20240311109959

Årsredovisning

Nivika Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556735-3809

Räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nivika Fastigheter AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 5 februari 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Värnamo den 9 februari 2024

Niclas Bergman

Verkställande direktör

Med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen.

ÅRSREDOVISNING 2022-2023

1 SEPTEMBER 2022 - 31 AUGUSTI 2023

Nivika Fastigheter AB (publ)

Transaktion 09222115557506238552 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

INLEDNING 2

Perioden i sammandrag 3
VD har ordet 4
Detta är Nivika 5
Väsentliga händelser 6
Vision, affärsidé & mål 8

FASTIGHETSPORTFÖLJ 12

Hyresgäster och avtalsportfölj 14
Fastighetsvärdering 15
Fastighetstransaktioner 16
Fastighetsmarknaden 18

NIVIKAS AFFÄRSOMRÅDEN 22

Affärsområde Jönköping 23
Affärsområde Varnamo 24
Affärsområde Växjö 27
Affärsområde Västkusten 30
Affärsområde Mitt Lager 33

PROJEKTVERKSAMHETEN 34

HÅLLBARHETSRAPPORT 36

Hållbart företagande 42
Klimatansvar 48
Socialt ansvar 56
Uppföljning grönt ramverk - investerarrapport 64
GRI-Index 67

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA 70

FINANSIERING 71

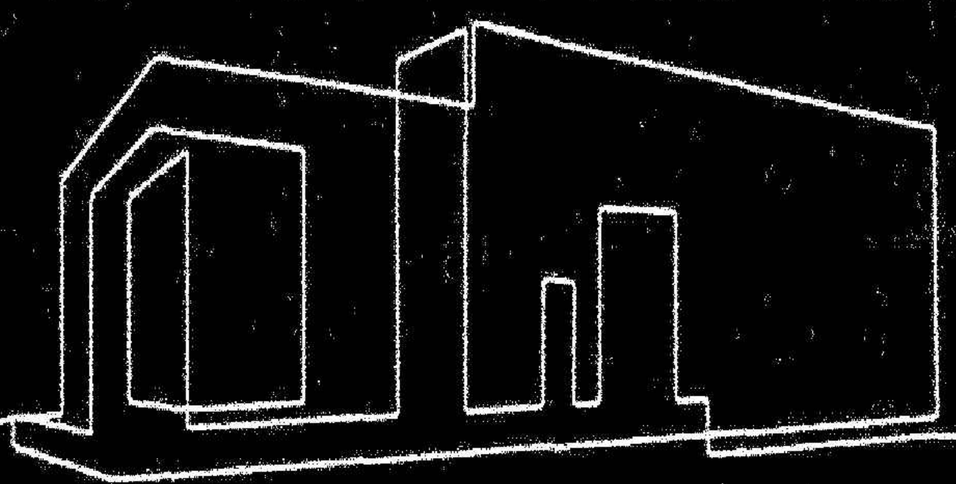
AKTIEN OCH ÄGARNA 72

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 73

INTERN STYRNING OCH KONTROLL 78

RISKER OCH RISKHANTERING 79

FINANSIELLA RAPPORTER 85



20240311109961

PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2022 -augusti 2023

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 16 % till 612 Mkr (528)
- Driftnettot ökade med 17 % till 415 Mkr (354)
- Förvaltningsresultatet minskade till 134 Mkr (170)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till -458 Mkr (558) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 38 Mkr (14)
- Periodens resultat minskade till -283 Mkr (627)
- Resultat per aktie -4,39 kr (11,68)**
- Långsiktigt substansvärde per aktie 69,86 kr (86,75)**
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret. Utdelningsförslaget är enlighet med Nivikas utdelningspolicy.
- Årsstämma 2022/2023 hålls den 5 februari 2024

Mkr	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Hyresintäkter	612	528
Driftnetto	415	354
Förvaltningsresultat	134	170
Periodens totalresultat	-283	627
Fastighetsvärde	10 629	10 699
Uthyrbar area, m²	559 418	558 276
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	97	96
Antal fastigheter, st	182	187
Antal lägenheter, st	2 458	2 169
Eget kapital	4 919	4 472
Likvida medel	66	187
Soliditet, %	45	40
Nettobelåningsgrad*, %	50	53
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6x	2,2x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	69,9	86,7
Resultat per aktie**	-4,4	11,7

*) Inkluderar obligationslån.

**) Omvänd split genomförd i november 2021 och nyemission genomförd i maj 2023

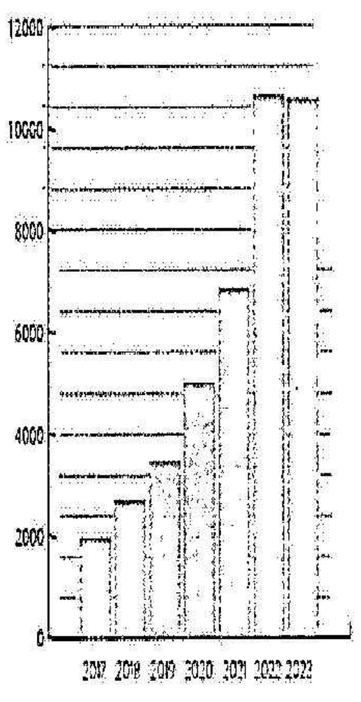
Under 2022/2023 ökade de totala hyresintäkterna till 612 miljoner kronor och driftnettot till 415 miljoner kronor. Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 10,6 miljarder kronor. Portföljen har under året främst vuxit via färdigställda och pågående byggnationer och minska i värde via värdeminskning och avyttringar. Totalt har cirka 12 000 m² lokaler och 289 lägenheter färdigställts och tillsammans tillför projekten cirka 38 miljoner kronor i driftnetto per år. Fastighetsportföljen har under året även ökat med två mindre förvärv samt minskat via avyttring av åtta fastigheter. Portföljen utgörs till 92 procent av förvaltningsfastigheter, där två tredjedelar av hyresvärdet kommer från kommersiella fastigheter.

Efter period har Nivika återbetalt hela det utestående obligationslånet med ISIN: SE0015949631, med ett totala belopp om 650 miljoner kronor. Nivika har därmed inga obligationslån.

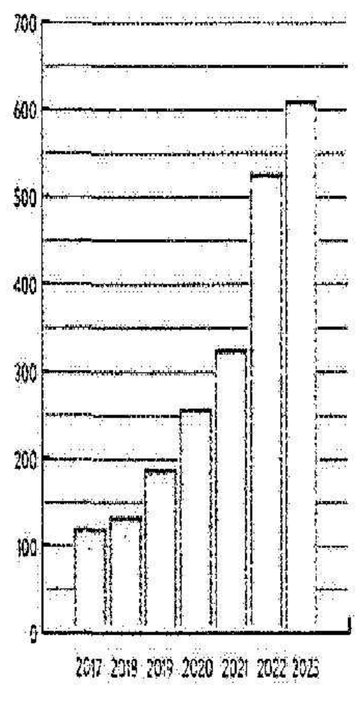
Nivika har även efter perioden beslutat om att genomföra en företrädesemission om cirka 511 miljoner kronor, utökat sina kreditfaciliteter med
totalt 400 miljoner kronor hos Nordea, SEB och Danske Bank. Vidare har även avyttringar av fastigheter genomförts, dessa har tillfört 120 miljoner kronor i likviditet, samtliga transaktioner till- eller över fastigheternas bokförda värden.

Refinansieringsåtgärderna skapar förutsättningar för att Nivika åter ska bli ett förvärvande bolag med lönsam tillväxt. Detta avspeglas i de nya finansiella mål och den utdelningspolicy som styrelsen tagit beslut om. Nivika har, och kommer också fortsatt att genomföra, strategiska förändringar i fastighetsportföljen med syfte att geografiskt konsolidera fastighetsportföljen och optimera förvaltningen. Fastighetsportföljen består i dag främst av högavkastande fastigheter, ambitionen är att renodla ytterligare.

Fastighetsvärde, Mkr

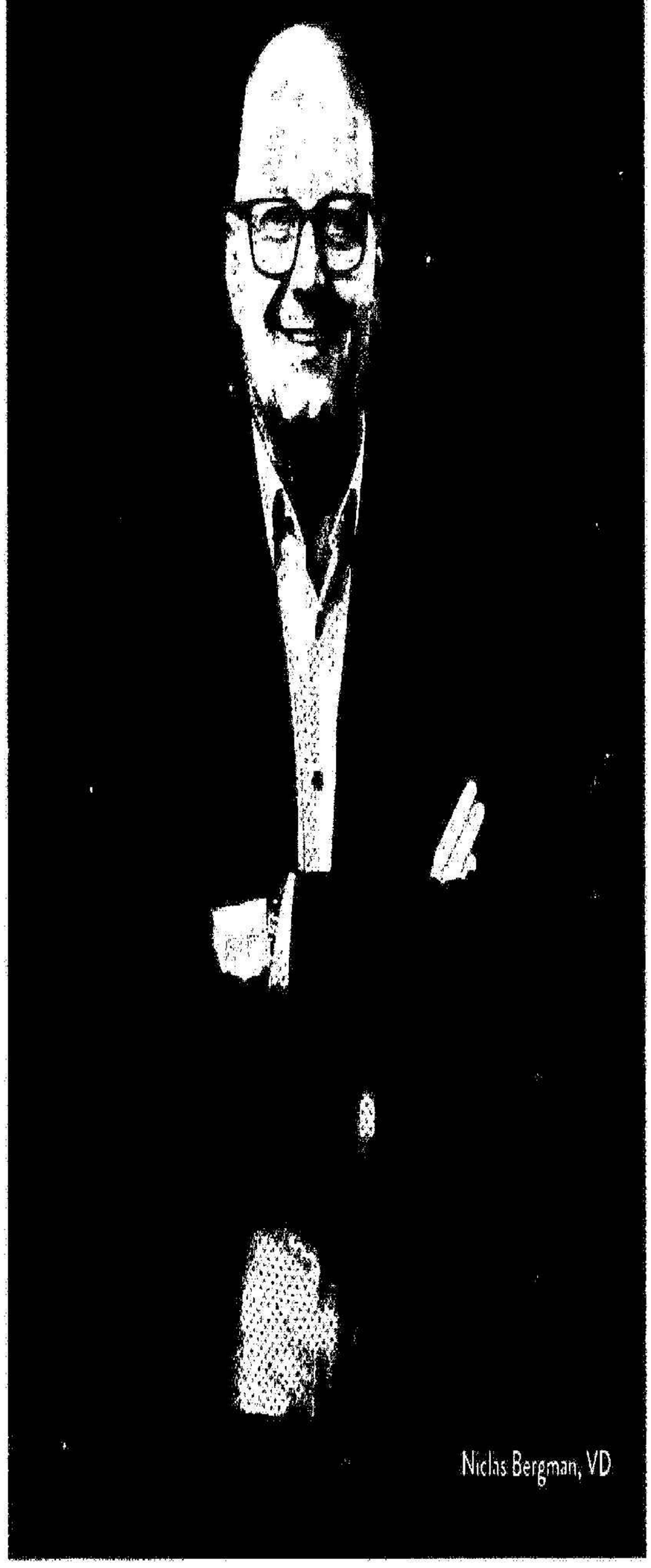


Totala intäkter, Mkr



Transaktion 09222115557506238552 Signerat BEN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

VD HAR ORDET



Niclas Bergman, VD

Nivika väl rustat för tillväxt framåt

Ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto
Under det gånga året, 2022/2023, ökade hyresintäkterna med 16 procent till 612 (528) och driftnettot ökade med 17 procent till 415 (354). Det ökade driftnettot drevs i huvudsak av ett större fastighetsbestånd. Under året färdigställdes 289 lägenheter samt fem kommersiella fastigheter på totalt 12 000 m². Samtliga färdigställda fastigheter är fullt uthyrda och tillsammans tillför de cirka 44 miljoner kronor i årligt hyresvärde och cirka 38 miljoner kronor i driftnetto per år

Efterfrågan är fortsatt god på Nivikas marknader, den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent för kommersiella fastigheter och 98 procent för bostäder.

Fokus på konsolidering
Nivika har under det gångna året konsoliderat organisationen och står väl rustat för att hantera en större fastighetsportfölj. Ett av bolagets finansiella mål är att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav två tredjedelar skall vara kommersiella fastigheter.

Under året har Nivika avyttrat fastigheter, exempelvis hela fastighetsportföljen i Helsingborg. Bolaget kommer också fortsatt att genomföra strategiska förändringar i fastighetsportföljen med syfte att geografiskt konsolidera fastighetsportföljen och därmed optimera förvaltningen. Efter räkenskapsårets slut, under hösten 2023, har Nivika avyttrat fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 176 miljoner kronor, vilket har tillfört 120 miljoner kronor i likviditet. Transaktionerna har genomförts till, eller över, bokfört värde.

Fastighetsportföljen består framst av högavkastande fastigheter och ambitionen är att renodla portföljen ytterligare. I nuvarande marknadsläge startas inga nya bostadsprojekt, däremot så kan kommersiella projekt startas förutsatt att det fortsatt finns lönsamhet i projektet.

Finansieringspaket skapar förutsättningar för lönsam tillväxt
Nivika utformade under sommaren, tillsammans med ägare och finansiärer, ett finansieringspaket innehållande en garanterad företrädesemission om cirka 511 miljoner kronor, en utökad finansiering via banker, samt likvida medel från avyttrade fastigheter. Företrädesemissionen är fullt ut garanterad av befintliga aktieägare.

Finansieringspaketet omfattade utökade kreditfaciliteter om totalt 400 miljoner kronor. 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering samt 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering. Finansieringspaketet möjliggjorde även en återbetalning av utestående obligationslån, där Nivika under hösten 2023 har löst hela den återstående obligationen på 650 miljoner kronor.

Genom refinansieringen stärks balansräkningen och bolagets finansiella ställning. I samband med att finansieringspaketet togs fram uppdaterades även Nivikas finansiella mål och hållbarhetsmål samt bolagets utdelningspolicy med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet.

Refinansiering möjliggör fler lönsamma förvärv
Genom refinansieringen skapas också möjlighet för Nivika att genomföra selektiva kompletteringsförvärv och återigen bli mer offensiva genom förvärv av fastigheter i en attraktiv förvärvsmarknad med geografiskt fokus på Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten.

Fortsatt värdetillväxt
Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen genom förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv.

Utifrån Nivikas affärsmodell med stabila kassaflöden, förväntade ökning av hyresintäkter från färdigställande av projekt tillsammans med en balanserad finansiell risk, är jag övertygad om att vi står starkt rustade och ser möjligheterna att ytterligare stärka bolagets marknadsposition.

Avslutningsvis vill jag passa på att rikta ett stort tack till våra duktiga och engagerade medarbetare, och till styrelse och ägare för ert stöd!

Niclas Bergman, VD

Transaktion 09222115557506238557 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

20240311109962

DETTA ÄR NIVIKA

FASTIGHETSVÄRDE

10 629 Mkr

Mål: 15 000 Mkr
vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER (AV FASTIGHETSVÄRDET)

61 %

Mål: 2/3-delar

NETTOBELÅNINGSGRAD

49,6 %

Mål: ≤50 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

1,56 x

Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

-34 %

Mål: ≥15 %

HÅLLBARHETSMÅL:

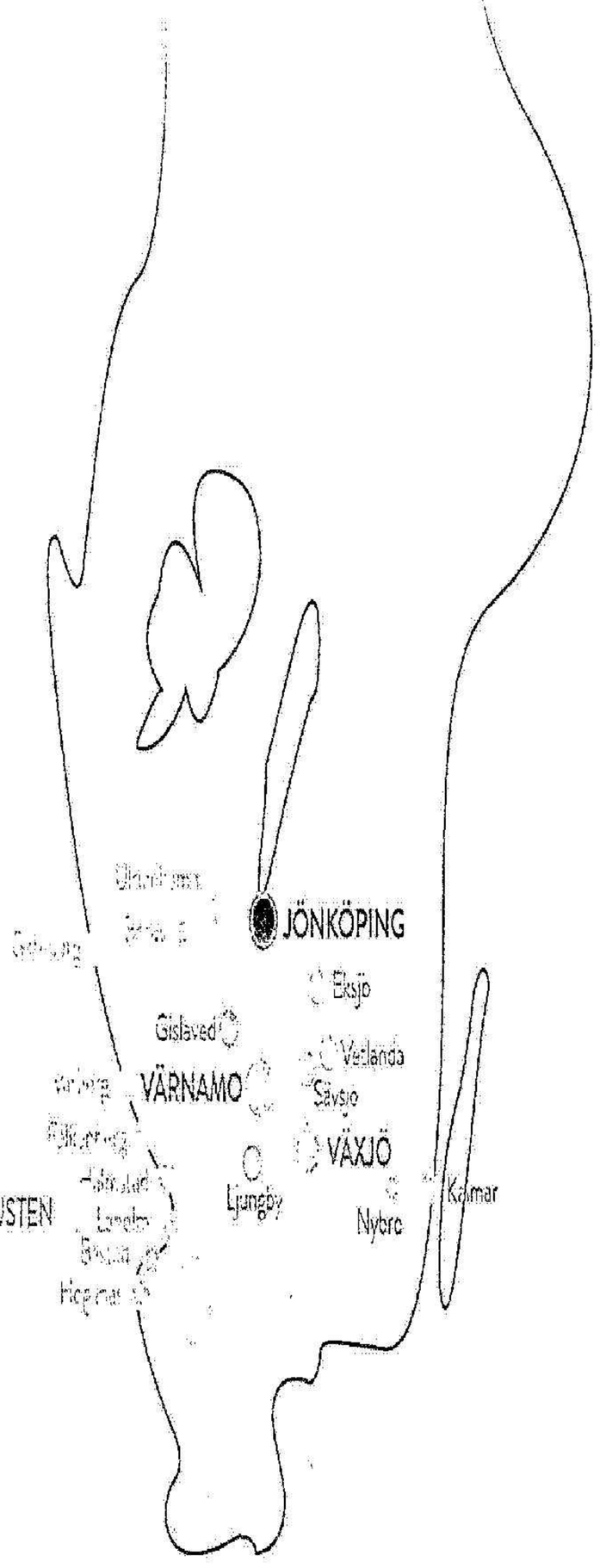
MINSKA UTSLÄPP INOM SCOPE 1 OCH 2 MED 25% TILL SLUTET AV ÅR 2025

NYTT MÅL

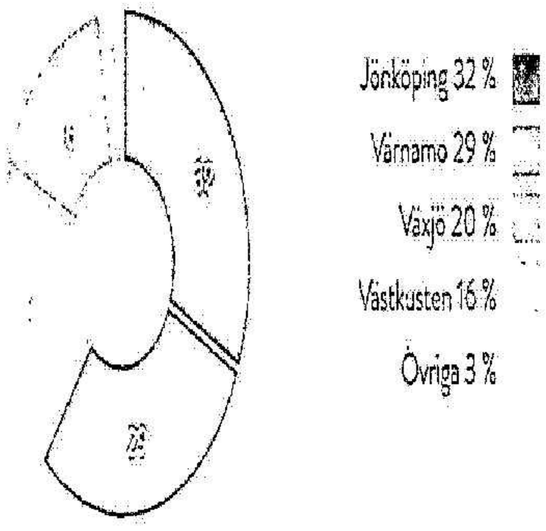
Mål: -25 %
vid utgången av 2025

"Långsiktigt ägande, förvaltning i egen regi, lokal närvaro och korta beslutsvägar."

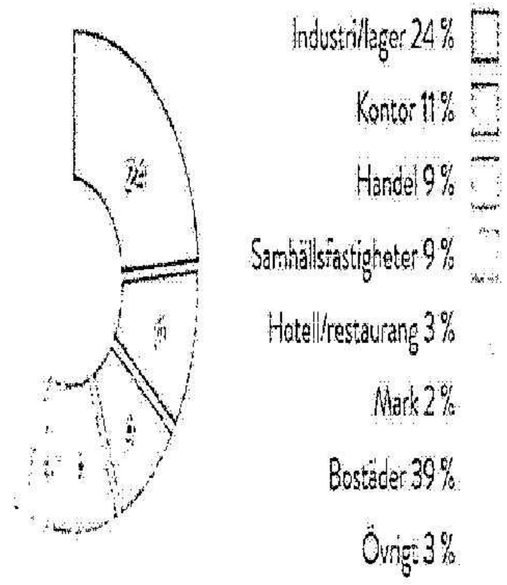
Med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen.



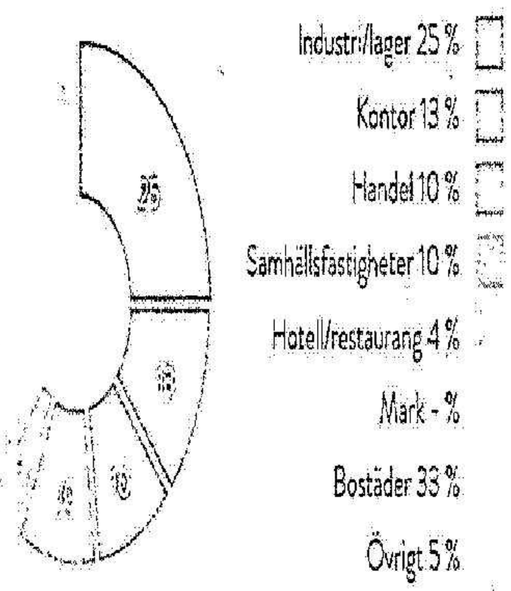
Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



Transaktion 09222115557506238552 Signerat: SN, TL, HE, SB, BH, HN, NB, OH, NB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2022/23

Q1

- Nivika förvärvade den 1 september Bikupan 2, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på industriområdet Varberg Nord. Fastigheten är belägen i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika förvärvade den 27 september Ämbaret 3, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på Ljungarums industriområde i Jönköping. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Ämbaret 8.
- Nivika upptog under oktober 2022 nya lån samt refinansierat drygt 10 procent av den kommersiella portföljen i samband med ny finansiär, Nordea Bank.

Q2

- Nivika avyttrade den 1 december 2022 en fastighetsportfölj om fem kommersiella fastigheter i Helsingborg och en industrifastighet i Jönköping. Portföljen hade ett årligt hyresvärde om 26 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 32 000 m^2. Transaktionen gjordes i linje med värdering.
- Nivika avyttrade den 29 december 2022 fastigheten Bikupan 19 i Varberg. Fastigheten är en kontors- och lagerfastighet med ett årligt hyresvärde om 2,7 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 2 500 m^2. Transaktionen gjordes 35 procent över värdering.
- Nivika beslutade att avveckla sin industriella tillverkning av moduler efter att den pågående produktionen till Hovslätts Ängar var färdigproducerad. Detta var ett led i översynen av verksamheten i samband med att Nivikas framtida bostadsprojekt lagts på is på grund av den vikande konjunkturen med ökad inflation och höjda räntor.

Q2 FORTS.

- Nivika tecknade ett 15-årigt hyresavtal med DS Smith avseende uppförande av en ny industribyggnad på Bredasten industriområde i Värnamo. Tomten ligger på Bredastens nya etapp med skyltläge mot E4:an. Avtalet avser en industribyggnad med en yta på totalt cirka 18 000 m^2 fördelade på kontor, produktion och lager. Byggnationen har ett hållbarhetsfokus och omfattar bland annat en solcellsanläggning på 400 kWp samt ett tiotal laddstationer för elfordon. Markarbete är uppstartat och anläggningen beräknas inflyttningsklar till första kvartalet 2024.
- Nivika fick i slutet av december positivt besked om att sökt investeringsstöd för hyresbostäder avseende projekten Sadelmakaren 1 i Värnamo med 130 lägenheter samt Värendsvallen 12 i Växjö med 159 lägenheter, har beviljats.

Q3

- Nivika avyttrade den 13 mars 2023 en tomt på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Försäljningen avsåg en byggklar tomt med en yta på cirka 85 000 m^2 och försäljningen gjordes 54 procent över värdering.
- Nivika genomförde den 27 mars en riktad nyemission av B-aktier med en teckningskurs om 38 kronor. Emissionen var föremål för efterföljande godkännande från extra bolagsstämma. Emissionen tillförde bolaget cirka 750 miljoner kronor före emissionskostnader. Ett antal professionella och institutionella investerare deltog i emissionen, däribland Swedbank Robur, Öhman Fonder, Weland, Santhe Dahl, VD Niclas Bergman, Benny Holmgren och Håkan Eriksson.

Q3 FORTS.

