar tillväxt - Ekonomiskt fokus			
Gröna lån - vilket ger en möjlighet till fler alternativ av finansiering.	90% av koncernenbolagens fastighetslån skall klassas som grön finansiering vid utgång av året.	*Bolaget har bytt långivare p g a bättre ekonomiska villkor och erbjuds inte så kallade Gröna lån från nuvarande långivare.*	Till år 2030 skall 100% av koncernbolagens lån vara klassades som grön finansiering.

Gröna lån

Som ett ytterligare led i arbetet med miljömässigt hållbara fastigheter, har Kilenkrysset även ett arbete mot hållbar finansiering med sk gröna lån, vilket i framtiden kan möjliggöra fler alternativ för finansiering till ett fördelaktigare pris. Vid utgången av 2024 utgjorde grön finansiering 95% av koncernens totala externa finansiering, vilket var ökning med 3 procentenheter sedan utgången av året innan. Så kallade ”Gröna lån” hos finansiärer är inte lika intressant längre som tidigare år. Under 2025 har Kilenkrysset bytt långivare på grund av bättre ekonomiska villkor, den nya långivaren erbjuder inte något likande ”Gröna lån”. Målet blev därför inte aktuellt för 2025 och kommer ses över för 2026.

Anti-korruption och affärsetik

Vår strävan efter finansiell avkastning får aldrig ge avkall på att bedriva vår verksamhet med högsta möjliga integritet och ansvarstagande. I vår Uppförandepolicy (Code of Conduct) tydliggörs att alla kontakter med affärspartners ska präglas av opartiskhet och följa god affärssed. Det innebär att vi agerar professionellt och rättvist i alla affärsrelationer, oavsett motpartens storlek, position eller betydelse för verksamheten. Vi garanterar våra affärspartners integritet genom att hantera affärshemligheter och annan konfidentiell information med största sekretess.

Som en del av vårt åtagande att motverka korruption och oetiskt beteende accepterar eller erbjuder vi aldrig otillbörliga belöningar eller andra fördelar. Detta gäller såväl i relationer med privata aktörer som offentliga instanser. Vi har en nolltolerans mot alla former av mutor och otillbörlig påverkan, detta gäller alla medarbetare oavsett befattning. Samtliga nyanställda medarbetare tar del av vår policy för Uppförande.

Alla uppmanas och förväntas rapportera brott mot vår Uppförandekod. I dag läget finns inte någon anonym så kallad ”visselblåsarfunktion”. Diskussioner har förts på ledningsnivå men dels, uppfyller vi inte kravet p g a för få anställda, dels anser vi att vi har ett öppet klimat där misstanke om brott mot uppförandekoden ändå framkommer. Vi fortsätter att arbeta aktivt med att stärka vår företagskultur där öppenhet och ansvar står i centrum.

Relevanta Globala mål:



**Kilenkrysset är sedan 2012 certifierade enligt ISO 9001:2015. Certifieringen omfattar alla bolag inom Kilenkrysset koncernen.*