- Nivika erhöll den 28 april obligationsinnehavarnas godkännande för villkorsändringar i enlighet med förslagen i de skriftliga förfarandena som inleddes den 30 mars 2023 avseende bolagets gröna obligationslån 2020/2023 (ISIN: SE0014855763) med ett utestående nominellt belopp om 600 MSEK samt 2021/2024 (ISIN: SE0015949631) med ett utestående nominellt belopp om 650 MSEK. Meddelandet om de skriftliga förfarandena inklusive de föreslagna villkorsändringarna finns tillgängliga på bolagets hemsida.
- Nivika höll den 2 maj 2023 en extra bolagsstämma. Stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna styrelsens två beslut om riktade nyemissioner.
- De riktade nyemissionerna utgjordes av en emission om högst 17 763 159 B-aktier (Emission 1), samt en emission om högst 1 973 683 B-aktier (Emission 2). Sammanlagt innebar de två riktade nyemissionerna att 19 736 842 B-aktier emitteras. Sammanlagt ökade Nivikas aktiekapital med högst 9 868 421 kronor, från 29 085 102,50 till 38 953 523,50 kronor. Antalet aktier ökade med 19 736 842, från 58 170 205 till 77 907 047, och antalet röster ökade med 19 736 842, från 282 133 405 till 301 870 247.
- I och med bolagsstämmans godkännande enligt ovan uppfylldes även villkoret för att ändringar av villkoren avseende Nivikas utestående obligationer med ISIN SE0014855763 respektive SE0015949631.
- Nivika återbetalade den 17 maj, i helhet, obligationslån 2020/2023 (ISIN: SE0014855763) med ett utestående nominellt belopp om 600 MSEK.

Transaktion 09222115557506258557 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

20240311109963

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Händelser under perioden juni till augusti 2023

- Inga väsentliga händelser under perioden.

Q1 2023/24

Händelser efter räkenskapsperiodens slut

- Styrelsen för Nivika beslutade den 22 september 2023 att genomföra en, fullt garanterad, nyemission av B-aktier om cirka 511 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Syftet med företrädesemissionen är att stärka Bolagets finansiella ställning, genomföra en förtida återbetalning av utestående obligationslån samt möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt. Nivika fortsätter samtidigt sin strategiska översyn och geografiska konsolidering av fastighetsportföljen.

- I anslutning till företrädesemissionen har Bolaget refinansierat och utökat sina kreditfaciliteter hos Nordea, SEB och Danske Bank. Totalt har finansieringen utökats med 400 miljoner kronor varav 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering och 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering.

- Nivika har även uppdaterat sina finansiella måla, hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. De finansiella målen ska säkerställa att Nivika över tid fortsatt skapar värde för aktieägarna, samt ger verksamheten en tydlig målbild. För att öka tydligheten och avspegla Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra samt addera ett hållbarhetsmål.

- Nivika har den 12 oktober respektive den 16 november återbetalt cirka 600 miljoner kronor respektive cirka 50 miljoner kronor av det utestående obligationslånet med ISIN: SE0015949631, med ett totala belopp om 650 miljoner kronor. Nivika har därmed inga obligationslån.

- Nivika har efter beslut om företrädesemission även genomfört en extra bolagsstämma den 26 oktober 2023. Stämman beslutade att godkänna styrelsens beslut om företrädesemission samt reviderad valberedningsinstruktion.

- Nivika har den 1 september 2023 avyttrat fyra fastigheter, Vesslan 18-21, i Vetlanda. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 345 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.

- Nivika har den 15 september 2023 avyttrat fastigheten Släggan 11 i Gislaved. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 2,1 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 2 966 m². Transaktionen har gjorts strax över fastighetens bokförda värde.

- Nivika har den 5 oktober 2023 avyttrat tre fastigheter, Ämbaret 3, Ämbaret 8 och Ödlan 20 i Jönköping. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 11 000 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.

- Nivika har den 16 oktober förvärvat en fastighetsportfölj i Ulricehamn/Borås. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 9 200 m². Genom förvärvet har Nivika ett fastighetsbestånd i Ulricehamn och Borås om 700 miljoner kronor.

Transaktion 09222115557506238552 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

Styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har efter räkenskapsårets utgång, den 22 september 2023, uppdaterat Bolagets finansiella mål, hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. De finansiella målen ska säkerställa att Nivika över tid fortsatt skapar värde för aktieägarna, samt ger verksamheten en tydlig målbild. För att öka tydligheten och avspegla Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra.

Vision

Med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen.

Affärsidé

Med hyresgästen i fokus ska Nivika vara en attraktiv, trygg och långsiktig fastighetsägare. Med lokal förankring, närvaro och kännedom skapar vi förutsättning för lönsam tillväxt.

Mål för verksamheten

Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter

- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 50 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent
- Minska utsläpp inom Scope 1 och 2 med 25 procent till slutet av år 2025

Utdelningspolicy

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare.
Bolagets långsiktiga målsättning är att dela ut 30-50 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.
Utdelningens storlek anpassas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Transaktion 09222115557506238587 Signerat EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

20240311109954

AFFÄRSMODELL

Nivikas affärsmodell grundas på långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt

Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet. Verksamheten kompletteras med framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt strategiska förvärv. Detta skapar förutsättningar för en egen och hållbar långsiktig förvaltning!

Fastighetsförvaltning

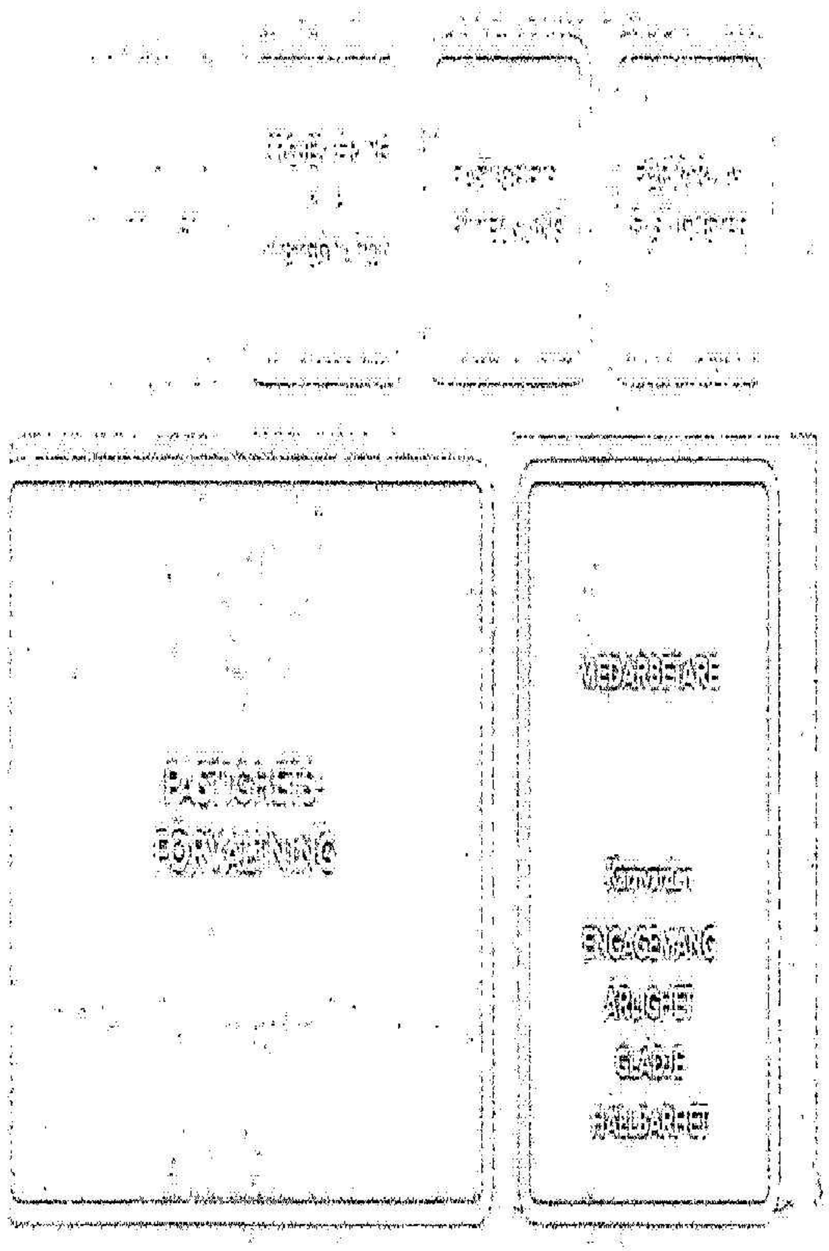
Nivika bedriver förvaltning med lokal närvaro och egen personal på varje ort med tillräcklig förvaltningsvolym. Den lokala förvaltningen skapar möjlighet till effektivitet och hållbarhet med nära relationer till stabila och långsiktiga hyresgäster.

Utifrån varje fastighets unika förusättningar sker energieffektivisering, hyresgästanpassningar, renoveringar och fastighetsutveckling med mål att öka fastighetsvärdet och avkastningen. Det långsiktiga perspektivet stärker Nivikas lokala position.

Framtagning av byggrätter, projektering och nybyggnation för egen förvaltning

Nivika tar fram byggrätter på befintliga fastigheter och arbetar aktivt med kommunerna för att kunna utveckla kommersiell yta till bostäder eller möjliggöra fler bostäder på aktuell fastighet i nya detaljplaner. Befintliga fastigheter bidrar som regel med kassaflöde ända fram till byggstart.

Hållbarhet och resursanvändning är centrala vid nybyggnation. Miljöcertifiering av bostäder, energieffektiva byggnader, långsiktig kvalitet enligt "Nivika-standard" för att skapa attraktiva miljöer och hållbar förvaltning. Långsiktig förvaltning skapar stabila kassaflöden som i sin tur ger möjlighet till ytterligare investering och expansion.



Fastighetsaffärer

Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastighetsaffärer. Helst affärer som förtätningar beståndet på befintliga orter och därmed skapar lokala kluster. Lokal förankring och kunskap om marknaden skapar affärsmöjligheter.

Nivika ska fortsätta växa lönsamt och utveckla fastighetsbestånden på den småländska och västkustska kärnmarknaden.

Med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen.

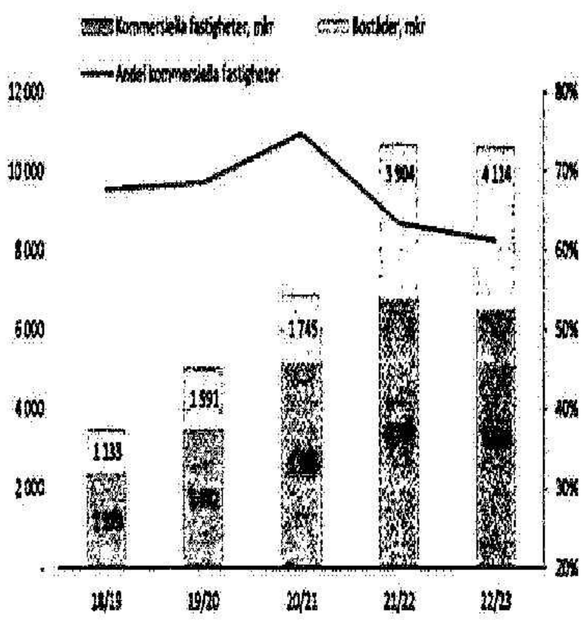
Transaktion 09222115557506258552 Signerad BN, TL, HE, SB, BH, HN, NB, OH, NB

Finansiella mål

- Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 50 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent

Operationella mål

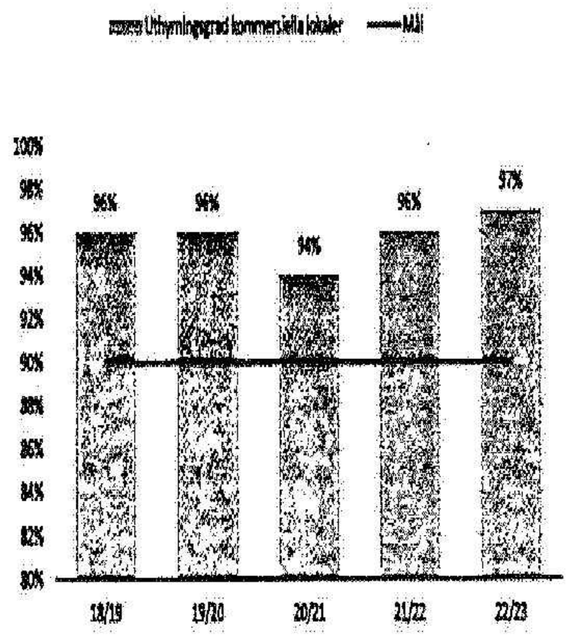
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger på en relativt hög uthyrningsnivå vilket bolaget har haft under flera år.



Andel kommersiella fastigheter i fastighetsportföljen skall 2028 uppgå till 2/3 av fastighetsvärdet

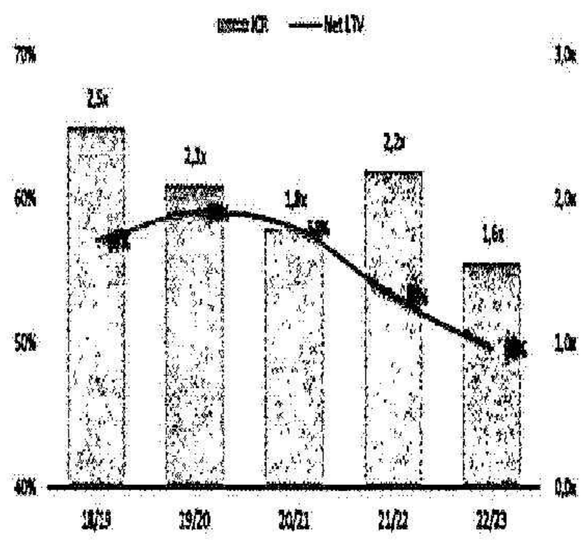
Nivikas mål, som reviderades i september 2023, innebär att fastighetsportföljen år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter

Per 31 augusti 2023 uppgick värdet på fastighetsportföljen till 10 629 Mkr (10 699) varav 61 procent (64) utgörs av kommersiella fastigheter.



Uthyrningsgrad, lokaler, skall uppgå till 90 %

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 97 procent (96) för lokaler.

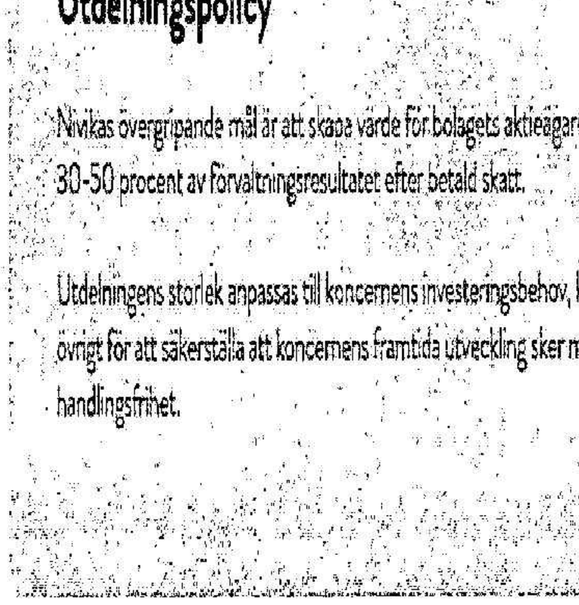


Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 50 %

Nivikas mål, som reviderades i september 2023, är att belåningsgraden inte skall överstiga 50 procent (65). Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 50 procent (53).

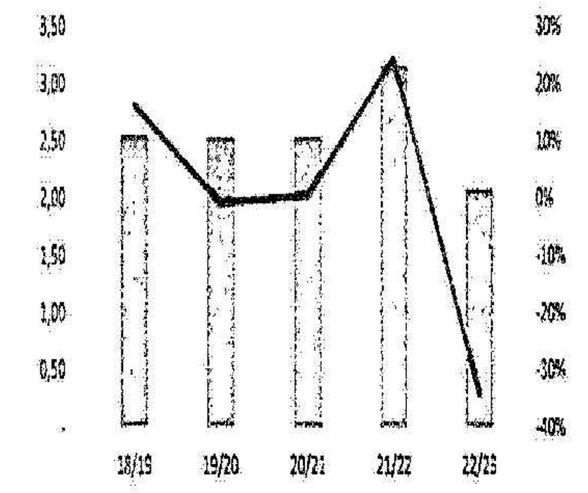
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr

Nivikas mål, som reviderades i september 2023, är att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 2,0 ggr (1,75). Per den 31 augusti 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 1,6x (2,2).



Uthyrningsgrad, bostäder, skall uppgå till 95 %

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 98 procent (98) för bostäder.



Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 %

Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 31 augusti 2023 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet till -34 procent (24).

Utdelningspolicy

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Bolagets långsiktiga målsättning är att dela ut 30-50 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

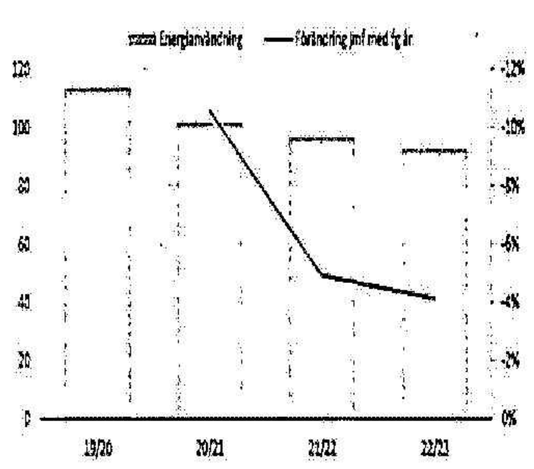
Utdelningens storlek anpassas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Transaktion 09222115557506235552 Signerad: EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

20240311109965

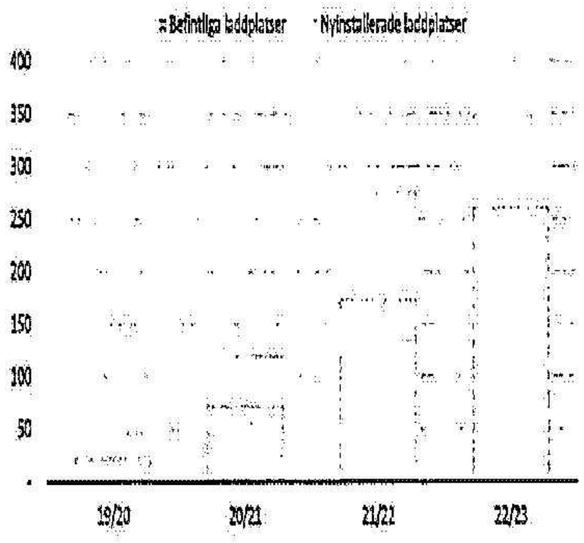
Hållbarhetsmål

Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Som långsiktig aktör är det en självklarhet att vara en del i utvecklingen av det hållbara samhället.



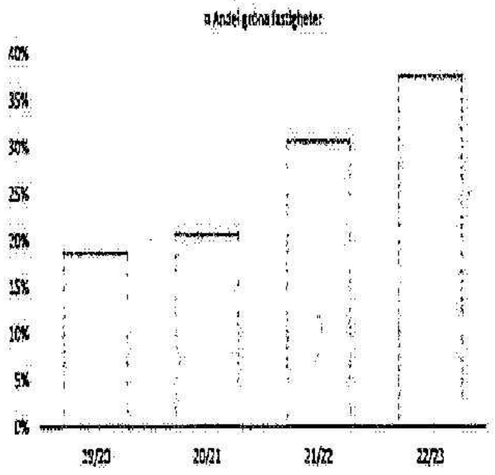
Minska energianvändningen med 10 %

Bolaget har som mål att minska energianvändningen med 10 procent. Jämfört med 2021/22 är det en minskning med fyra procent. Målet nås inte för året. Trots flera större energieffektiviseringsprojekt påverkas Nivika fortsatt av tidigare genomförda förvärv av äldre fastigheter med hög förbrukning.



Nyinstallation laddplatser

Bolaget har som mål att installera 100 laddplatser för el- och hybridfordon under året. Målet har inte nåtts då 87 laddplatser driftsattes under 2022/23.



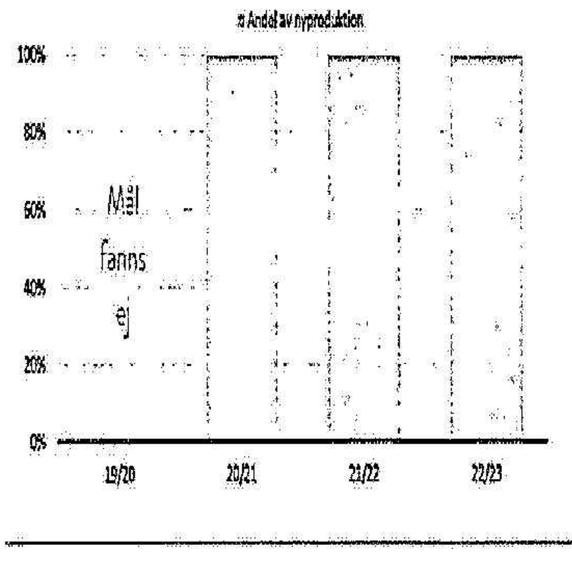
Andel gröna fastigheter i portföljen skall uppgå till 20 %

Bolaget har som mål att minst 20 procent av fastighetsportföljen skall vara grön enligt definition i Nivikas Gröna Ramverk, se sidan 66. Per sista augusti 2023 var 38 procent av portföljen grön.

Mål för verksamheten

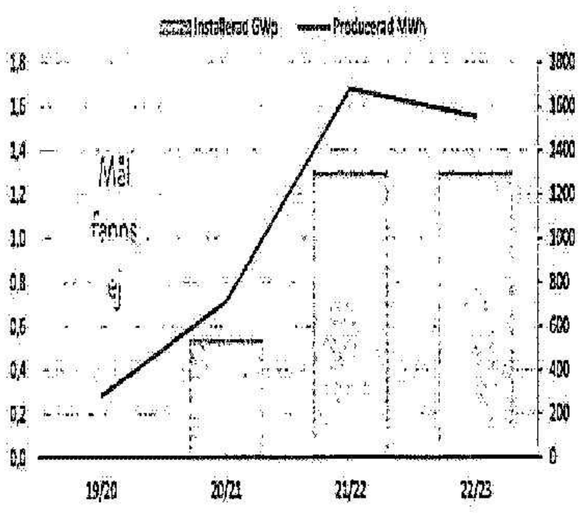
Styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har den 22 september 2023 uppdaterat de finansiella målen, hållbarhetsmålen samt utdelningspolicyn, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. För att öka tydligheten och avspegla Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra och lyfta fram ett hållbarhetsmål som femte mål. Nytt övergripande hållbarhetsmål är att:

- **Minska utsläpp inom Scope 1 och 2 med 25 procent till slutet av år 2025**



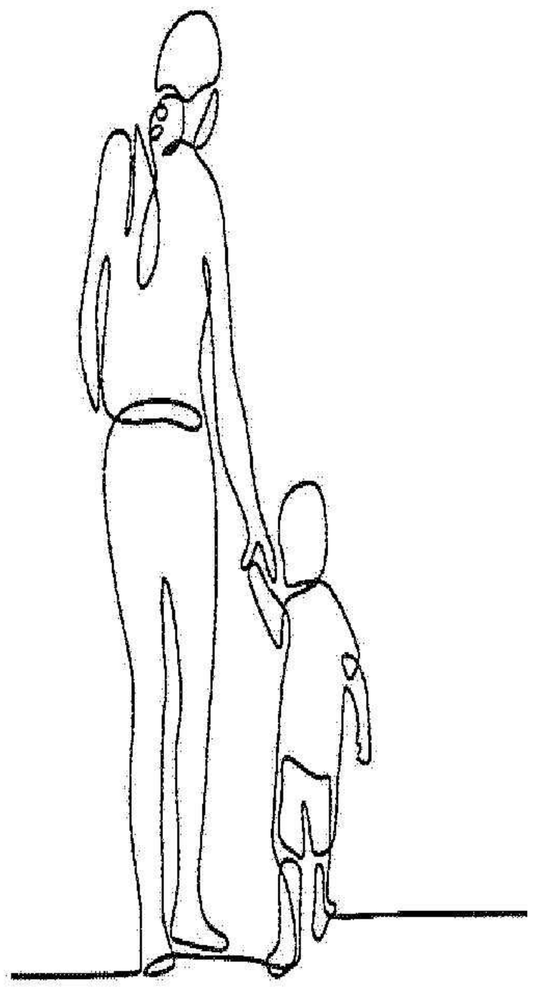
Nyprodukton bostäder ska ske i enlighet med Miljöbyggnad Silver

Miljöcertifieringar är ett verktyg för att säkerhetsställa att våra fastigheter är hållbara och minskar sin miljöpåverkan. Sedan 2020 bygger Nivika alla sina bostäder i enlighet med Miljöbyggnad Silver.



Installation av solenergi

Målet nyinstallerad solenergi med produktionskapacitet om minst 1 GWp innebär för bolaget fortsatt fokus på förnybar el. Vi sätter solpaneler på våra tak, både nybyggnation och befintliga fastigheter. Under 2022/23 har solcellsanläggningar installerats på elva fastigheter med en total produktionskapacitet om 1,3 GWp. Under 2022/23 har Nivikas solcellsanläggningar producerat 1,6 GWh.

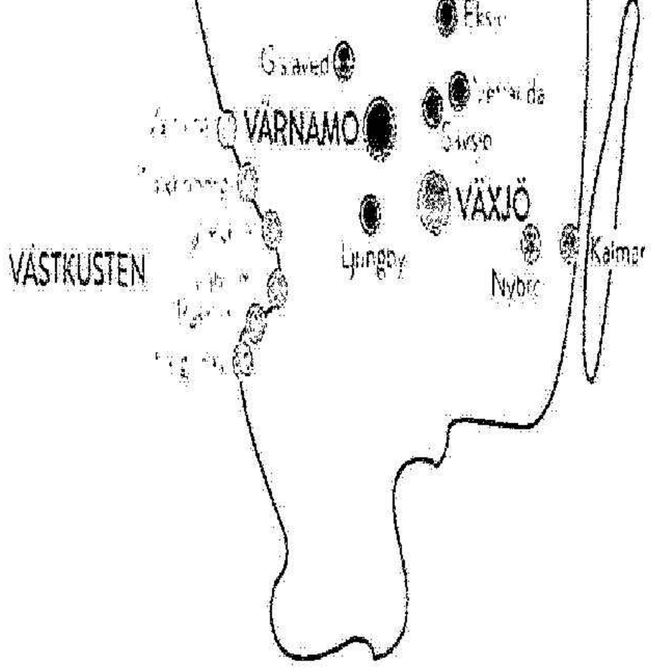


FASTIGHETS-PORTFÖLJ

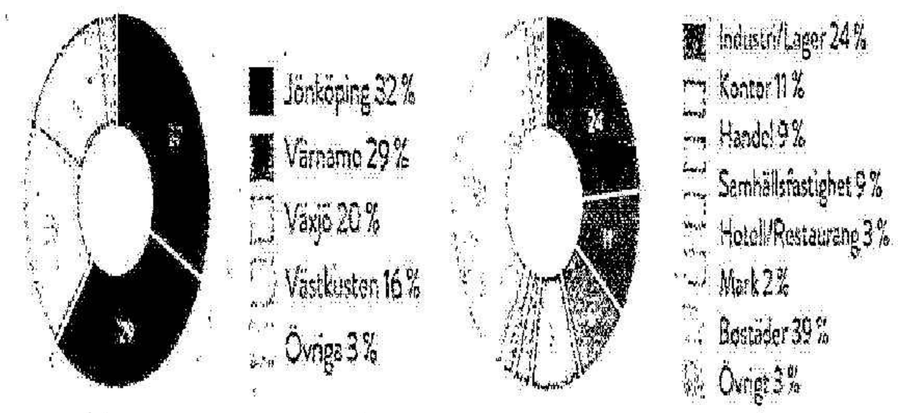
Vid periodens utgång ägde Nivika 182 (187) fastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 559 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,6 miljarder kronor (10,7), vilket motsvarar en minskning av portföljen med 0,6 procent jämfört med samma period föregående år. Förändringen består i huvudsakligen av värdeminskning och avyttringar i portföljen i kombination med pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang, bostäder samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat två sportarenor.

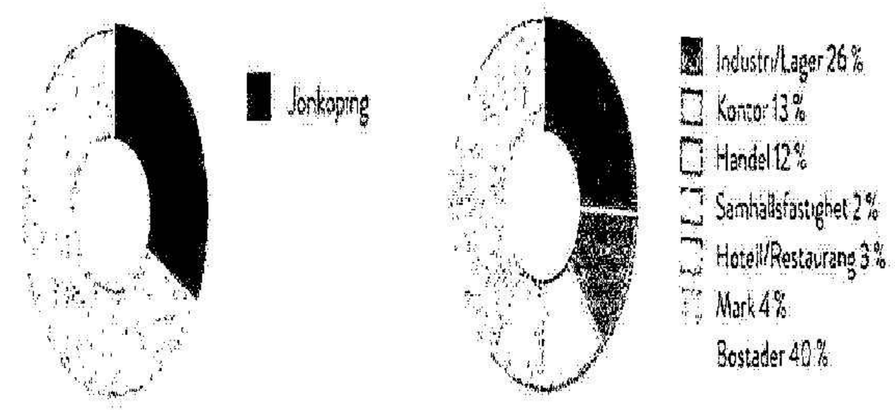
Vårt geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten, områden med goda tillväxtmöjligheter och stabila hyresmarknader. Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav två tredjedelar kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid.



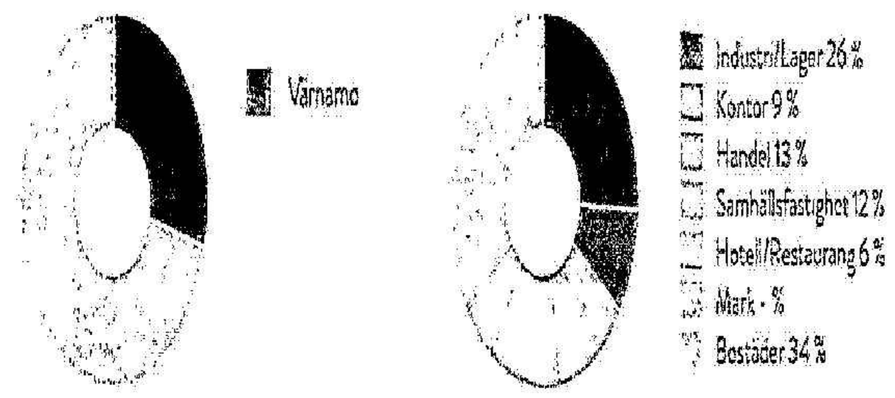
Totalt, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	10 628 500	10 698 539
Hyresintäkter***	611 913	528 082
Uthyrningsgrad**, %	97	97
Antal fastigheter	182	187
Area, m²	559 418	558 276



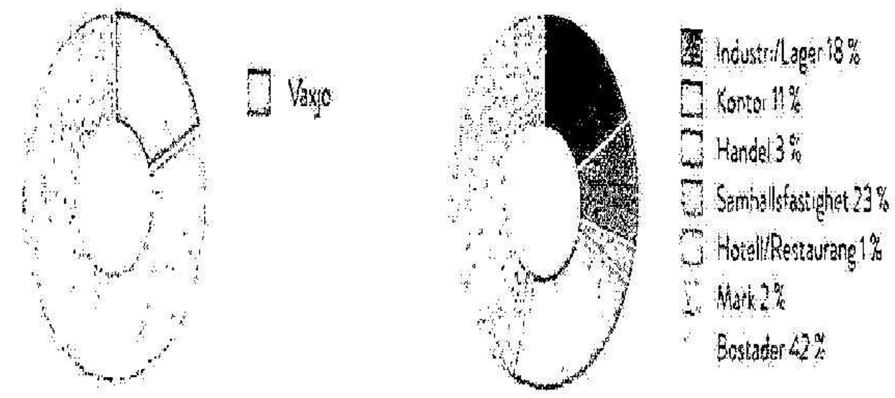
Jönköping, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	3 419 300	3 480 339
Hyresintäkter***	195 927	185 863
Uthyrningsgrad**, %	97	98
Antal fastigheter	41	39
Area, m²	150 793	159 246



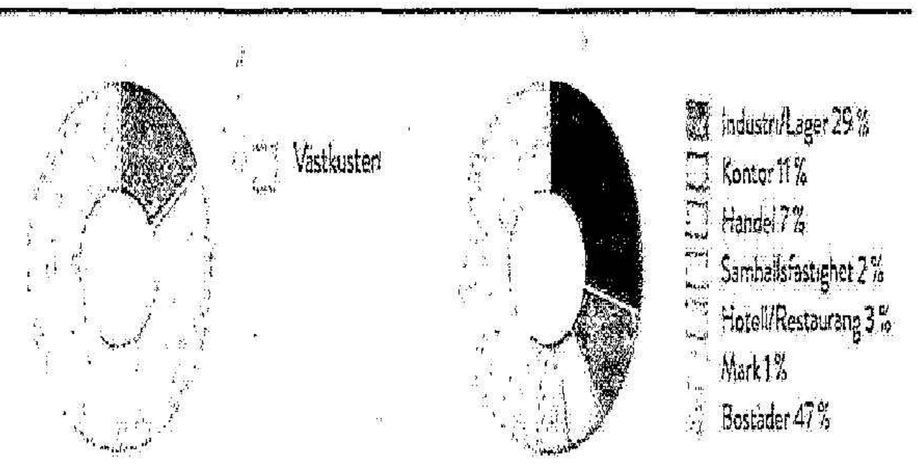
Värnamo, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	3 091 000	2 829 100
Hyresintäkter***	177 613	143 484
Uthyrningsgrad**, %	98	96
Antal fastigheter	64	65
Area, m²	178 297	163 504



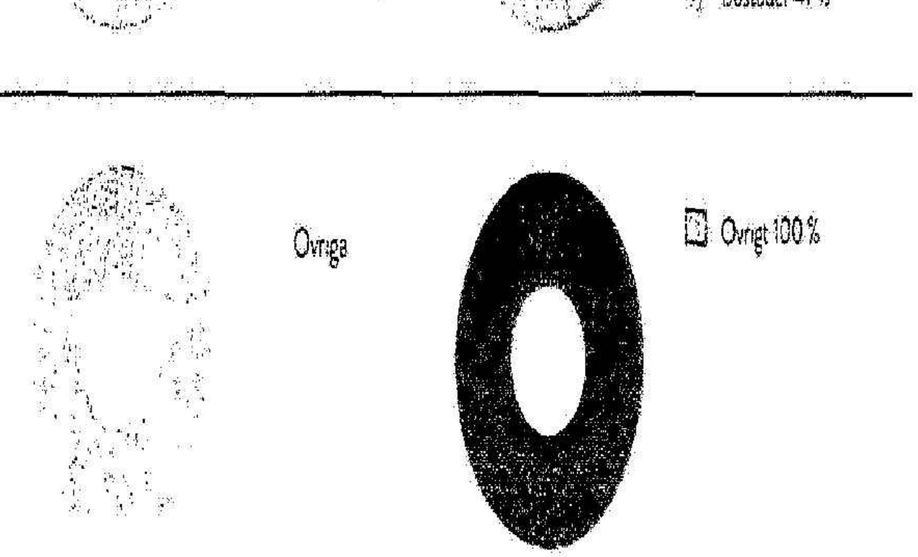
Växjö, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	2 143 100	2 127 800
Hyresintäkter***	103 044	93 829
Uthyrningsgrad**, %	93	92
Antal fastigheter	35	37
Area, m²	107 961	99 333



Västkusten, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	1 647 600	1 945 000
Hyresintäkter***	111 966	81 911
Uthyrningsgrad**, %	99	98
Antal fastigheter	35	41
Area, m²	98 963	113 120



Övriga*, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	327 500	316 300
Hyresintäkter***	23 364	22 995
Antal fastigheter	7	5
Area, m²	23 404	23 073



*) Fastigheter tillhörande Mitt Lager utanför orterna ovan **) Ekonomisk uthyrningsgrad

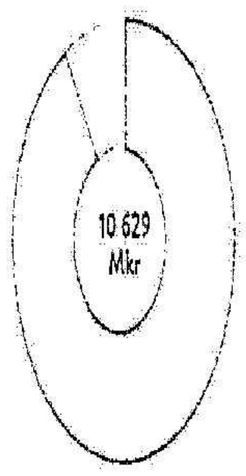
***) Totala hyresintäkter under perioden

Transaktion 09222115557506258557 Signerare: EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NS

Aktuell fastighetsportfölj om 10,6 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 92 %

I tabellen nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilket innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningarna förändras.

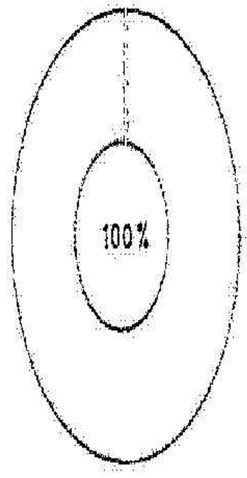
Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta	Fastighetsvärde / potentiellt värde		Hyresvärde / potentiellt värde		Bokfört värde
	m²	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²	Mkr
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	559 418	9 740	17 410	663	1 185	9 740
Pågående byggnation	40 464	802	19 820	45	1 110	558
Framtida projektportfölj	345 060	8 883	25 743	530	1 537	104
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	227
Totalt	**944 942**	**19 425**	**20 556**	**1 238**	**1 310**	**10 629**



Bokfört värde, Mkr

- Förvaltningsfastigheter 9 740
- Pågående byggnation 558
- Framtida projektportfölj 104
- Obebyggd mark 227

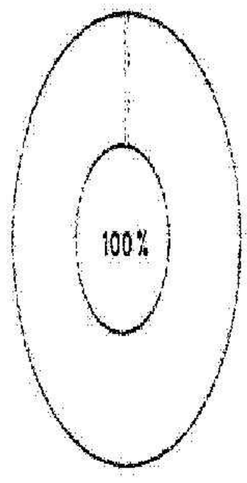
Förvaltnings- och rörelsefastigheter	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Kontrakterad hyra
	m²	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²	Mkr
Kommersiella lokaler, förvaltningsfastigheter	427 233	6 067	14 201	442	1 034	427
Kommersiella lokaler, rörelsefastighet	625	20	31 520	1	2 317	1
Bostäder	131 560	3 653	27 763	220	1 670	215
Totalt	**559 418**	**9 740**	**17 410**	**663**	**1 185**	**642**



Framtida projektportfölj, andel egenägd

- Ägd
- Markanvisning el likn. med byggkrav

Pågående byggnation	Uthyrbar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Investering (inkl. mark) Mkr	
	m²	Mkr	kr/m²	Mkr	kr/m²	Bedömd	Bokfört värde
Kommersiella lokaler	28 484	315	16 409	19	678	285	186
Bostäder	11 980	487	40 651	26	2 137	501	371
Totalt pågående byggnation	**40 464**	**802**	**19 820**	**45**	**1 110**	**786**	**558**



Framtid projektutveckling, andel med kassaflöde

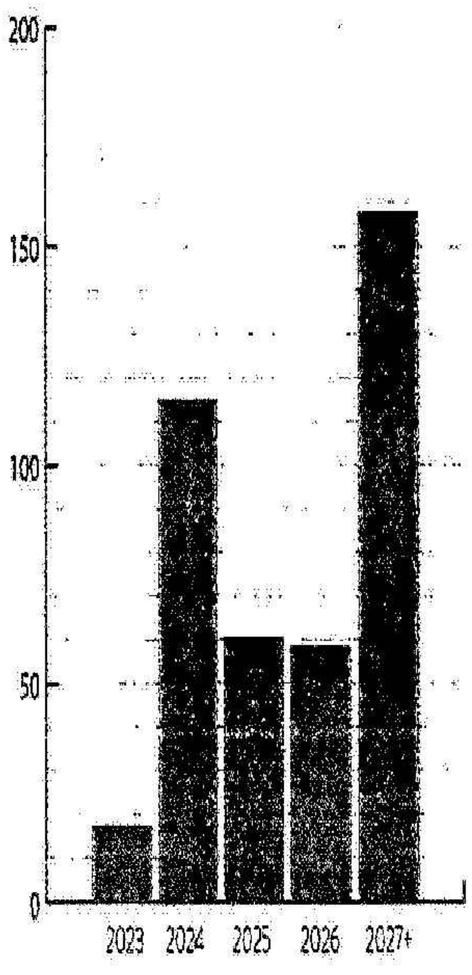
- Kassaflöde
- Ej kassaflöde

Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

Hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgaster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2023 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,8).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Uthyrning

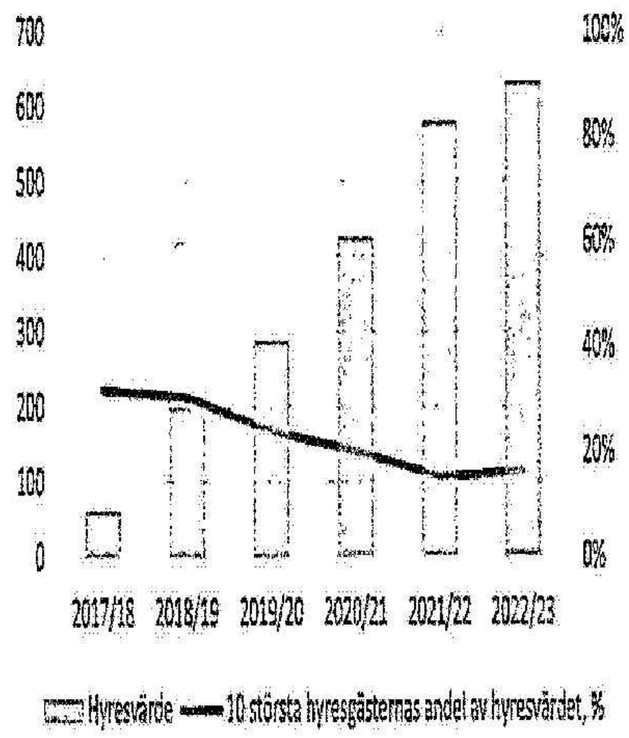
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 97 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter. 97 procent (96) för kommersiellt och 98 procent (98) för bostäder. Nivikas nettouthyrning uppgick perioden juni till augusti till +/- 0 miljoner kronor. Aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten.

Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 620 (630) kommersiella kontrakt. Per den sista augusti 2023 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 16 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 10,0 år (9,9)

En hög andel av Nivikas hyresvärde uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI. Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal knappt 70 procent av Nivikas kontrakterade årshyra och där resterande avtal huvudsakligen utgörs av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt.

De 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet 2023-08-31



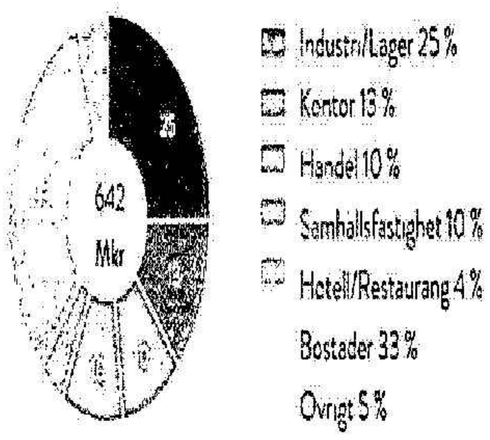
De 10 största hyresgästerna per 2023-08-31

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	5,8
1337 Logistics AB	1,5
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,5
Racketcentrum Sports Business AB	1,5
Rasta Sverige AB	1,1
Polismyndigheten	1,0
Växjö Kommun	1,0
Mantum Holding	1,0
Värnamo Kommun	0,9
Riverty Sweden AB	0,9
Övriga	83,7

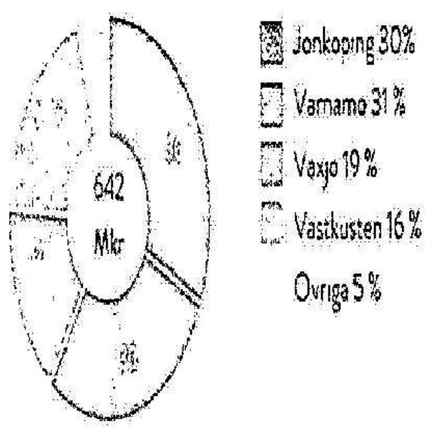
Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2023-08-31

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m²	Lokaler yta, m	Total uthyrningsbar yta, m²
Jonkoping	889	32 941	117 852	150 793
Varnamo	675	47 699	130 598	178 297
Vaxjo	441	22 387	85 574	98 963
Vastkusten	453	28 533	70 430	98 963
Ovrigt	-	-	23 404	23 404
Summa	**2 458**	**131 560**	**427 858**	**559 418**

Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per typ, 2023-08-31



Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per ort, 2023-08-31



Transaktion 09222115557506288552 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Fastighets ändring
20240311109967

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av hela fastighetsportföljen. Per den 31 augusti 2023 har Newsec värderat hundra procent av beståndet. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande tolvmånadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Med ett undantag, fastigheten Almen 12 i Värnamo, som är Nivikas huvudkontor, vilken redovisas som rörelsefastighet från 1 september 2022.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Värdeförändring fastigheter har historiskt haft en betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultaten kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt och vice versa.

Förändringar i hyreskontrakt och med hyresgäster inkluderas i värderingar så snart de tillkännages.

Värderingsparametrar

Värderingsantagande	
Värderingstidpunkt	2023-08-31 (2022-08-31)
Inflationsantagande	6,0 % 2023, därefter 2 % per år
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	3,0 -7,0, medel 4,4 (2,5 -5,3, medel 3,7)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,5 - 8,5, medel 6,6 (4,8 - 7,5 medel 5,7)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen beräknas per fastighet och sammanställs sedan för hela portföljen. Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som bolaget skulle kunna vidta.

		Ändring indata	Värdeförändring	
Parameter	enhet	antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	502	4,7
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 277	-12,0
Drift & underhåll	kr/m²	10	-155	-1,5
Inflation	%-enheter	1	+625	+5,9
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 507	-14,2
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 283	+21,5

Fastighetsportföljen 2022/23

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 10,6 miljarder kronor. Portföljen har under året främst vuxit via färdigställda och pågående byggnationer och minskat i värde via värdeminskning och avyttringar. Totalt har cirka 12 000 m² lokaler och 289 lägenheter färdigställts tillsammans tillför projekten cirka 38 miljoner kronor i driftnetto per år. Fastighetsportföljen har under året även ökat med två mindre förvärv samt minskat via avyttring av åtta fastigheter.

I december 2022 avyttrades en fastighetsportfölj om fem kommersiella fastigheter i Helsingborg och en industrifastighet i Jönköping. I en separat affär avyttrades även en kontors- och lagerfastighet i Varberg. I mars 2023 avyttrades en byggklar industritomt på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Samtliga avyttringar har skett till, eller över, bokfört fastighetsvärde.

I Värnamo har nybyggnationen av Sadelmakaren 1 färdigställts, en byggnation av 130 lägenheter, samtliga lägenheter var uthyrda från första inflyttningsdag i juni respektive augusti 2023. I Värnamo har även två kommersiella fastigheter färdigställts, Klynnan 12, en logistikanläggning till PostNord, och Porfyren 3, en industri- och lagerlokal till Sporda Nonwowen. Värnamo har även två pågående nybyggnationer, Graniten 39 som är en industrilokal med kontor och lager till Boxess (tidigare BåfiPac) som färdigställdes efter periodens slut, i september 2023, samt Hematiten 1 som är en industrilokal med kontor och lager till DS Smith med inflyttning beräknad till första kvartalet 2024. Även en större renovering pågår på Rosen 1 till Polismyndigheten vilken beräknas färdigställas under första kvartalet 2024.

I Växjö har byggnationen av Nivika Center på Värendsvallen 12 färdigställts. Byggnaden innymmer 159 lägenheter samt lokaler och en skola med cirka 350 elever. Lägenheterna är fullt uthyrda och lokalerna är inflyttade från juli.

I Jönköping pågår byggnation av trygghetsboende om 82 lägenheter på Hisingstorp som kommer att färdigställas till sommaren 2024. Det pågår också en byggnation på Hovslätts Ängar, ett fyrtiotal hyresrätter kommer att färdigställas under första kvartalet 2024. Hovslätts Ängar ligger naturskönt strax söder om Jönköping med endast några kilometer från Jönköpings centrum.

För selfstorageverksamheten Mitt Lager har anläggningen i Göteborg byggts ut med nästan 300 nya förrådsenheter och verksamheten har nu totalt cirka 3 100 förrådsenheter fördelade på 15 anläggningar.

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsbestånd vid årets början	**10 699**	**6 910**
Förvärv av fastigheter	84	2 673
Försäljning av fastigheter	-549	-76
Omklassificering till rörelsefastighet	-20	-
Investeringar i befintliga fastigheter	843	634
Värdeförändring i befintliga fastigheter	-428	558
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**10 629**	**10 699**

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsbestånd vid årets början	**-**	**-**
Omklassificering	19,7	-
Avskrivning	-0,4	-
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**19,3**	**-**

Från 1 september 2022 redovisas fastigheten Almen 12 i Värnamo som rörelsefastighet. Fastigheten är Nivikas huvudkontor, och omklassificeringen sker efter att Nivika utnyttjar majoriteten av ytan.

Transaktion 09222115557506233352 Signerad SEN, TL, HE, SB, BH, HN, VE, OW, NB

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under 2022/23

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Tillträde	Kommentarer
Bikupan 2	Varberg	2,8	5 505	2022-09-02	Kommersiell fastighet på Varberg Nord ligger i anslutning till befintligt bestånd, fullt uthyrd
Ambaret 3	Jonkoping	1,8	2 290	2022-09-27	Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde ligger i anslutning till befintligt bestånd, fullt uthyrd
Totalt		**4,6**	**7 795**		

Förvärvade fastigheter med tillträde från Q1 2023/24 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Tillträde	Kommentarer
Båten 3 & 4	Ulricehamn	0,7	576	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn
Laxen 5,6 & 13	Ulricehamn	1,6	1 298	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn
Petersberg 11	Borås	1,3	825	2023-10-16	Bostadsfastighet i Borås
Brannebo 1:32	Borås	2,3	2 182	2023-10-16	Bostadsfastighet utanför Borås
Ljung 1:27 & 1:73	Ulricehamn	2,4	2 171	2023-10-16	Bostadsfastighet utanför Ulricehamn
Smörbollen 3	Ulricehamn	0,6	352	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn
Linnean 9	Ulricehamn	0,4	292	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn
Hästhoven 10	Ulricehamn	0,4	348	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn
Gulsippan 3	Ulricehamn	0,3	259	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn
Björkdungen 2	Ulricehamn	0,8	454	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn
Aspen 10	Ulricehamn	0,5	424	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn
Byggrätter	Jonkoping	-	-	Prel. vinter 23/24	Byggrätt för framtida byggnation av ca 300 bostäder i Jonkopingsområdet
Totalt		**11,0**	**9 181**		

Genomförda fastighetsavyttringar med frånträde under 2022/23

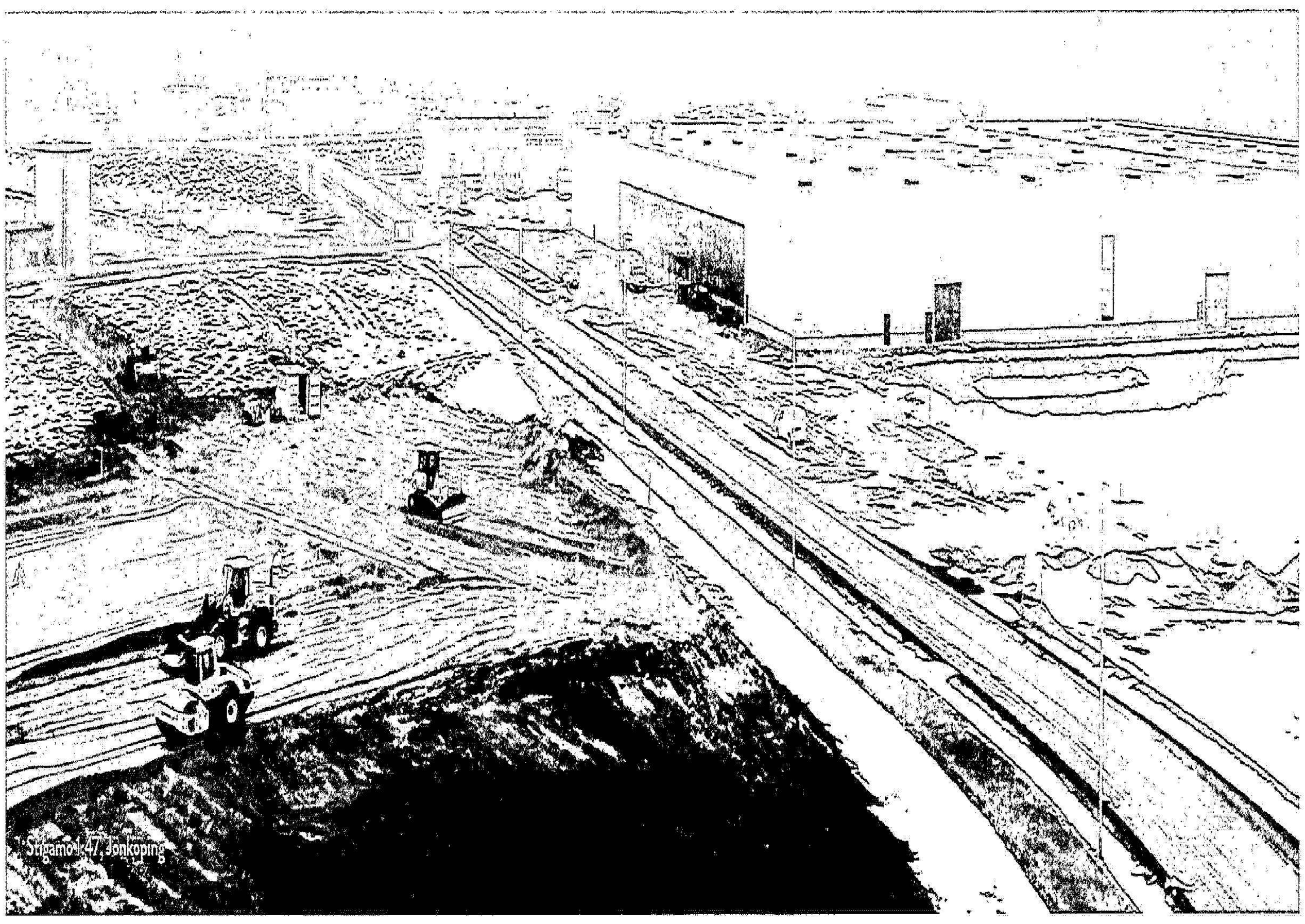
Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Frånträde	Kommentarer
Ametisten 2	Helsingborg	5,2	5 438	2022-12-01	Industrifastighet i Helsingborg
Ametisten 7	Helsingborg	2,7	3 100	2022-12-01	Industrifastighet i Helsingborg
Briljanten 4	Helsingborg	4,1	4 555	2022-12-01	Industrifastighet i Helsingborg
Kruthornet 3	Helsingborg	2,7	3 053	2022-12-01	Industrifastighet i Helsingborg
Opalen 2	Helsingborg	2,7	3 247	2022-12-01	Industrifastighet i Helsingborg
Stigamo 1:47	Jonkoping	6,8	12 906	2022-12-01	Logistikfastighet i Jonkoping
Bikupan 19	Varberg	2,7	2 530	2022-12-29	Lager- och kontorsfastighet i Varberg
Stigamo 1:49	Jonkoping	-	-	2023-03-13	Tomt på Stigamo Industriområde i Jönköping om ca 85 000 m²
Totalt		**28,9**	**34 829**		

Transaktion 09222115557506258557 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Fastighetstransaktioner

Genomförda fastighetsavyttringar med fränträde från Q1 2023/24 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Fränträde	Kommentarer
Vessfen 18-21	Vetlanda	1,3	1345	2023-09-01	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda, avyttrad till bokfört värde
Släggan 11	Gislaved	2,1	2966	2023-09-15	Kommersiell fastighet i Gislaved, avyttrad över bokfört värde
Ämbaret 3	Jönköping	1,8	2920	2023-10-05	Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde i Jönköping, avyttrad över bokfört värde
Ämbaret 8	Jönköping	8,9	7668	2023-10-05	Kommersiell fastighet på Ljungarums Industriområde i Jönköping, avyttrad över bokfört värde
Odlan 20	Jönköping	0,2	300	2023-10-05	Kommersiell fastighet belägen i södra Munksjöområdet, en ny stadsdel i Jönköping, avyttrad över bokfört värde
Totalt		**14,3**	**15 199**		


Stigamo 1:47, Jönköping

FASTIGHETSMARKNADEN

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen genom förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Nivikas huvudmarknader är Jönköping, Växjö, Värnamo och Västkusten.

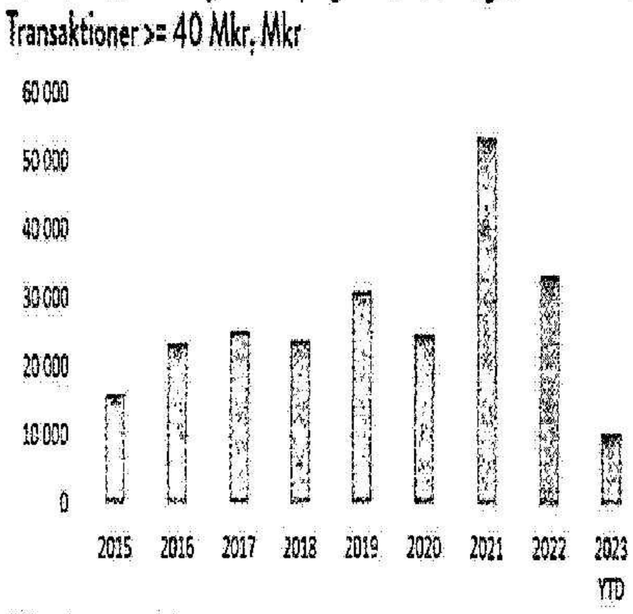
Den svenska fastighetsmarknaden

Efter ett mycket starkt 2021 har den svenska transaktionsmarknaden svalnat. De första tecknen på inbromsning noterades redan under 2022, men förstärktes under 2023. Under de första tre kvartalen 2023 uppgick transaktionsvolymen till omkring 76 miljarder kronor, med drygt 200 avslutade affärer. Det motsvarar en nedgång jämfört med det genomsnittliga utfallet för samma period 2021 och 2022, men är i linje med tidigare år. Affärsprocesserna tar nu längre tid och glappet mellan säljare och köpare är fortsatt stort. Andelen transaktioner av högavkastande fastighetsslag har ökat och detsamma gäller andelen transaktioner av mindre storlekar. De förhöjda räntorna som medför utmaningar i finansieringsmöjligheter för nya förvärv har resulterat i en avmattning under det tredje kvartalet, då volymen nådde 13,3 miljarder kronor. Andelen internationella investerare har sett en ökning hittills under 2023, i jämförelse med det genomsnittliga utfallet från 2015 och framåt, från ett genomsnitt på 21 procent till hela 32 procent i år.

Nivikas specifika marknader

Nivikas huvudmarknader inkluderar Jönköping, Växjö, Värnamo och Västkusten. Utvecklingen av transaktionsvolymen inom dessa marknader sedan 2015 återspeglas i utvecklingen av den totala transaktionsvolymen i Sverige och har sett en stabil tillväxt. Nivikas marknader såg en mindre nedgång i transaktionsvolym än Sverige som helhet under helåret 2022, och är i linje med 2023 års minskning i landet hittills. Det indikerar att dessa marknader har visat motståndskraft under perioder med ett mer restriktivt ekonomiskt klimat.

Total transaktionsvolym Jönköping, Värnamo, Växjö, Västkusten
Transaktioner >= 40 Mkr, Mkr



Källa Newsec 2023

Jönköpings transaktionsmarknad drivs främst av industri- och logistiksegmentet, medan Värnamo huvudsakligen har sett bostadsaffärer sedan 2015. Växjös transaktionsmarknad har också haft den största andelen bostadsaffärer, men inkluderar även en stor andel industri- och logistikfastigheter. Västkustens transaktionsmarknad liknar Växjö, men med största andelen industri- och logistiksegmentet, följt av bostadssegmentet. I likhet med den totala svenska transaktionsmarknaden är bostads- och industri- och logistiksegmenten de mest dominerande på Nivikas främsta marknader, vilket förklarar Nivikas marknaders stabilitet under en tid av snabba förändringar.

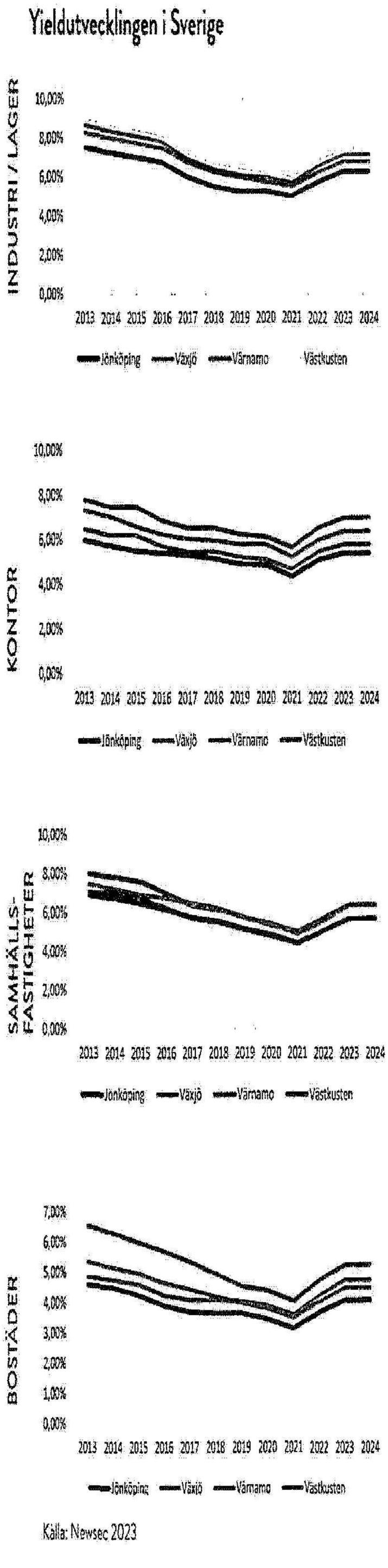
Yieldutvecklingen i Sverige

Yieldutvecklingen i Sverige har varit en konsekvens av både nationella och globala ekonomiska påverkansfaktorer under en längre tidsperiod. Med anledning av de gradvisa sänkningarna av räntesatser som tillats tack vare den expansiva räntepolitiken var det lätt för investerare att erhålla kostnadseffektiv finansiering. Denna finansieringsmöjlighet resulterade i att yieldnivåer komprimerades och nådde sin lägsta punkt under 2021.

I och med utbrottet av Covid-19 och dess efterföljande ekonomiska konsekvenser började dessa yieldnivåer gradvis att visa tecken på ökning. Detta i samband med att en mer restriktiv räntepolitik börjat utkristallisera sig, vilket har resulterat i tydliga förändringar under 2022 och 2023. Denna utveckling inkluderar en ökande räntenivå, skärpta finansieringskrav och stigande finansieringskostnader som en följd - något som visar sig i samtliga diagram oberoende geografisk plats Etablerade platser för specifika segment, som exempelvis Jönköping inom industri- och lagerfastigheter, särskiljer sig påtagligt i denna kontext. Detta specifika läge anses vara ett av de mest gynnsamma områdena i Sverige för den typen av verksamhet. Detta framgår tydligt i diagrammet genom de jämförelsevis låga yieldnivåer som observeras och som pekar på den höga efterfrågan och attraktiviteten i denna region för investerare inom industrifastigheter.

Newsec bedömer att yielderna kommer stiga något i början av 2024 och därefter komprimeras under det andra halvåret. Detta innebär att yieldnivåerna vid årsskiftet 2024/2025 väntas vara samma som vid årsskiftet 2023/2024.

Yieldutvecklingen i Sverige



Källa: Newsec 2023

Transaktion 09222115557506258552 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

20240311T09959

Utvecklingen i Nivikas orter kontra andra orter i Sverige

Utvecklingen i Nivikas orter har generellt varit god och i linje med Rikets utveckling. Detta är delvis ett resultat av att geografiska skillnader mellan olika regioner i landet minskat över tid, vilket har gynnat tillväxten i Nivikas mindre orter när investerare har vidgat sina investeringshorisonter och sökt avkastning utanför de traditionella storstadsområdena. En stabil hyresutveckling har kunnat bibehållas i dessa orter på grund av brist på lokaler och låg vakansgrad, vilket överensstämmer med utvecklingen i övriga delar av landet. Dessa faktorer har skapat möjligheter och potential för tillväxt i Nivikas orter och gapet har minskat mellan Nivikas välbelägna städer samt mer etablerade marknader.

Framtidsutsikter

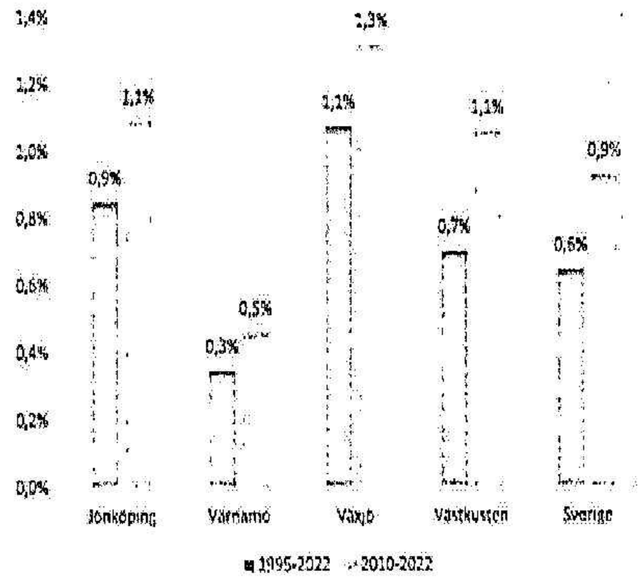
I Nivikas orter råder brist på tillgängliga lokaler inom industri- och logistiksegmentet. Det, i samband med en låg vakansgrad i städerna, indikerar en kontinuerlig efterfrågan som förväntas bestå på lång sikt. Dessutom präglas de flesta av orterna av en mer industriell karaktär, vilket understryker efterfrågan på sådana typer av lokaler. I nuläget byggs framst logistikfastigheter vilket har skapat ett behov av att komplettera utbudet med nya lager- och lättindustrilokaler för att möta de krav som framtiden ställer på städer med stark tillväxt.

Framtidsutsikterna för kontorssegmentet på Nivikas orter är goda till följd av bristen på nybyggda kontor i mindre städer, trots låg vakans och hög efterfrågan. Återgången till kontoren är särskilt stark i mindre städer och nyttjandet av kontorslokaler förväntas därför vara fortsatt stabilt. Det finns en kortsiktig risk för temporära vakansökningar och sjunkande hyresnivåer som ett resultat av hög inflation och kortare avtal som oftare kan omförhandlas, men på lång sikt förväntas stabilitet råda inom kontorssegmentet på Nivikas orter.

Efterfrågan på samhällsfastigheter av demografiska faktorer, och med en starkt växande befolkning i samtliga åldersgrupper, genereras ett framtida behov av vårdlokaler och utbildningslokaler såväl som lokaler för offentlig verksamhet av olika slag. Utöver den rådande bristen på samhällsfastigheter i flera av landets orter, inklusive Nivikas marknader, identifieras segmentet som något försummat där en stor andel befintliga byggnader har eftersatt underhåll. Det ökar ytterligare behovet av nybyggda samhällsfastigheter och utvecklingsmöjligheterna för segmentet bedöms därför vara goda i Nivikas orter.

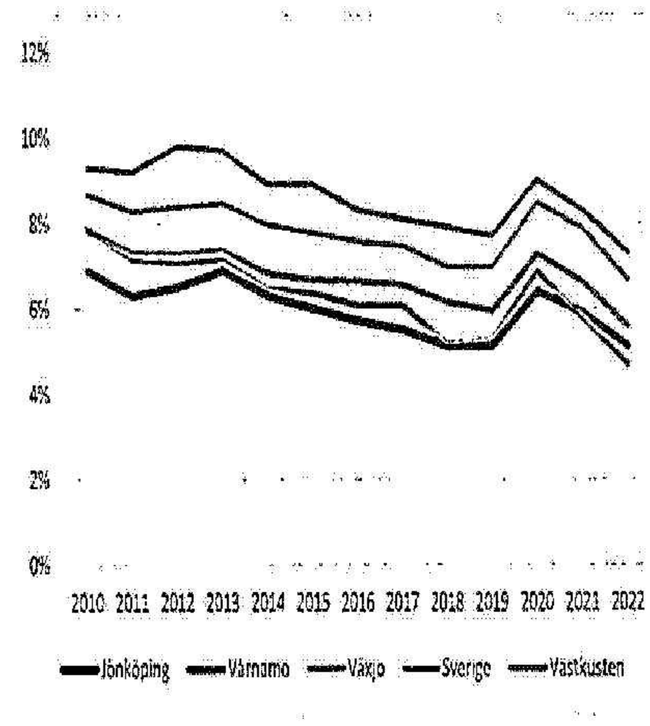
Baserat på nuvarande förutsättningar och prognoser om stark befolkningstillväxt i Sverige är framtidsutsikterna för bostadssegmentet positiva. Den pågående bostadsbristen som råder i hela landet skapar en efterfrågan som inte motsvarar nyöyggnationstakten, vilket skapar ett underliggande bostadsbehov. Inflyttning till regionstäder och mindre städer är en växande trend som gynnar Nivikas orter och bostadssegment i dessa regioner bedöms därför ha en fortsatt ökande tillväxt.

Årlig genomsnittlig befolkningstillväxt i Nivikas regioner och Sverige genomsnitt, %



Källa: SCB, Statistikdatabasen, Befolkning 1995 till 2022

Arbetslöshet i Nivikas regioner och Sverige i genomsnitt, %



Källa: Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsdata, 2010-2022

NIVIKAS SEGMENT

Nivikas fastighetsportfölj består utifrån hyresvärde till två tredjedelar kommersiella fastigheter och en tredjedel bostadsfastigheter. Fastighetsportföljen har en låg vakansnivå och återfinns på marknader med starkt näringsliv och växande befolkning.

Industri/Lager

De senaste åren har en stark underliggande efterfrågan uppdagats inom industri/lagersegmentet. Detta har blivit påtagligt i samband med städers expansion där tidigare industriområden omvandlas till bostadsområden. Trycket ökar då vidare på dessa typer av fastigheter då efterfrågan på snabba leveranser, i samband med E-handelns framfart, skapar ett behov bland aktörer att infinna sig nära konsumenten. Flera industrier kräver stora lagerlokaler, distributionscentraler och produktionsytor för att hantera den ökande konsumtionen och de snabbt föränderliga kundpreferenserna. Resultatet blir en stadigt tilltagande efterfrågan som i närtid kommer bestå.

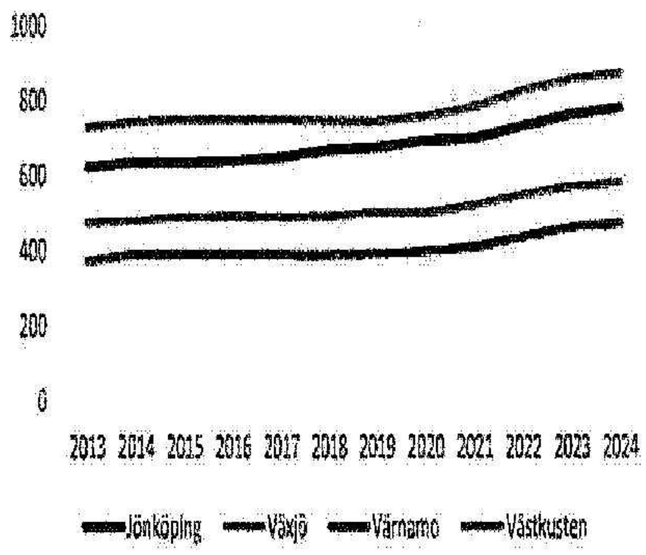
Efterfrågan drivs även av Sveriges fortsatta satsningar på industriell utveckling och teknologisk innovation. Regeringen och företag har gemensamt investerat i forskning och utveckling för att främja teknologisk utveckling och innovation inom industrin. Detta har ökat produktiviteten och konkurrenskraften hos svenska företag, vilket i sin tur har ökat behovet av moderna produktions- och lagerlokaler.

Den ökande efterfrågan på industri- och lagerlokaler i expansiva områden som Jönköping och Västkusten har resulterat i en stabil ökning av marknadshyrorna. Dessa regioner locker företag på grund av sitt strategiska läge och tillgång till välutvecklad infrastruktur, vilket skapar en positiv effekt där fler företag vill etablera sig nära centrala nav såsom hubbar och industriella parker. Denna effekt ökar konkurrensen om fastighetsytor och driver därmed upp hyrorna. Sammantaget visar detta exempel på hur den ökande efterfrågan på industri- och lagerlokaler kan generera en stabil tillväxt av marknadshyrorna i expansiva områden med god infrastruktur och kommunikation till resten av landet.

Vakansnivåerna inom industri/lager segmentet är för närvarande låga och förväntas fortsätta att ligga på dessa nivåer under en tid framöver. De nya investeringarna och satsningarna som görs inom segmentet, till följd av en stark underliggande efterfrågan, kommer sannolikt att ytterligare driva denna positiva utveckling. En låg vakansnivå är ofta ett tecken på en stark och växande marknad, och den underliggande efterfrågan fungerar som en viktig drivkraft för denna utveckling.

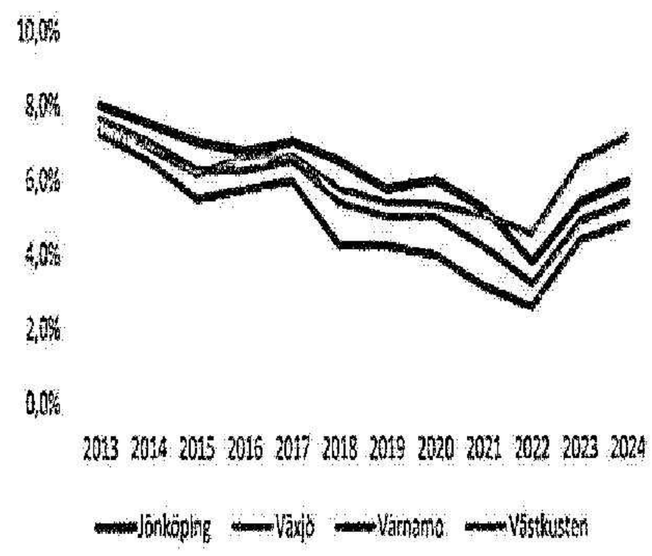
Transaktion 09222115557506238457 Signerad SEN, FL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, ND

Hyresmarknad för industri/lager, SEK/m²



Källa. Newsec, 2023

Vakanser inom industri/lager, %



Källa. Newsec, 2023

Kontor

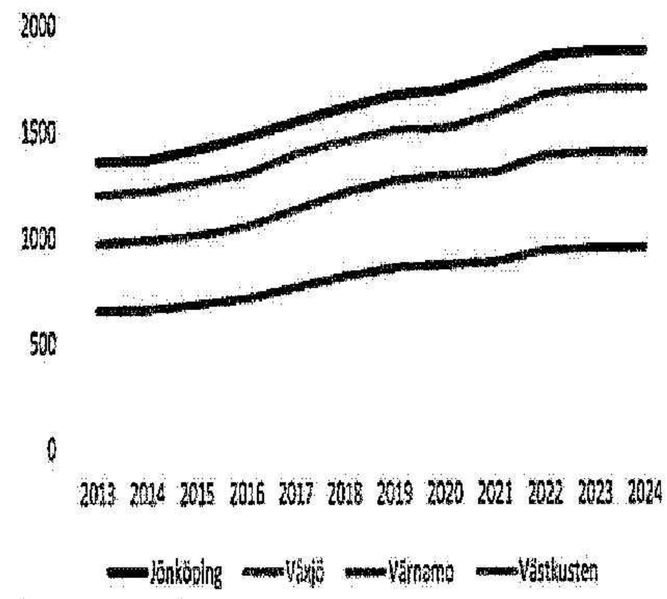
Under hosten har hyresmarknaden for kontor i vissa områden blivit mer avvaktande, en forandring jamfört med den tidigare sommaren Det finns fortsatt ett stort intresse for kontorslokaler som ar val belägna och har hog kvalitet, medan efterfrågan i mindre attraktiva områden har minskat. For att locka hyresgaster blir det allt vanligare att erbjuda hyresrabatter som incitament i stallet for att sanka den grundläggande hyran for vakanta lokaler. Samtidigt har Newsec noterat en stark återgång till kontoren, dar beläggningen på vissa håll i Sverige uppgår till 80–85 procent av beläggningen innan pandemin, vilket medfor att många hyresgäster fortsatt ar i stort behov av kontorslokaler.

Hyresökningarna har under de senaste åren varit betydande, men de förväntas nu stabilisera sig, i linje med den försämrade ekonomiska konjunkturen. Samtidigt genomgår kontorsmarknaden en transformation som återspeglar effektiviseringsåtgärder, där en växande andel hyresgaster efterfrågar mindre och mer funktionella utrymmen som exakt motsvarar deras specifika behov.

Fastighetsägare står därför inför kravet att optimera användningen av sina ytor och anpassa sig till de föränderliga kraven från hyresgästerna for att bibehålla sin konkurrenskraft. Samtidigt kan det, som nämndes ovan, börja tydas en trend om att beläggningsgraderna för kontor börjar återfinnas på nivåer som liknar nivåer innan ankomsten av Covid-19. Detta talar för en fortsatt stabil efterfrågan på kontor med marknadshyror som ligger på stabila nivåer. Särskilt gynnas de områden som erbjuder utbredd service med stadsliknande karaktär.

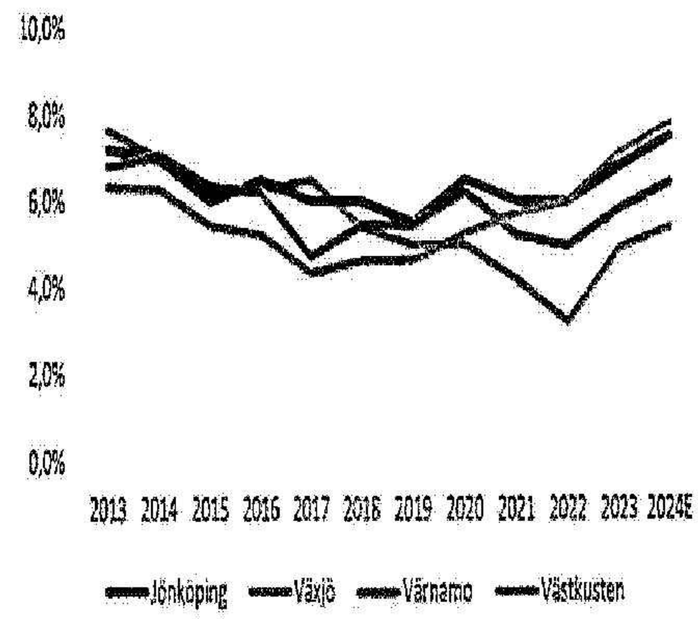
Den utökade yteffektiviseringstrenden inom kontorsmarknaden har lett till ökade vakansnivåer, både i perifera områden och i stadskärnor. Många företag strävar efter att minska sina kontorsytor och kostnader, vilket skapar ett tryck på mer attraktiva och centrala kontorsområden som kan locka arbetare till kontoret igen. Speciellt anmärkningsvärt är Göteborgs vakansnivåer som i samband med utbyggnad av kontorsområden har skapat en hög vakans som speglar sig i siffrorna för Västkusten. Det är viktigt för fastighetsägare och aktörer inom kontorssektorn att anpassa sig till dessa förändringar och överväga flexibla lösningar för att möta de nya behoven hos hyresgästerna.

Hyresmarknad för kontor, SEK/m²



Källa: Newsec, 2023

Vakanser inom kontor, %



Källa: Newsec, 2023

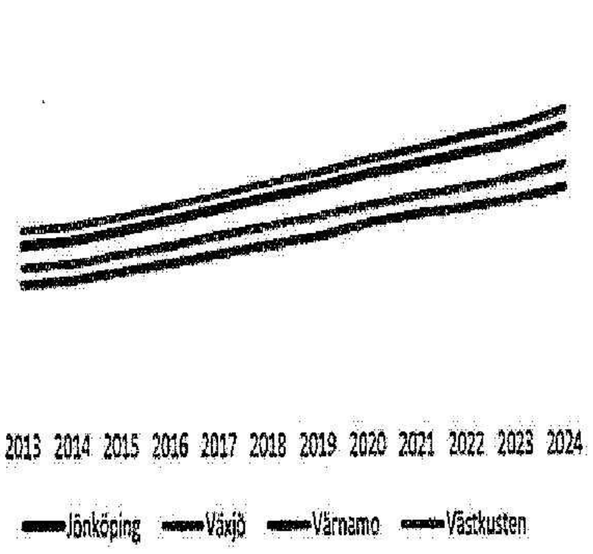
Samhällsfastigheter

Under pandemin omfokuserade många investerare sin portfölj mot mer defensiva områden, inklusive samhällsfastigheter, som en riskminimeringsstrategi. Det tyder på att samhällsfastigheter har fungerat som en stabil investering i tider av ekonomisk osäkerhet. Segmentet erbjuder ofta långa hyreskontrakt med offentliga aktörer, vilket minskar risken för hög vakans.

Samhällsfastigheter kan dock vara komplicerade att hantera på grund av deras specialanpassning för offentliga institutioners behov, vilket kan leda till högre bygg- och underhållskostnader. Dessutom kan politiska förändringar och besparingar från offentliga institutioner påverka segmentets attraktivitet för investerare.

Marknadshyrorna för samhällsfastigheter har visat en stadig ökning de senaste åren, och detta förväntas fortsätta framöver. Denna trend beror på flera faktorer, inklusive stabila offentliga hyresgaster, långa hyresavtal och ökad efterfrågan på samhällstjänster och infrastruktur. Investeringar i samhällsfastigheter har blivit attraktiva på grund av deras stabila natur och riskminimerande egenskaper, särskilt under ekonomisk osäkerhet som under pandemin. Framtiden för marknadshyrorna för samhällsfastigheter förväntas fortsätta vara positiv med en fortsatt ökning på grund av den konstanta efterfrågan och stabiliteten inom detta investeringssegment.

Hyresmarknad för samhällsfastigheter, SEK/m²



Källa: Newsec, 2023

Samhällsfastighetssegmentet i fastighetsmarknaden har utmärkt sig genom att visa en mycket begränsad vakansnivå. Detta återspeglar den starka efterfrågan och stabiliteten inom dessa segment. Brist på nybyggnation inom dessa segment, underhållsbehov samt stark demografi bidrar till att hålla vakansen på en låg nivå och upprätthålla en stabil investeringsmiljö.

Transaktion 09222115557506238537 Signerat: IN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

20240311109970

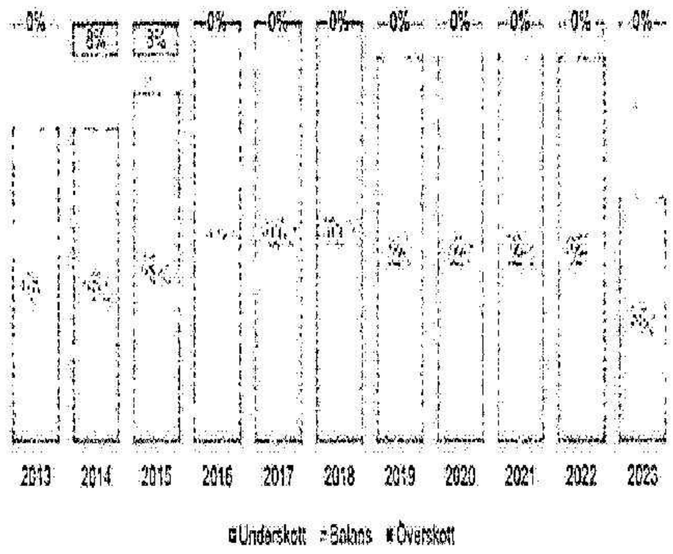
Bostäder

Den svenska bostadsmarknaden står inför betydande utmaningar. Faktorer som stigande räntor, ökade byggnationskostnader, slopat investeringsstöd och nya regler om presumtionshyror har negativ påverkan på antalet nya bostäder som kommer att byggas. Den förväntade befolkningstillväxten i Sverige fram till 2029 medför ett behov av cirka 60 000 nya bostäder per år. Under 2022 påbörjades byggandet av 59 000 bostäder i Sverige, inräknat nettotillskott genom ombyggnad av 2 500 bostäder, vilket kan jämföras med byggandet av 71 500 bostäder under 2021. Under 2023 förväntas 27 000 bostäder att byggas, varav 25 000 genom nybyggnad, vilket innebär en minskning med 55 procent jämfört med 2022.

Den nuvarande ekonomiska osäkerheten och ökade finansieringskostnader har lett till en snabb avmattning av byggandet av bostäder. Många privata företag bedöms fortsätta vara försiktiga med nyproduktion på grund av osäkerheten som råder på marknaden. Det allmännyttiga byggandet kan fortsätta att växa något starkare, men utgör en mindre del av den planerade produktionen.

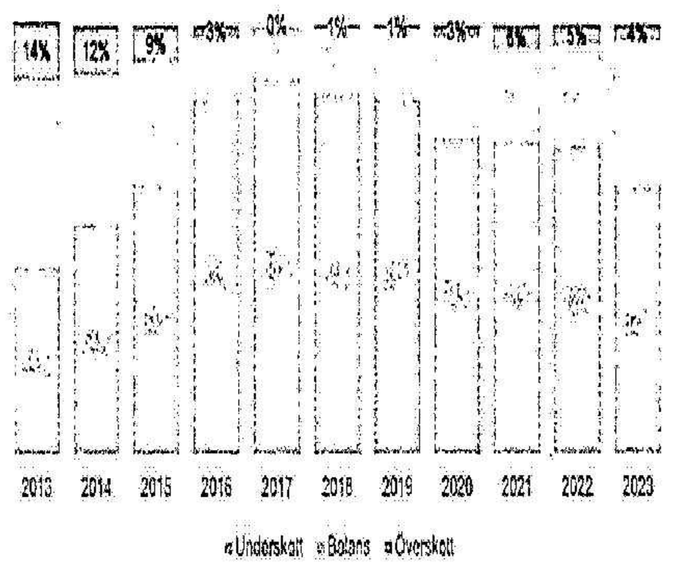
I Bostadsmarknadsenkäten 2023 bedömer 180 av landets 290 kommuner underskott på bostadsmarknaden som helhet. Totalt bor cirka 90 procent av Sveriges befolkning i kommuner som uppger att de har underskott på bostäder. I enkäten uppgav 80 procent av kommunerna att de höga produktionskostnaderna är en viktig orsak till den betydande bostadsbristen vilket är en ökning från 48 procent i 2022. Strax över hälften av kommunerna anger svårigheter för privatpersoner att beviljas lån som annan orsak för bostadsbrist vilket är en ökning med nära 20 procentenheter från 34 procent år 2022. Boverket estimerar att cirka 538 000 bostäder behöver byggas fram till och med år 2030. Boverkets prognos innebär ett årligt byggbehov om cirka 67 300 bostäder, att jämföras med prognos om nybyggnation av 20 000 bostäder under 2024, vilket är betydligt lägre än det faktiska behovet. Under 2023 bedömde Jönköpings kommun som helhet ett underskott av bostäder medan kommunerna Värnamo och Växjö bedömde balans. I figurerna nedan visas bostadssituationen i Nivikas regioner och i Sveriges kommuner. Då samtliga av Nivikas kommuner uppvisar underskott eller balans bedömer Newsec att efterfrågan på bostadssegmentet kommer att fortsätta vara stark i Nivikas regioner.

Bostadssituationen i Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME), 2023

Bostadssitutionen i Sveriges kommuner

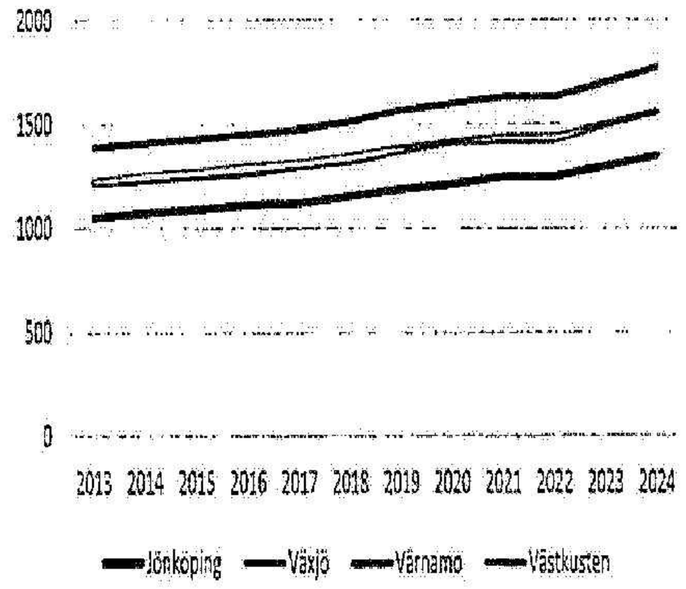


Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME), 2023

Sveriges bostadsmarknad är för närvarande präglad av en påtaglig utbudsbrist. Denna brist på bostäder har resulterat i en ökad efterfrågan. Däremot har marknadshyrorna inte stigit i samma utsträckning som inom andra segment, på grund av den svenska hyreslagstiftningen inom bostadssegmentet. Bostadshyrorna har i stort ökat någorlunda i linje med KPI över en längre period, men under 2022 steg hyrorna i snitt mellan 4-5 procent. Bostadshyrorna väntas öka med en liknande nivå under 2023 och således kommer hyresökningen understiga KPI-ökningen för andra året i rad. På sikt väntas hyrorna öka något mer än KPI.

Bostadssegmentet i fastighetsmarknaden har utmärkt sig genom att visa en mycket begränsad vakansnivå. Detta återspeglar den starka efterfrågan och stabiliteten inom dessa segment. Brist på nybyggnation inom dessa segment, underhållsbehov samt stark demografi bidrar till att hålla vakansen på en låg nivå och upprätthålla en stabil investeringsmiljö.

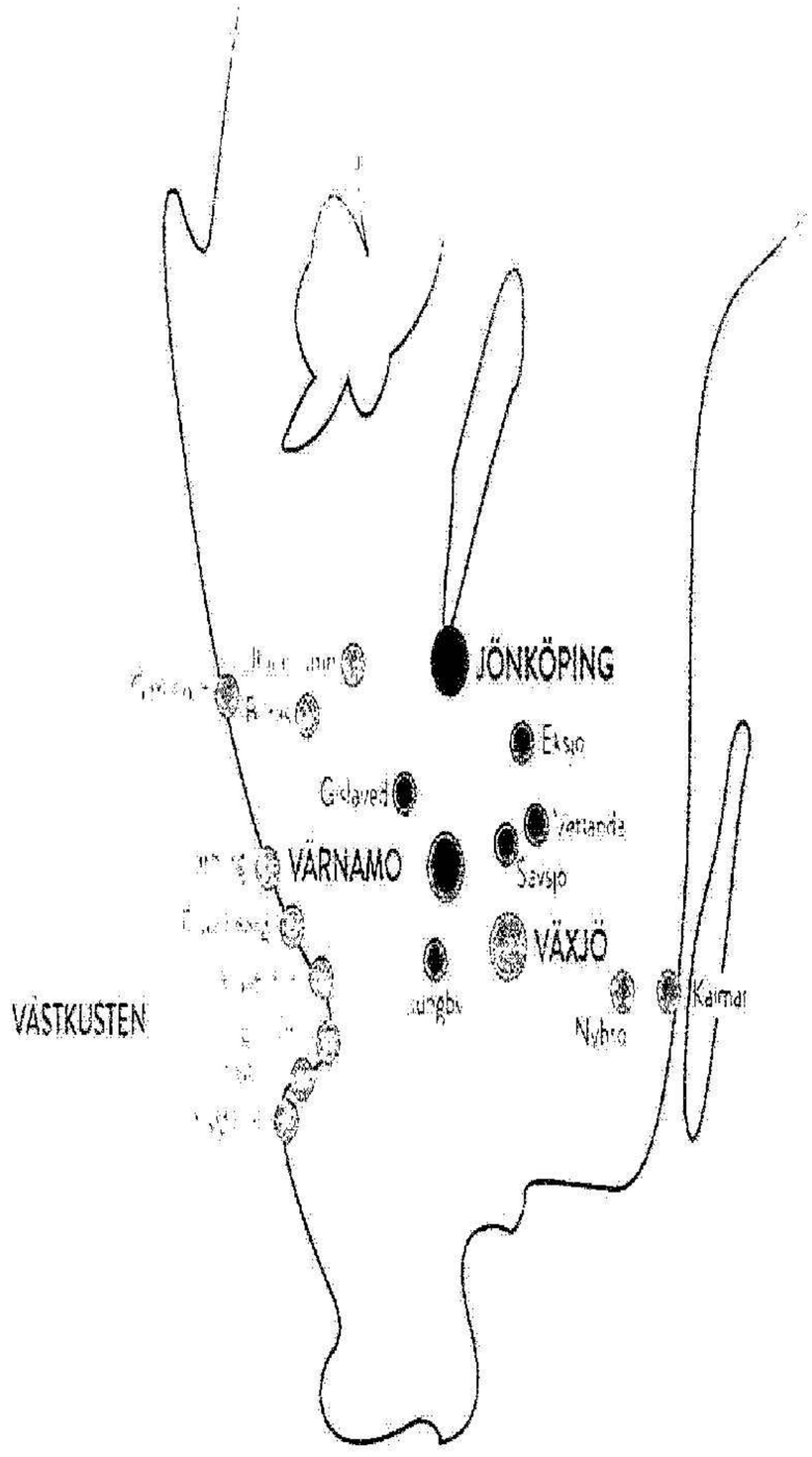
Hyresmarknaden för bostäder, SEK/m²



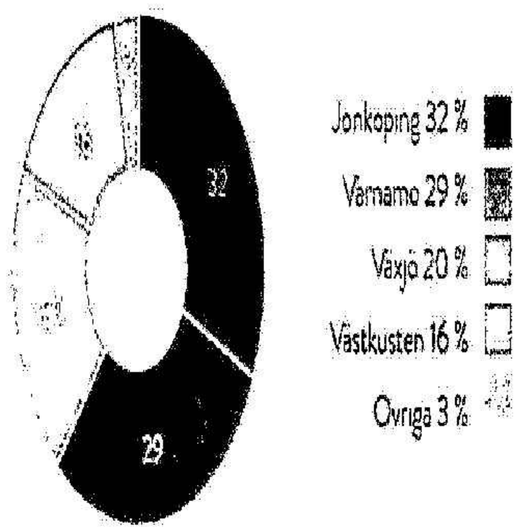
Källa: Newsec, 2023

Transaktion 09222115557506258557 Signerad av EN, TL, HE, SB, BH, HN, NB, OW, NB

Nivikas verksamhet är uppdelad i fyra affärsområden baserat på bolagets geografiska närvaro; Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Bolaget har sitt huvudsakliga geografiska fokus i Småland vilket framåt innebär att förtäta befintliga affärsområden samt överväga förvärv på nya orter där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam.



Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



JÖNKÖPING

INKLUSIVE MULLSJÖ

VÄRNAMO

INKLUSIVE VETLANDA, EKSJÖ, SÄVSJÖ, GISLAVED OCH LJUNGBY

VÄXJÖ

INKLUSIVE NYBRO OCH KALMAR

VÄSTKUSTEN

HÖGANÄS, BASTAD, LAHOLM, HALMSTAD, FALKENBERG, VARBERG, GÖTEBORG, BORÅS OCH ULRICEHAMN

Transaktion 09222115557506238537 Signerad av: [illegible], TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

AFFÄRSOMRÅDE JÖNKÖPING

Jönköping är en kommun med stark arbetsmarknad och god befolkningstillväxt. Staden har ett fördelaktigt geografiskt läge och anses vara ett logistiskt nav i södra Sverige. Förra året blev Jönköping utsedd till årets superkommun i kategorin Städer och stadsnära kommuner och 2023 blev det en tredjeplats vilket visar på Jönköpings attraktivitet och starka utveckling.

Befolkningstillväxten i Jönköping förväntas öka med 6 procent fram till 2040 och har även ett positivt flyttnetto, det vill säga att fler flyttar till Jönköping än därifrån. Då den historiska bostadsproduktionen inte mött den växande befolkningsmängden har Boverkets bedömt att det fram till 2027 finns ett byggbehov på upp till 1 650 nya bostäder per år.

Jönköping har sedan 2010 varit ett affärsområde i Nivika, idag är marknadsområdet det största. Per den 31 augusti 2023 står Jönköping för 32 procent av bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 3,4 miljarder kronor och 32 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 196 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet i Jönköping består av 41 fastigheter där de kommersiella fastigheterna utgör 60 procent och bostäder 40 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat till hela 97 procent i snitt för Jönköpingsbeståndet per bokslutsdagen.

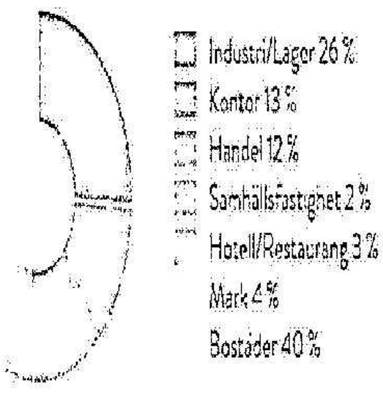
Inom det kommersiella segmentet är, likt Nivika som helhet, industri den mest förekommande typen av fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Jönköping förklaras genom Jönköpings geografiska läge som ses som ett logistiskt nav i södra Sverige, där diverse typer av lagerlokaler fyller en viktig funktion. Utöver industrilokaler är även andelen lokaler med hyresgäster inom handel något högre än i bolagets andra affärsområden. Det beror på att Jönköping är en handelsstad samt att bilförsäljning klassas som handel. Bostäder i Jönköpingsportföljen finns i centrala Jönköping, på Ekhagen, Kungsängen och Valplatsen med totalt närmare 900 lägenheter varav 540 studentbostäder. Samtliga bostäder var uthyrda per den 31 augusti 2023.

I Jönköping pågår byggnation av trygghetsbostäder, 82 lägenheter på Hisingstorp som kommer att färdigställas till sommaren 2024. Fastigheten byggs i enlighet med Miljöbyggnad silver och får därmed en väldigt låg energiförbrukning. Det pågår också byggnation på Hovslätts Ängar, ett fyrtiotal hyresrätter kommer att färdigställas under första kvartalet 2024. Hovslätts Ängar ligger naturskönt strax söder om Jönköping med endast några kilometer från Jönköpings centrum.

Projektverksamheten i Jönköping består framst av utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd men även arbete med aktuella detaljplaner för att skapa framtida byggrätter. I portföljen finns byggklar mark på Stigamo industriområde, utmed E4:an söder om Jönköping. Nivika har några av de få tomter som ännu inte är bebyggda på området. Nivika har fem detaljplaner, både för kommersiella fastigheter och bostäder, i olika skeden för Jönköping.

Andel fastighetsvärde, Jönköping

Jönköping, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	3 419 300	3 480 339
Hyresintäkter	195 927	185 863
Uthyrningsgrad, %	97	98
Antal fastigheter	41	39
Area, m^2	150 793	159 246



Transaktion 09222115557506238552 Signerat EN, TL, HE, SB, BH, HN, NB, OH, NB

Fastigheter i Jönköping

Fastighet	Nr	Ort
Abborren 6	6	Jönköping
Advokaten 14	6	Jönköping
Advokaten 5	6	Jönköping
Arkadien 2	6	Jönköping
Barnarps Kråkebo 1:73	14	Jönköping
Barnarps Kråkebo 1:58	14	Jönköping
Brunstorp 1:55	1	Jönköping
Budkaveln 21	2	Huskvarna
Bäret 1	6	Jönköping
Bäret 2	6	Jönköping
Ekhagen 1:1, del av	8	Jönköping
Hedenstorp 2:30	17	Jönköping
Häljaryd 1:294	18	Tenhult
Hällstorp 1:20 m.fl.	7	Jönköping
Roten 2	21	Jönköping
Stigamo 1:51, 1:52 och 1:53	15	Jönköping
Stigamo 1:66	15	Jönköping
Vakten 8	9	Jönköping
Vakten 10	9	Jönköping
Valplatsen 2	3	Huskvarna
Valplatsen 3	3	Huskvarna
Valplatsen 5	3	Huskvarna
Valplatsen 8	3	Huskvarna
Varbygeln 1	19	Jönköping
Vigoren 1	13	Jönköping
Vinkeln 6	5	Jönköping
Vombaten 2 & Vråken 2	4	Jönköping
Vråken 1	4	Jönköping
Västergöken 1	4	Jönköping
Åkerfältet 3 & 5	16	Jönköping
Ämbaret 3*	12	Jönköping
Ämbaret 11	20	Jönköping
Ämbaret 8	12	Jönköping
Ödlan 20	11	Jönköping
Överkanten 1	10	Jönköping
Överljudet 4	10	Jönköping
Överljudet 5	10	Jönköping

*) Fastighet/erförvärvad under verksamhetsåret

Fastigheter i Mullsjö

Fastighet	Ort
Gyljeryd 1:57	Mullsjö

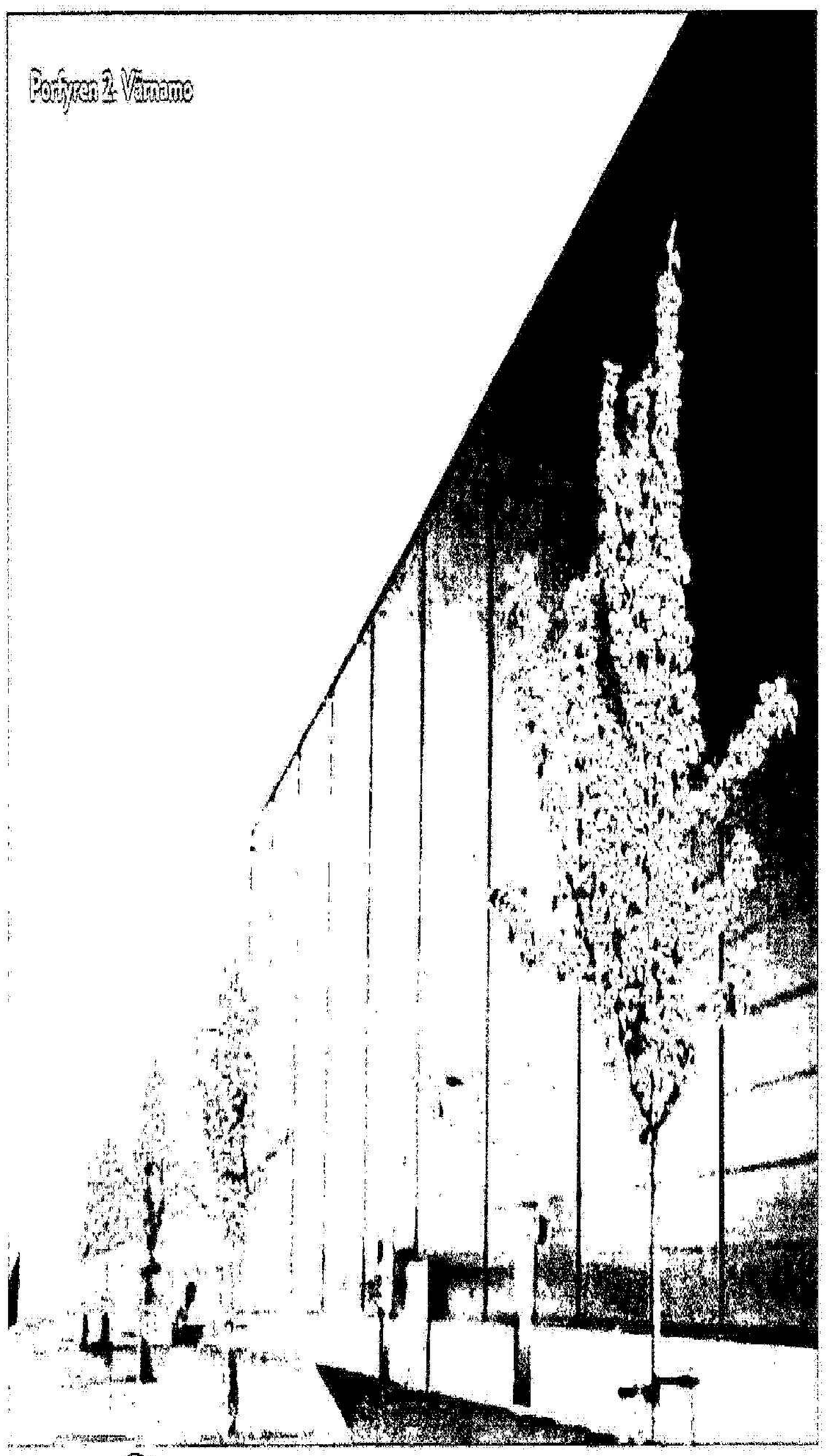
Byggrätter och byggklar mark

Område	Ort	Typ	BOA/ LOA, m²	Lägenheter, antal
Hällstorp	Jönköping	Bostäder	9 400	100
Stigamo 1:51	Jönköping	Kommersiell	6 250	-
Stigamo 1:52	Jönköping	Kommersiell	5 400	-
Stigamo 1:53	Jönköping	Kommersiell	7 600	-
Stigamo 1:66	Jönköping	Kommersiell	15 000	-
Gyljeryd 1:57	Mullsjö	Bostäder	20 000	310

Detaljplaner, pågående och framtida

Område	Ort	Typ	BOA/ LOA, m²	Lägenheter, antal
Valplatsen	Jönköping	Bostäder	42 500	630
Åkerfältet 3 & 5	Jönköping	Kommersiell	40 000	-
Vakten 8 & 10	Jönköping	Kommersiell	8 000	-
Budkaveln 21	Huskvarna	Bostäder	9 000	120
Brunstorp 1:55	Huskvarna	Bostäder	11 000	140

Transaktion 09222115557506238557 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, ÖW, NB



AFFÄRSOMRÅDE VÄRNAMO

Med en bred och mångfacetterad flora av tillverkande företag, låg arbetslöshet och stark tillväxt, är Värnamo en attraktiv ort att etablera och driva företag i och allt fler ser fördelarna med det gynnsamma geografiska läget. Här samarbetar näringsliv och kommun för att utvecklas framåt på det sätt som är signifikant för den småländska företagsamheten. Det är ingen slump att Värnamo hamnar högt när näringslivets organisationer och branschtidningar jämför landets kommuner.

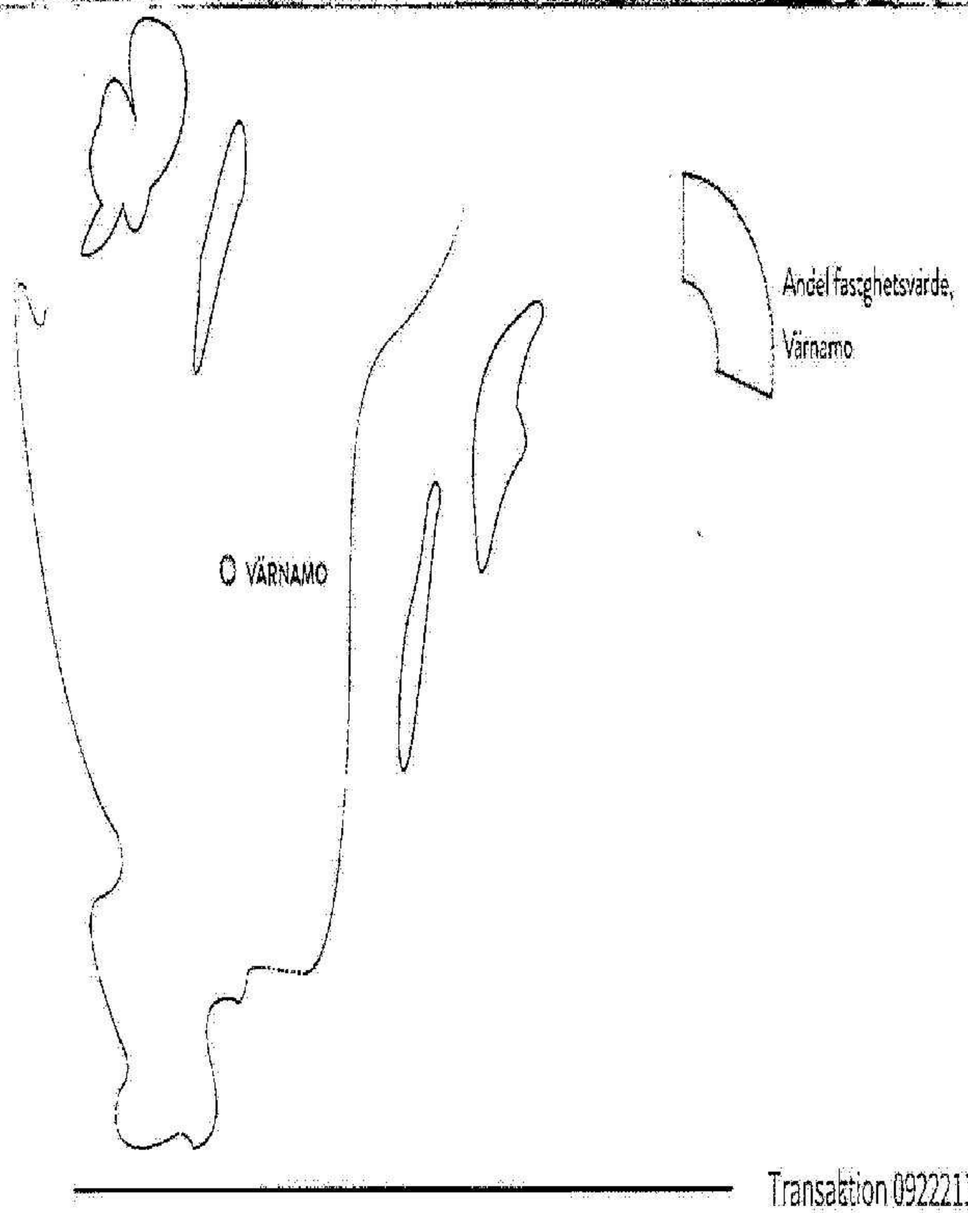
Värnamo ligger väl placerat vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset" där E4:an och riksväg 27 korsas. Utöver goda kommunikationer har Värnamo ett gott företagsklimat, kommunen placerade sig på fjärde plats över Bästa Tillväxt i Jönköpings län 2022. Vidare låg arbetslösheten på 4,3 procent vilket kan jämföras med genomsnittet i Sverige där arbetslösheten var 6,4 procent per augusti 2023. Boverket noterar att det i Värnamo råder brist på bostäder och prognosticerar ett byggbehov om cirka 145 bostäder per år fram till 2030.

Värnamo var Nivikas första affärsområde när Bolaget grundades år 2000. Per den 31 augusti 2023 står Värnamo för 29 procent av bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 3,1 miljarder kronor och 29 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 178 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet i Värnamo består av 64 fastigheter varav kommersiella fastigheterna utgör 66 procent och bostäder 34 procent. Inom det kommersiella segmentet är, likt Nivika som helhet, industri den mest förekommande typen av fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Värnamo förklaras genom Värnamos starka näringsliv med tyngdpunkt på tillverkande företag. Uthyrningsgraden var 98 procent sett till ekonomisk uthyrning per bokslutsdag. Under året har två kommersiella nybyggnationer färdigställts, med en total uthyrbar yta om knappt 7 000 m².

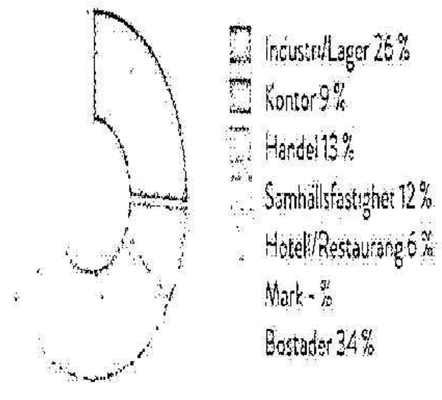
Bostäderna i Värnamoportföljen ligger i centrala Värnamo, totalt finns det 675 lägenheter och samtliga var uthyrda per den 31 augusti 2023. Under året färdigställdes 130 hyresrätter på Sadelmakaren 1 i Värnamo, byggd i enlighet med Miljöbyggnad Silver och fullt uthyrda vid färdigställandet.

Projektverksamheten i Värnamo är främst utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd samt kommersiell nybyggnation men även arbete med aktuella detaljplaner för att skapa framtida byggrätter. Nivika har tre pågående nybyggnationer med en total uthyrbar yta om 24 000 m² varav 22 000 m² färdigställs under räkenskapsåret 2023/2024.

Nivika har tre detaljplaner i olika skeden för Värnamo, Kärleken och Aftonfalken 1, två pågående detaljplaner för bostäder, samt Tre Liljor 17, en framtida detaljplan för bostäder. Samtliga detaljplaner är bostäder i centrala lägen.

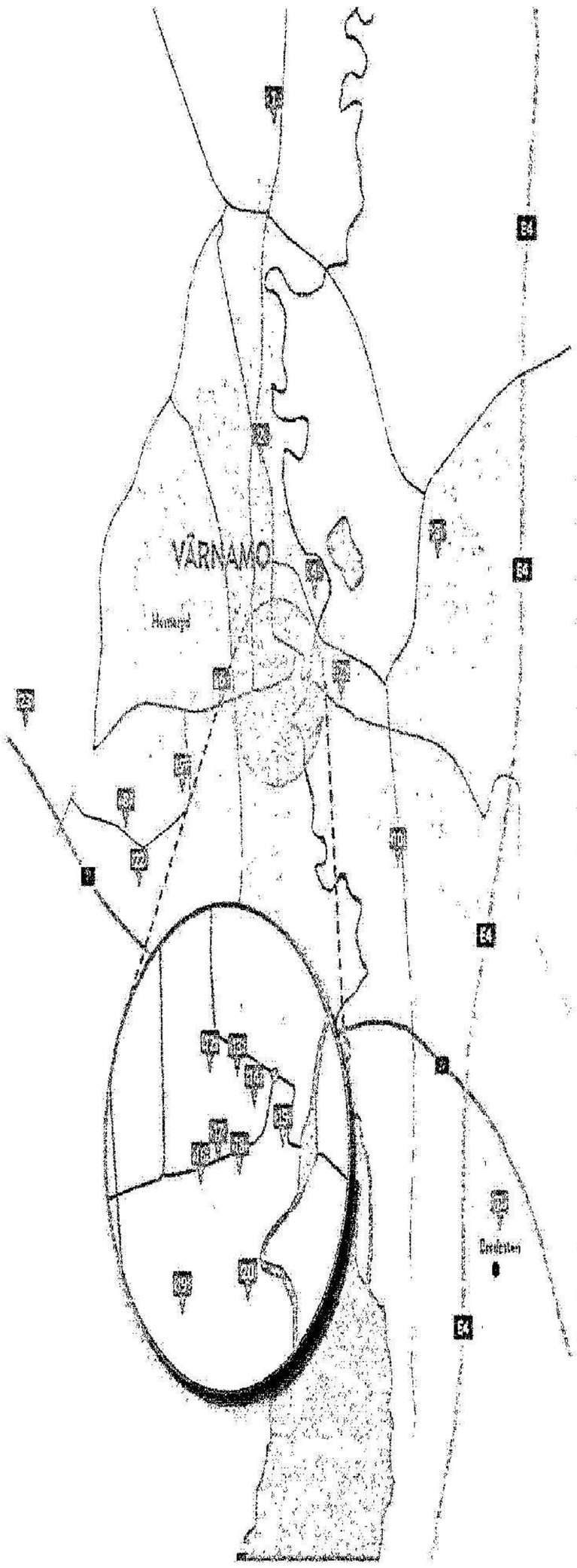


Värnamo, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	3 091 000	2 829 100
Hyresintäkter	177 613	143 484
Uthyrningsgrad, %	98	96
Antal fastigheter	64	65
Area, m²	178 297	163 504



Fastigheter i Värnamo

Fastighet	Nr	Ort
Aftonfalken 1	3	Värnamo
Almen 12	10	Värnamo
Bautastenen 1	17	Värnamo
Bautastenen 3	18	Värnamo
Broarna 4	4	Värnamo
Diabasen 4	11	Värnamo
Duvelund 1 & 2	2	Värnamo
Duvelund 4	2	Värnamo
Falken 25	20	Värnamo
Flundran 6	1	Värnamo
Folkets Hus 1	16	Värnamo
Golvläggaren 1	8	Värnamo
Graniten 2	11	Värnamo
Graniten 39	11	Värnamo
Hematiten 1	11	Värnamo
Hovslagaren 4	22	Värnamo
Kalkstenen 2	11	Värnamo
Klynnan 12	23	Värnamo
Kärleken 1	4	Värnamo
Kärleken 2	4	Värnamo
Kärleken 3	4	Värnamo
Kärleken 4	4	Värnamo
Lejonet 18	14	Värnamo
Lejonet 5	13	Värnamo
Porfyren 2	11	Värnamo
Porfyren 3	11	Värnamo
Refugen 1	11	Värnamo
Refugen 6	11	Värnamo
Rosen 1	7	Värnamo
Rödspättan 2	1	Värnamo
Sadelmakaren 1	6	Värnamo
Sandstenen 1	11	Värnamo
Sandstenen 2	11	Värnamo
Sandstenen 5	11	Värnamo
Smeden 3	9	Värnamo
Smeden 5	9	Värnamo
Snickaren 1-3	19	Värnamo
Snipen 13	12	Värnamo
Snipen 18	12	Värnamo
Snipen 19	12	Värnamo
Snipen 20	12	Värnamo
Tre Liljor 17	15	Värnamo



Fastigheter i Gislaved

Fastighet	Ort
Hjorten 23	Gislaved
Jerusalem 3	Gislaved

Fastigheter i Ljungby

Fastighet	Ort
Trädet 6	Ljungby
Vinkelhaken 13	Ljungby

Byggrätter och byggklar mark

Område	Ort	Typ	BOA/ LOA, m²	Lägenheter, antal
Diabasen 4	Värnamo	Kommersiell	4 000	-
Graniten 39	Värnamo	Kommersiell	4 500	-
Hygiea 1	Vetlanda	Bostäder	8 800	130
Kalkstenen 2	Värnamo	Kommersiell	3 000	-
Porfyren 2	Värnamo	Kommersiell	5 000	-
Porfyren 3	Värnamo	Kommersiell	10 200	-
Refugen 6	Värnamo	Kommersiell	1 200	-
Sandstenen 2	Värnamo	Kommersiell	5 000	-
Vinkelhaken 13	Ljungby	Bostäder	5 000	80

Detaljplaner, pågående och framtida

Område	Ort	Typ	BOA/ LOA, m²	Lägenheter, antal
Aftonfalken 1	Värnamo	Bostäder	4 500	75
Kärleken 1-4	Värnamo	Bostäder	30 000	400
Tre Liljor 17	Värnamo	Bostäder	7 000	100

Transaktion 09222115557506255557 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Referensnummer
20240311109973

AFFÄRSOMRÅDE VÄRNAMO

VETLANDA, SÄVSJÖ, EKSJÖ

Småländska höglandet, ofta enbart Höglandet, är benämningen på den del av höglandsområdet Sydsvenska höglandet som ligger inom Småland. På det småländska höglandet finner vi de tre tätorterna Vetlanda, Sävsjö och Eksjö som är en del av Nivikas affärsområde "Värnamo".

Vetlanda har ett starkt näringsliv med ursprung i träindustrin. Idag finns ett stort antal företag etablerade på orten, både större tillverkningsindustrier med internationella verksamheter och mindre företag. Orten har utvecklats till ett handelsnav för denna del av norra Småland med livskraftiga handelsområden. Vetlanda kommun har cirka 28 000 invånare och en positiv befolkningsutveckling. Sävsjö präglas av småindustri inom främst trä-, livsmedels- och metallindustrin medan sjukhus, regemente, polis och tingsrätt utgör viktiga verksamheter i Eksjö.

Fastigheter i Vetlanda

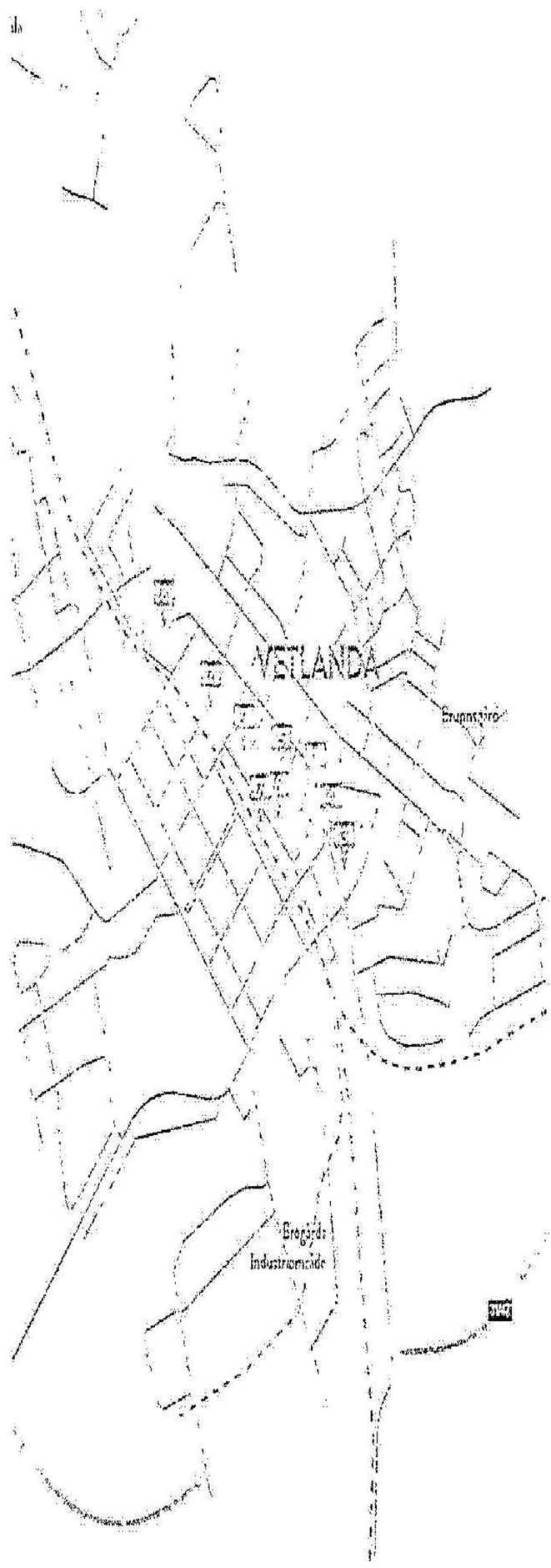
Fastighet	Nr	Ort
Banken 14	1	Vetlanda
Banken 16	1	Vetlanda
Banken 17	1	Vetlanda
Banken 18	1	Vetlanda
Bävern 1 & 2	2	Vetlanda
Hygiea 1	3	Vetlanda
Hygiea 3	4	Vetlanda
Lejonet 14	5	Vetlanda
Norra delfin 1	6	Vetlanda
Stationen 2	7	Vetlanda
Svanen 8	8	Vetlanda
Vessian 18-21	9	Vetlanda

Fastigheter i Eksjö

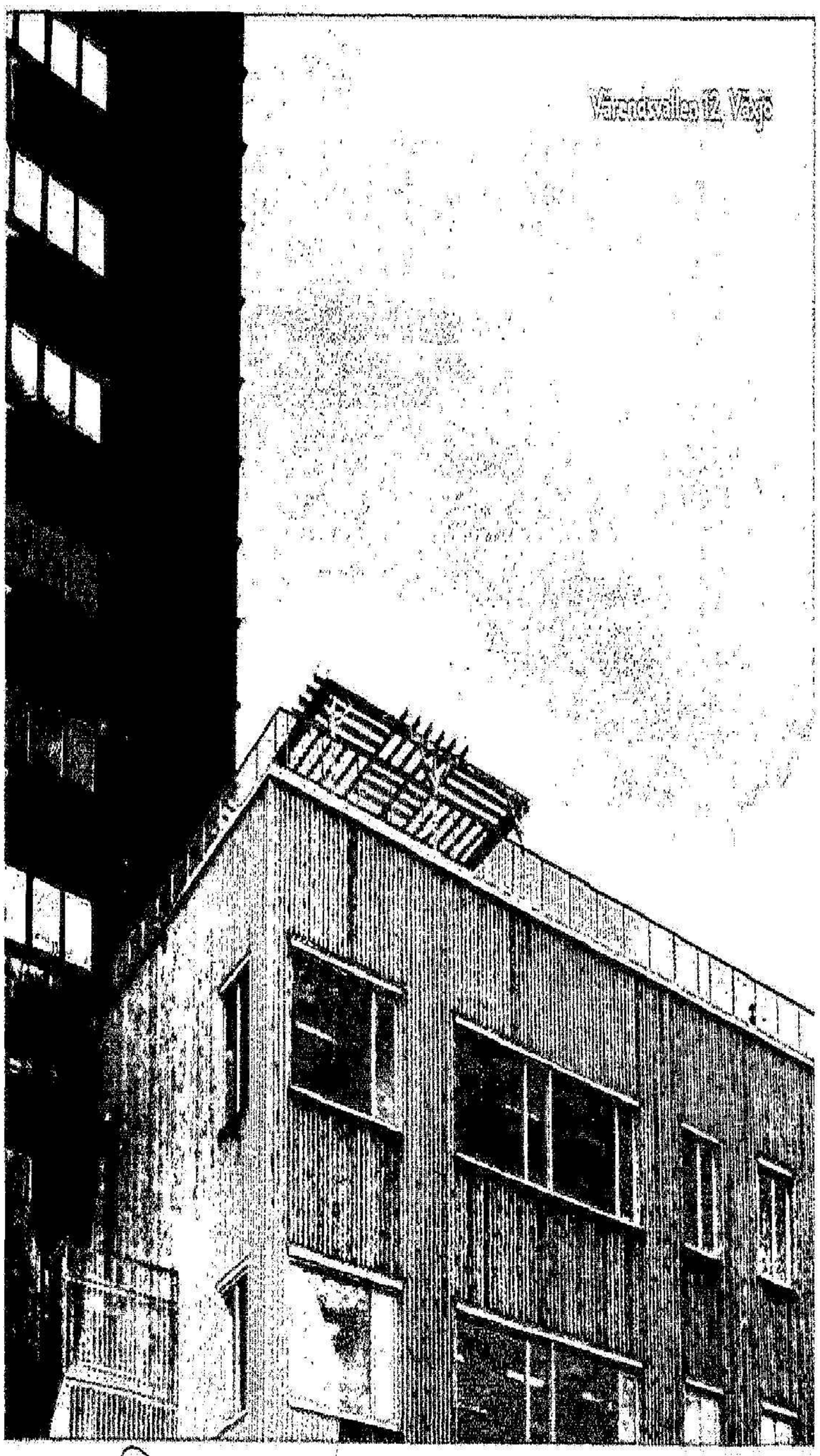
Fastighet	Ort
Apoteket 2	Eksjö
Bokhandeln 2	Eksjö

Fastigheter i Sävsjö

Fastighet	Ort
Granliden 4	Sävsjö
Kräftan 7	Sävsjö
Ljuset 9	Sävsjö
Örnen 1	Sävsjö



Transaktion 09222115557506238557 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB



AFFÄRSOMRÅDE VÄXJÖ

Växjö är en universitetsstad med stark tillväxt. Näringslivet är diversifierat och präglas här av nyfikenhet, vilket har bidragit till att Växjö är ett av Sveriges största IT-kluster. En kreativ kraft i en miljö som tror på hållbart företagande och långsiktighet – både för klimat och näringsliv. Växjö kommuns devis är att en hållbar utveckling är allas ansvar. Växjö kommun arbetar för att ta sitt ansvar i frågor om miljö, mångfald, folkhälsa och tillgänglighet. Detta ligger i linje med Nivikas eget arbete inom hållbarhet. Växjö är också känt för att vara ett av Sveriges starkaste IT-kluster och IT-sektorn växer starkt.

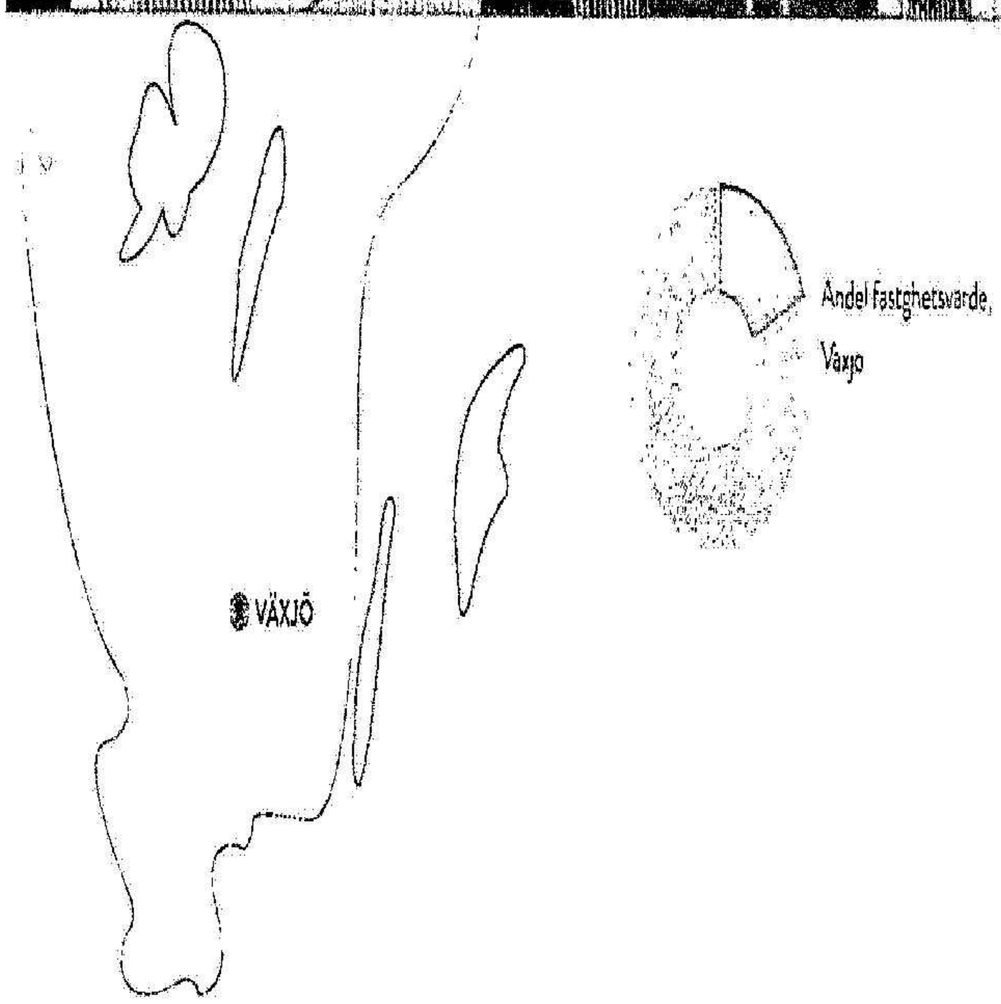
Växjö kommun har fortsatt en positiv befolkningsutveckling och Växjö stad har en genomsnittlig befolkningstillväxt de senaste 10-åren på 1,5 procent. Kommunen växer och beräknas inom ett par år vara 100 000 invånare.

2017 tog Nivika ett första steg in på fastighetsmarknaden i Växjö. I april 2020 genomfördes ett större förvärv av en kommersiell fastighetsportfölj om 72 000 m². Nivika etablerade därmed en lokal förvaltningsorganisation för fortsatt expansion i staden och samtidigt bildades affärsområdet Växjö. Beståndet har sedan dess vuxit till att bli Nivikas tredje största affärsområde. Per sista augusti 2023 är det sammanlagda fastighetsvärdet 2,1 miljarder kronor, vilket motsvarar 20 procent av Nivikas totala fastighetsvärde och 17 procent av hyresintäkterna. Fastighetsbeståndet i Växjö består av 35 fastigheter där de kommersiella fastigheterna utgör 58 procent och bostäder 42 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 93 procent i snitt för Växjöbeståndet per bokslutsdagen.

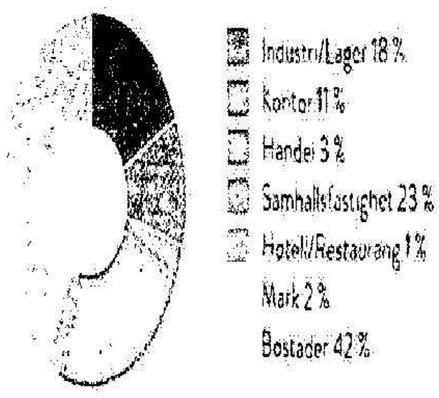
Inom det kommersiella segmentet är samhällsfastigheter den mest förekommande typen av fastighet följd av industrilokaler.

Bostäder i Växjöportföljen finns dels i centrala Växjö, ett bestånd i Räppe några kilometer utanför centrum och i Kalmar, totalt 441 lägenheter. Under året färdigställdes 159 hyresrätter på Nivika Center i Arenastaden i Växjö, fastigheten är byggd i enlighet med Miljöbyggnad Silver och fullt uthyrd vid bokslutsdagen. I Nybro pågår nybyggnation av trygghetsboende med 62 lägenheter mitt i centrum. Byggnationen beräknas färdigställas under andra kvartalet 2024.

Projektutvecklingen i Växjö är främst utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd samt kommersiell nybyggnation. Under året har en högstadieskola till Prolympia, inrymmandes 350 elever färdigställts på fastigheten Värendsvallen som ligger i Arenastaden. I portföljen finns även byggklar industrimark på Nylanda industriområde, nära väg 23, 25 och 30 nordväst om Växjö.



Växjö, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	2 143 100	2 127 800
Hyresintäkter	103 044	93 829
Uthyrningsgrad, %	93	92
Antal fastigheter	35	37
Area, m²	107 961	99 333



Transaktion 09222115557506238532 Signerad SEN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Fastigheter i Växjö

Fastighet	Nr	Ort
Argus 6	25	Växjö
Drängen 2	15	Växjö
Eko 6	25	Växjö
Elefanten 1	4	Växjö
Garvaren 5	11	Växjö
Gasellen 11	5	Växjö
Geologen 5	7	Växjö
Gravören 18	17	Växjö
Illern 3	4	Växjö
Juvelerarен 7	20	Växjö
Kopparslagaren 2	18	Växjö
Kopparslagaren 3	18	Växjö
Kryssprincken 1	21	Växjö
Kvasten 7	9	Växjö
Mörken 3	1	Växjö
Mjälan 8	23	Växjö
Nyckelharpan 2	2	Växjö
Repslagaren 1	18	Växjö
Rättaren 4	12	Växjö
Rättaren 5	12	Växjö
Sanden 2	3	Växjö
Skogskärret 1	24	Växjö
Skomakaren 1	11	Växjö
Skräddaren 7	11	Växjö
Snöflingan 16	6	Växjö
Snörmakaren 4	16	Växjö
Sotaren 3	10	Växjö
Sågaren 3	19	Växjö
Tunnbindaren 7	14	Växjö
Värendsvallen 12	22	Växjö
Växjö 12:15	8	Växjö

Fastigheter i Kalmar

Fastighet	Ort
Eklövet 1	Kalmar
Lingonet 1 & 2	Kalmar
Råstenen 1	Kalmar

Fastigheter i Alvesta

Fastighet	Ort
Alvesta 15:13, 13:20, 13:21	Alvesta

Fastigheter i Nybro

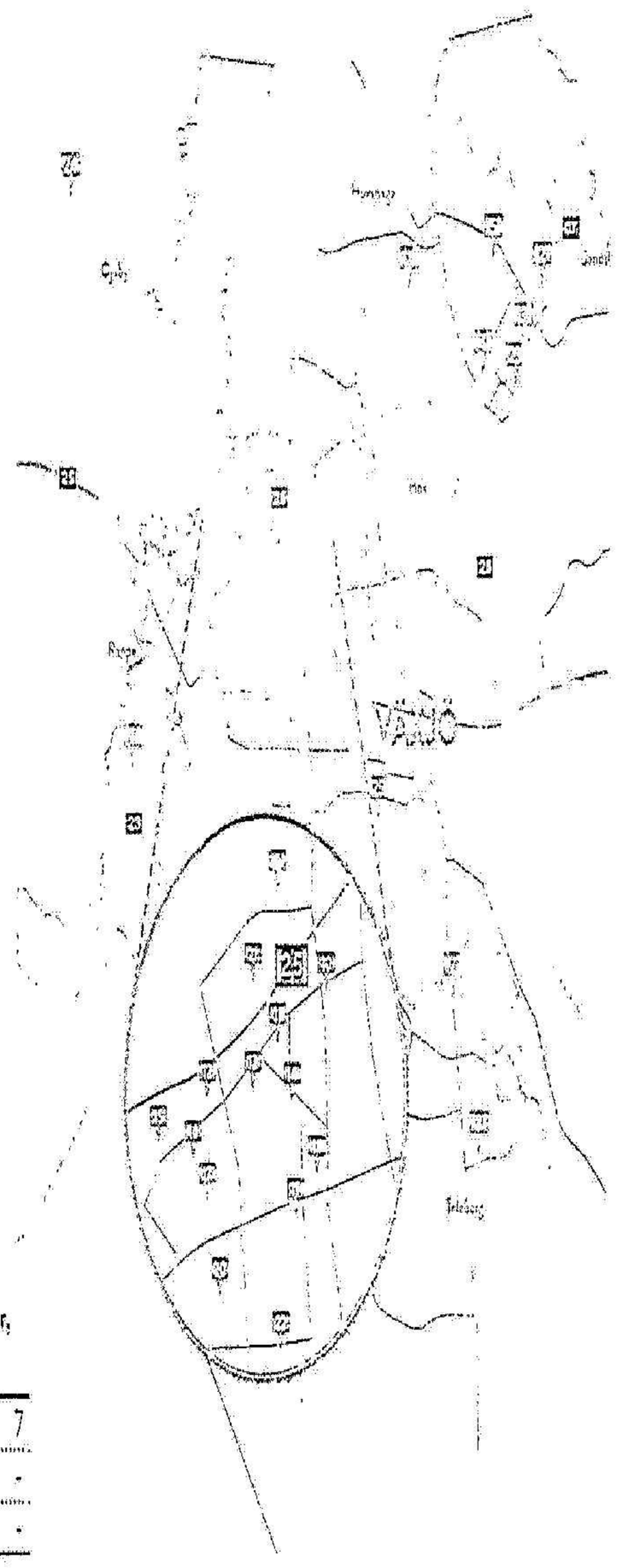
Fastighet	Ort
Tor 3	Nybro

Byggrätter och byggklar mark

Område	Ort	Typ	BOA/LOA, m²	Lägenheter, antal
Eko 6	Växjö	Bostäder	540	7
Kopparslagaren 2	Växjö	Kommersiellt	2 500	-
Skogskärret 1	Växjö	Kommersiellt	30 000	-

Detaljplaner, pågående och framtida

Område	Ort	Typ	BOA/ LOA, m²	Lägenheter, antal
Växjö 12:15	Växjö	Bostäder	2 800	80



Transaktion 09222115557506238557 Signerat EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

AFFÄRSOMRÅDE VÄSTKUSTEN

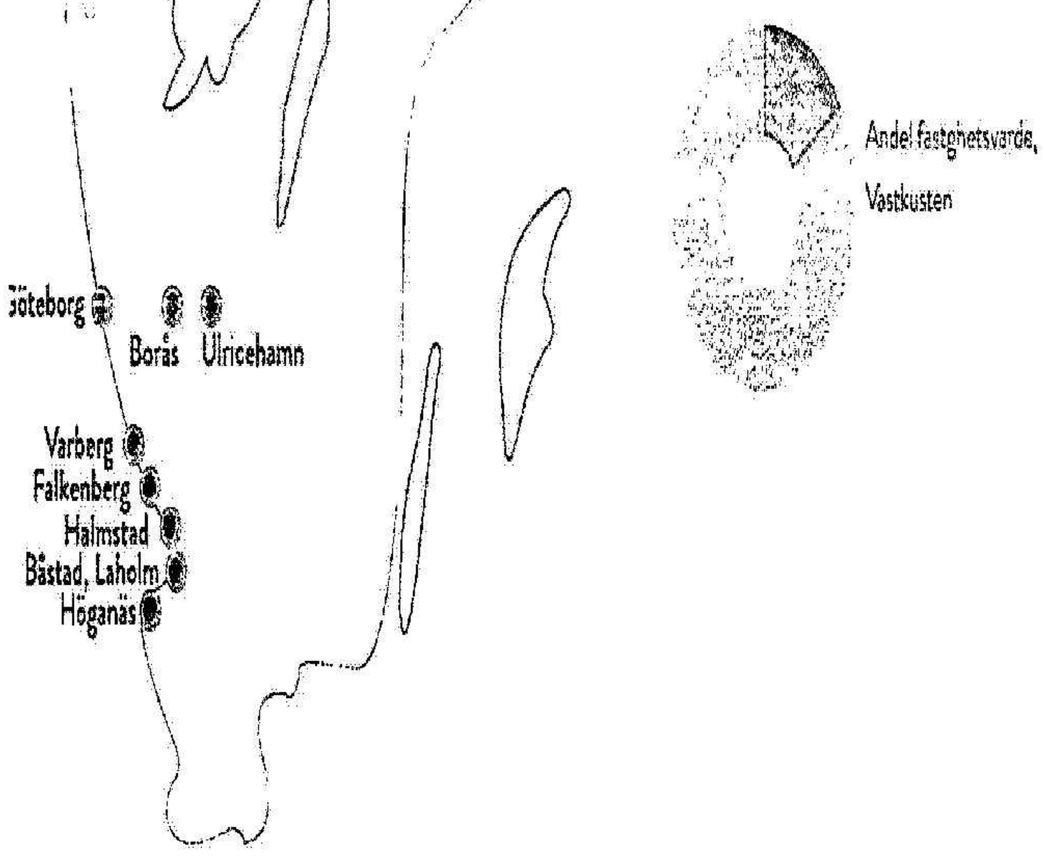
Västkusten är Nivikas nyaste affärsområde, via ett flertal mindre förvärv under våren 2021 utökades Nivika med ytterligare ett affärsområde, Västkusten, vilket för bolaget omfattar från Höganäs i söder till Göteborg i norr och Ulricehamn i öster.

Västkusten är ett affärsområde som passar väl in i Nivikas affärsmodell. Samtliga orter där Nivika etablerat sig har expansiva näringsliv samt en stadig befolkningsökning. Enligt Länsstyrelsen i Halland och Skåne, råder det på alla orter inom affärsområdet, brist på bostäder. Samtidigt har båda länen, Skåne och Halland, positiva befolkningsutvecklingar som ligger över genomsnittet för Sverige i helhet, och bedöms fortsatt öka fram till år 2030.

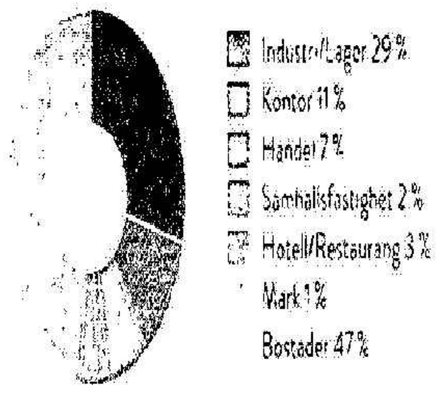
Per den 31 augusti 2023 står Västkusten för 16 procent av bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 1,6 miljarder kronor och 18 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 112 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet som är beläget i Höganäs, Båstad, Laholm, Halmstad, Falkenberg, Varberg samt Göteborg, består av 35 fastigheter varav kommersiella fastigheter utgör 53 procent och bostäder 47 procent. Inom det kommersiella segmentet, likt Nivika som helhet, är industri den mest förekommande typen av fastighet. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 99 procent per bokslutsdagen. Under året har en kommersiell fastighet färdigställts, en snabbmatsrestaurang till ChopChop belägen på Varberg Nord. Nivika har avyttrat en fastighet i Varberg, där hyresgästen förvärvade fastigheten över bokfört värde, samt avyttrat en fastighetsportfölj bestående av fem fastigheter i Helsingborg till bokfört värde.

Bostäderna i Västkustportföljen ligger i Båstad, Höganäs, Haverdal strax utanför Halmstad och Ulricehamn, totalt finns det 450 lägenheter och samtliga var uthyrda per den 31 augusti 2023.

Projektverksamheten på Västkusten är främst utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd samt kommersiell nybyggnation men även arbete med aktuella detaljplaner för att skapa framtida byggrätter. Bolaget har en pågående detaljplan i affärsområdet, för framtida bostäder, på Eftra 3:3 strax utanför Falkenberg.



Västkusten, tkr	31 aug 2023	31 aug 2022
Fastighetsvärde	1 647 600	1 945 000
Hyresintäkter	111 966	81 911
Uthyrningsgrad, %	99	98
Antal fastigheter	35	41
Area, m²	98 963	113 120



Transaction 09222115557506238552 Signed: SEN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Fastighetsbeteckning
20240311109975

Fastigheter Båstad och Laholm

Fastighet	Ort
Hemmeslöv 10:208	Båstad
Tandborsten 7	Laholm

Fastigheter Höganäs

Fastighet	Ort
Bergbunken 1	Höganäs
Schaktet 1	Höganäs

Fastigheter Falkenberg

Fastighet	Nr	Ort
Eftra 3:3	1	Falkenberg
Faktorn 10	2	Falkenberg
Företagaren 2	3	Falkenberg
Töringe 7:40	4	Falkenberg
Vinberg 2:104	5	Falkenberg

Fastigheter Halmstad

Fastighet	Ort
Fyllinge 20:412	Halmstad
Havredal 22:16	Halmstad
Stegen 1	Halmstad
Sylen 3	Halmstad

Fastigheter Varberg

Fastighet	Nr	Ort
Bikupan 2*)	1	Varberg
Bikupan 4	4	Varberg
Bikupan 5	5	Varberg
Bikupan 20	2	Varberg
Bikupan 22	3	Varberg
Bälgen 4	6	Varberg
Bälgen 6	7	Varberg
Bälgen 15	8	Varberg
Stålet 2	9	Varberg
Vagnen 10	10	Varberg
Vagnen 7	11	Varberg

*) Fastighet/er förvärvad under verksamhetsåret.

Fastigheter Göteborg

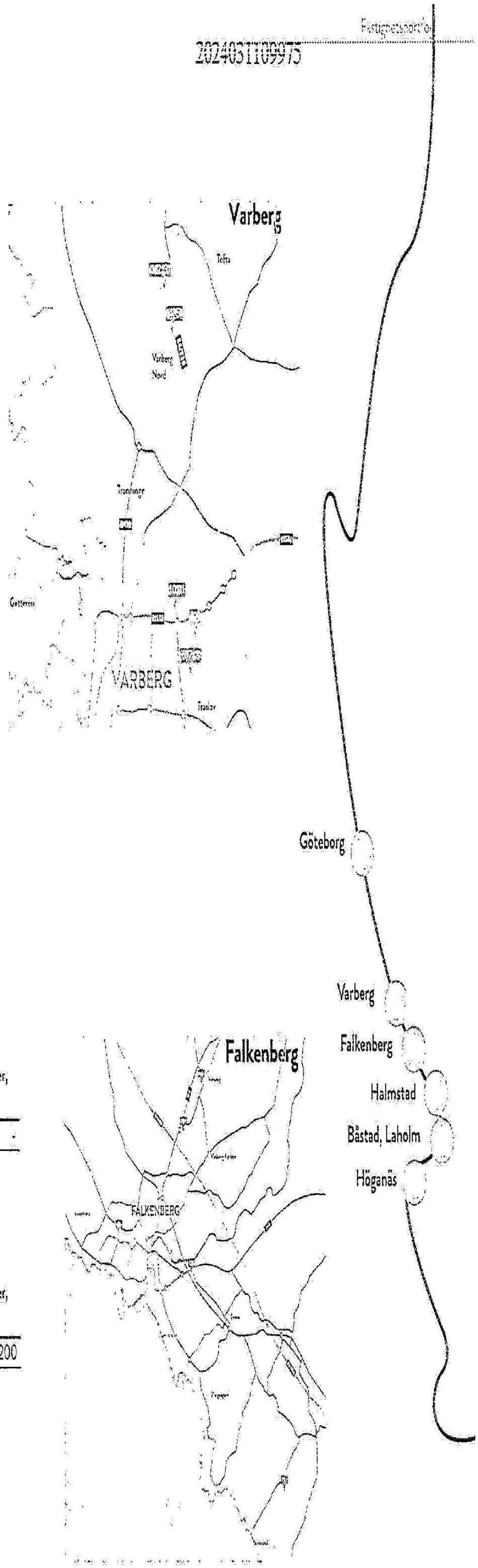
Fastighet	Ort
Hjällbo 150:1	Gunnilse, Göteborg

Byggrätter och byggklar mark

Område	Ort	Typ	BOA/ LOA, m²	Lägenheter, antal
Bikupan 4	Varberg	Kommersiell	4 400	-

Detaljplaner, pågående och framtida

Område	Ort	Typ	BOA/ LOA, m²	Lägenheter, antal
Eftra 3:3	Falkenberg	Bostäder	15 000	200



Transaktion 09222115557506238552 Signerad SEN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

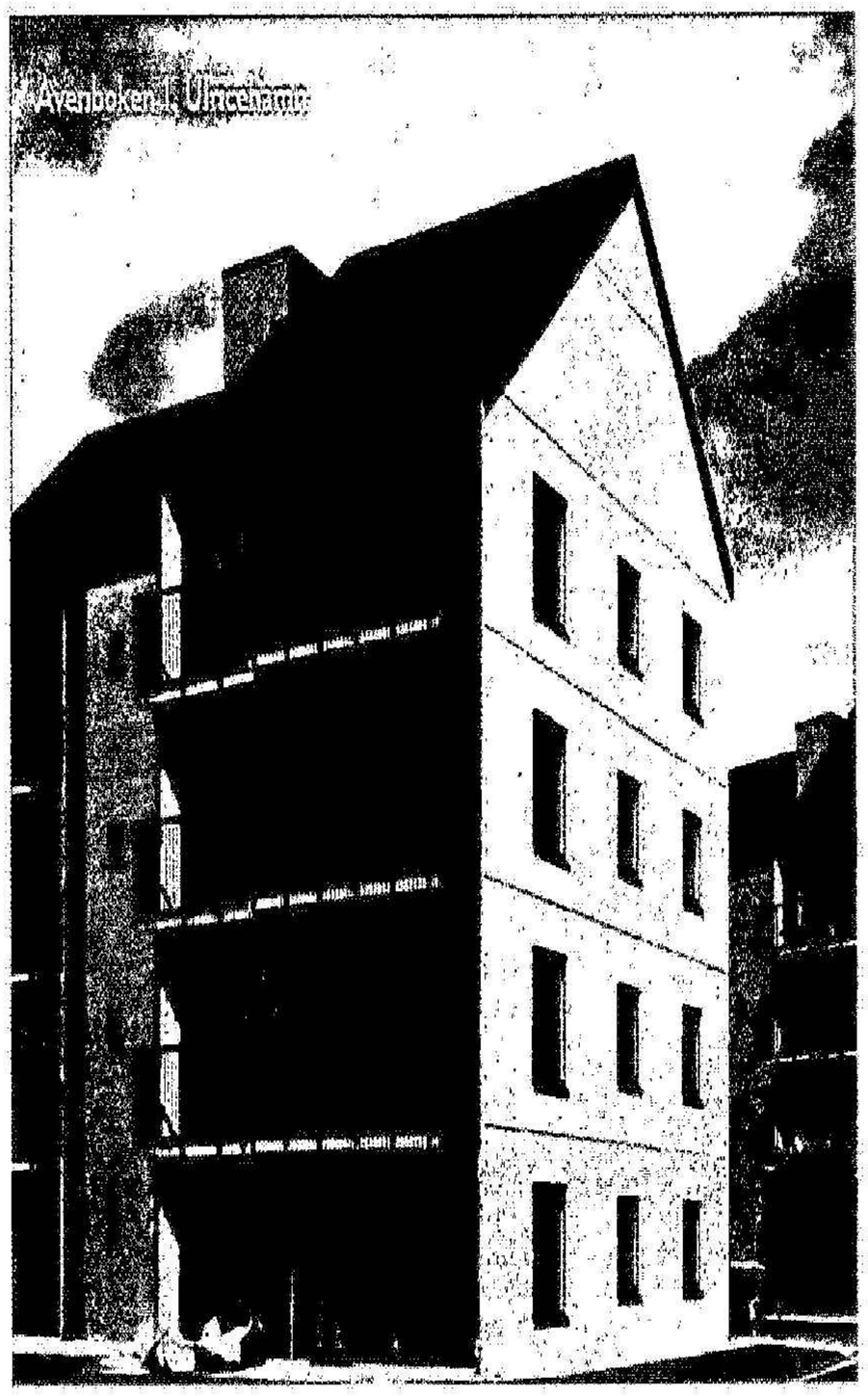
AFFÄRSOMRÅDE VÄSTKUSTEN

BORÅS OCH ULRICEHAMN

Under slutet av räkenskapsåret 2021/22 breddade Nivika affärsområde Västkusten genom förvärv i Borås och Ulricehamn. Dessa båda städer är strategisk belägna längs riksväg 40 i Västergötland och för Nivika också en förbindelse mellan Göteborg/Västkusten och Jönköping.

Borås, en handels-och textilstad, är efter Göteborg, den näst största staden i den folktäta Västra Götalandsregionen, med både ett positivt flytt- och födelsenetto. En positiv utveckling har även Borås näringsliv då intresset för etablering är fortsatt stor, mer industrimark har tagits fram och utveckling fortsatter bl a utefter riksväg 40. I Borås har Nivika två centrala fastigheter, båda ligger i samma område med kommersiell verksamhet. Totalt har dessa en uthyrbar yta på drygt 12 000 m².

Ulricehamn är en stad som lever och utvecklas året om. Under vintertid erbjuder kommunen skidspår och skidbackar som även gjort att staden blivit en aktör för internationella skidtävlingar. Antalet invånare har de senaste åren ökat i snabb takt och enligt kommunens prognoser kommer den fortsatt att öka med sex procent fram till år 2028. Fastighetsportföljen i Ulricehamn består av bostäder med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn och är fullt uthyrda.

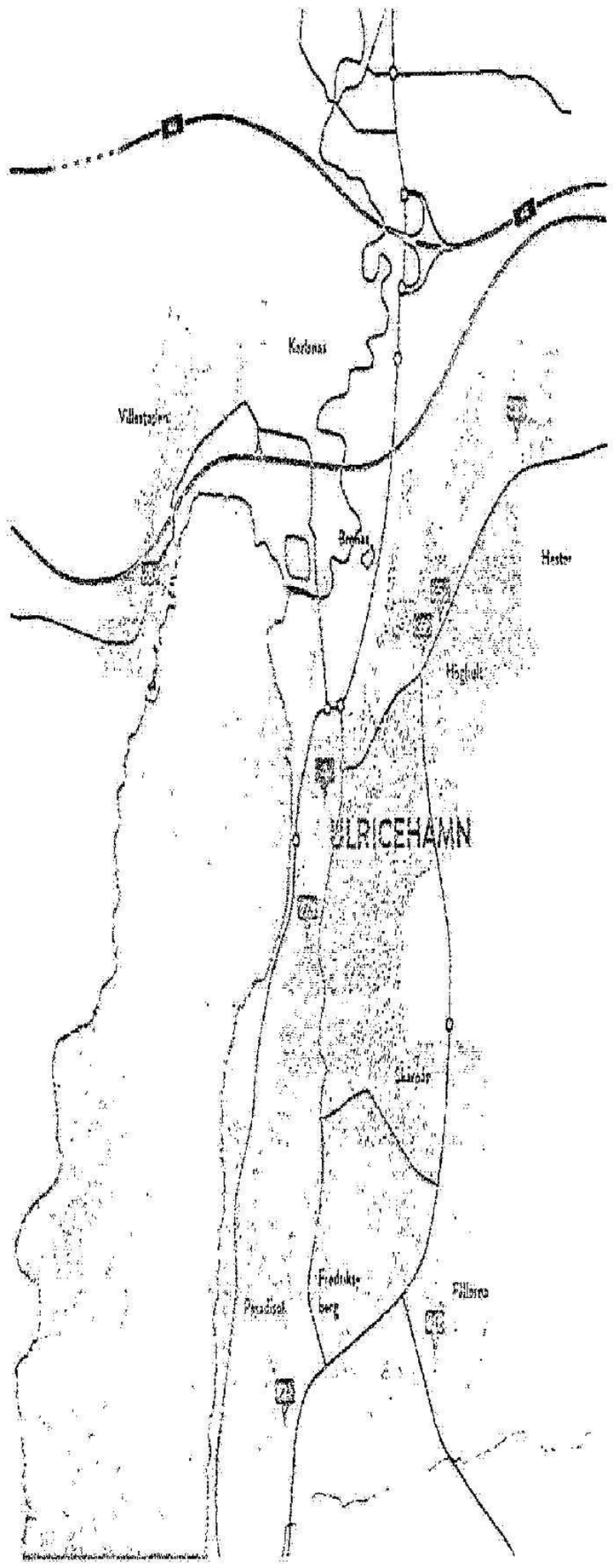


Fastigheter Ulricehamn

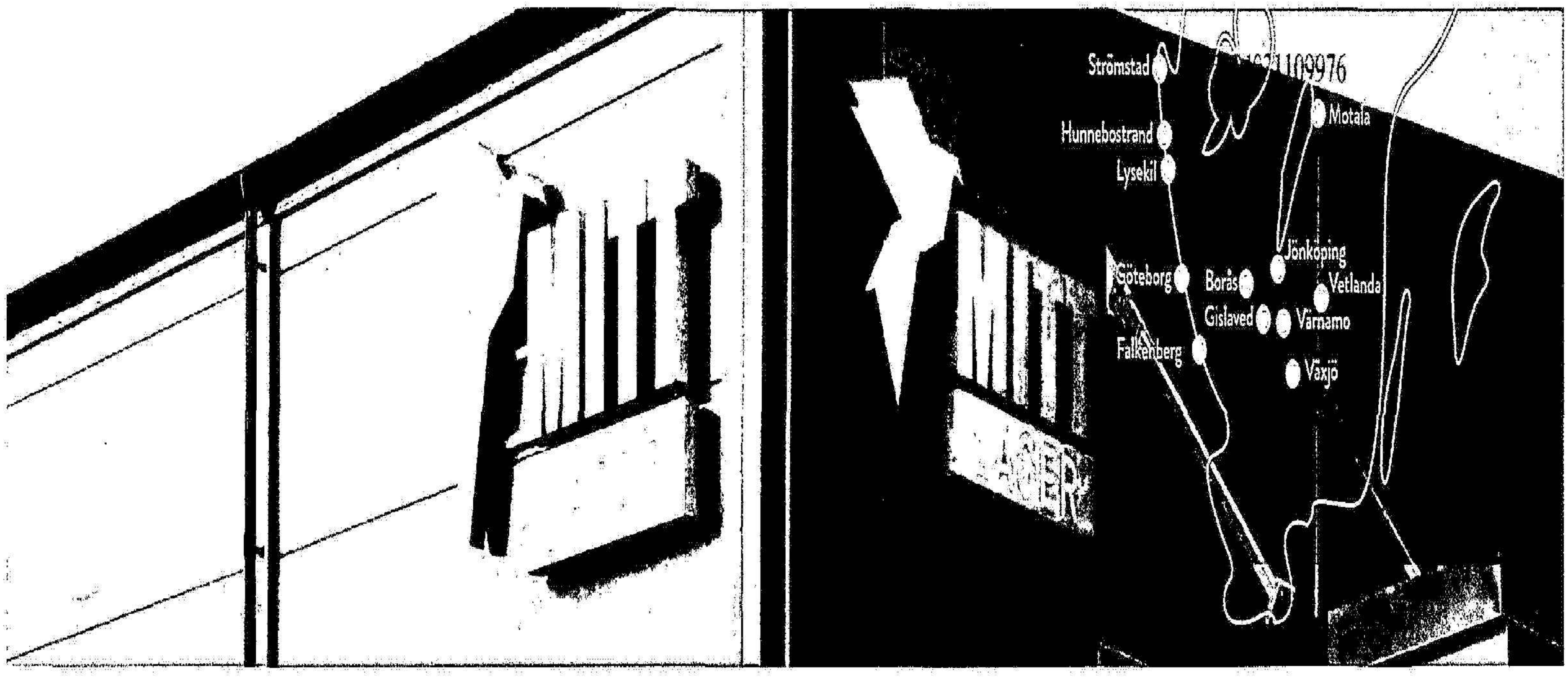
Fastighet	Nr.	Ort
Avenboken 1	1	Ulricehamn
Björkdungen 1	2	Ulricehamn
Ekan 3	3	Ulricehamn
Norra Amerika 1	4	Ulricehamn
Pionen 6	5	Ulricehamn
Solrosen 12	6	Ulricehamn
Syd-Afrika 1	7	Ulricehamn
Taljstenen 1	8	Ulricehamn

Fastigheter Borås

Fastighet	Ort
Lagern 9	Borås
Myrten 2	Borås



Transaktion 09222115557506238582 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, NB, OW, NB



Selfstorageverksamheten Mitt Lager har sedan dess start 2016 bedrivits med syftet att utnyttja vakanser i Nivikas fastighetsbestånd. Mitt Lager startades till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för selfstorageverksamhet. Beståndet har sedan vuxit med cirka två anläggningar per år, genom etableringar i Nivikas fastighetsbestånd i Småland samt genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i västra Sverige, såsom Lysekil och Strömstad.

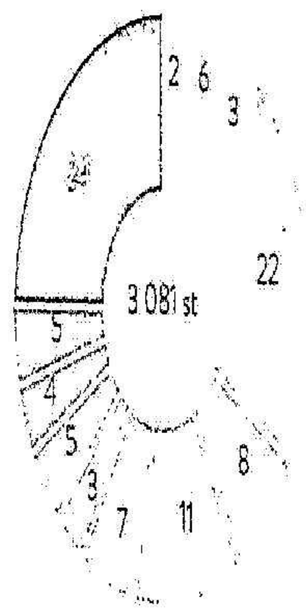
Nivika har en fortsatt tillväxtstrategi för selfstorageverksamheten och har som mål att växa med två anläggningar per år, antingen genom etablering på flera orter och eller att utöka verksamheten på befintliga orter.

Mitt Lager bedriver verksamheten med en för branschen låg bemanning tack vare sitt digitala system med bokning och betalning vilket även ger kunden snabb tillgång till den lokal de bokat. Kunden skall kunna hyra och få tillgång till ett förråd på mindre än två minuter.

Verksamheten omsätter drygt 20 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

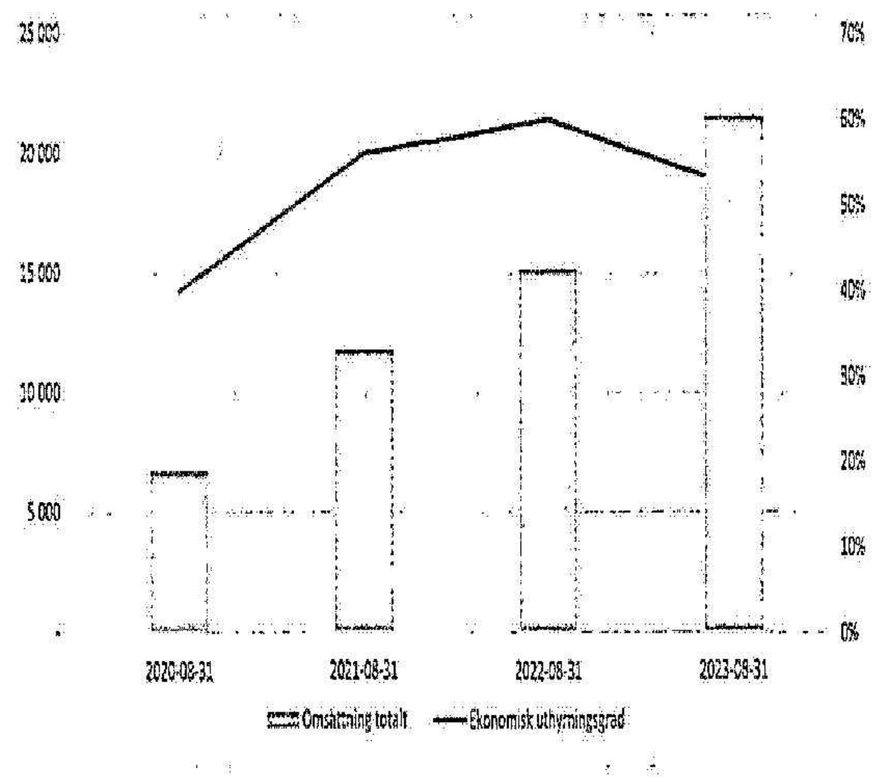
Per den 31 augusti 2023 har Mitt Lager 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 100 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 53 procent. Uthyrningsgraden är påverkad av säsongsvariation men även av utbyggnationen av anläggningen i Göteborg och den hårdnande konkurrensen där.

Fördelning av förråd per geografi 2023-08-31, %

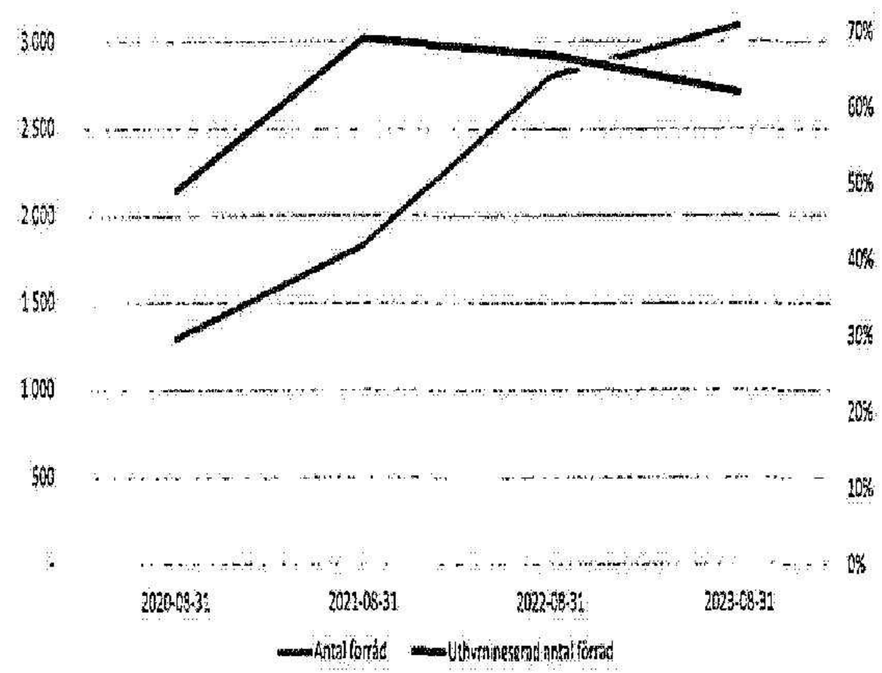


Anläggning	Antal förråd
Borås	75
Falkenberg	185
Gislaved	101
Göteborg	676
Hunnebostrand	242
Jönköping, 3 anl.	339
Lysekil	212
Motala	93
Strömstad	144
Vetlanda	116
Värnamo	142
Växjö, 2 anl.	756

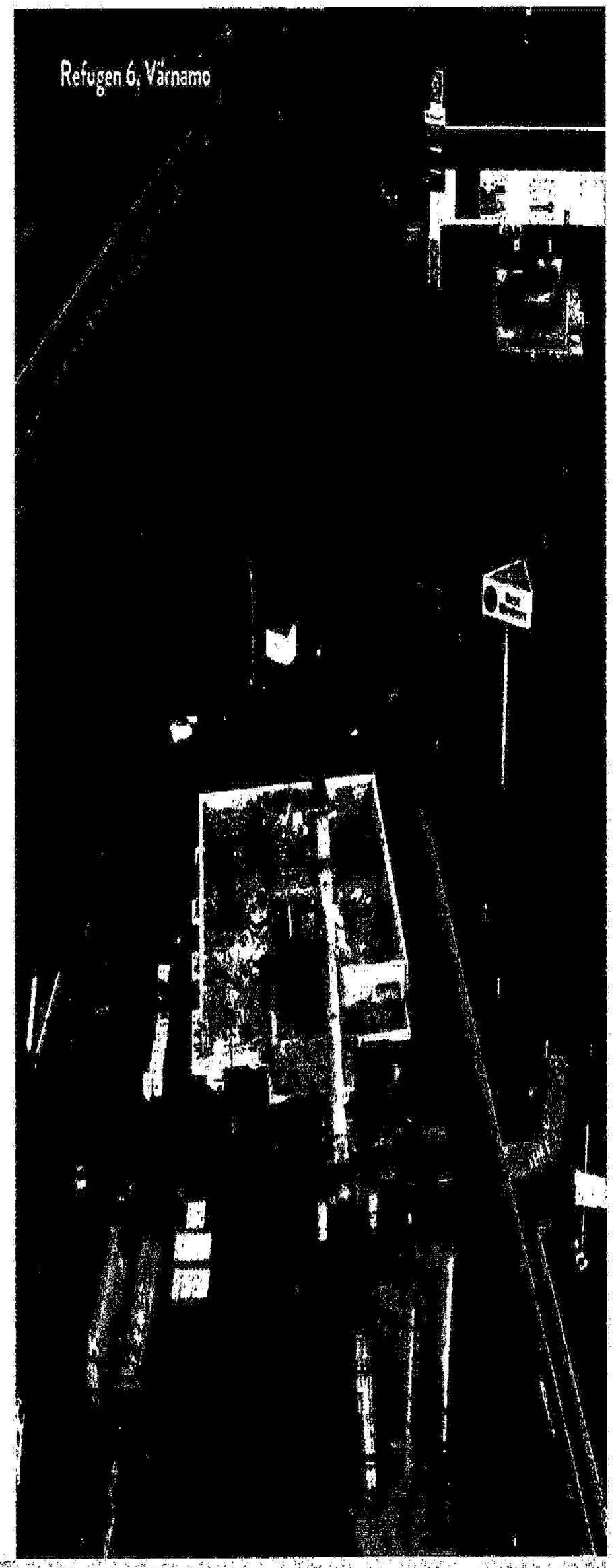
Omsättning och Ekonomisk uthyrningsgrad 2023-08-31, %



Antal förråd och uthyrningsgrad 2023-08-31, %



Transaktion 09222115557506238557 Signerad SN, TL, HE, SB, BH, HN, MB, OM, NB



PROJEKTVERKSAMHETEN

Projektverksamheten i Nivika omfattar förädling av befintlig fastighetsportfölj och hela kedjan från råmark till färdig fastighet.

Nivika arbetar löpande med att identifiera utvecklingsmöjligheter och outnyttjade byggrätter inom portföljen. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda kunder med långa avtal och förbättrade kassaflöden för långsiktigt hållbar förvaltning.

Nivika har kompetens genom hela kedjan - från första idé till förvaltning och kan driva och förvalta ett projekt eller en fastighet genom hela dess utveckling och alla dess faser.

Detaljplaneprocessen innebär att byggrätterna konkretiseras och definieras. Arbetet sker i dialog med kommuner som tillsammans med Nivikas medarbetare arbetar för att definiera hur marken kan och får användas. Som engagerad fastighetsägare kan vi påverka planprocessen, men den är också beroende av den kommunala översiktsplaneringen och eventuella överklaganden. Det är i detta skede – när idéerna för den obrutna marken ska realiseras och förvandlas till konkreta planer för attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler – som första delen av värdeskapandet sker. Vi tar utgångspunkt i de lokala förutsättningarna och skapar projekt som tillför mervärde för hela närområdet, inte bara för de som bor, studerar, arbetar eller besöker lokalerna. Vi arbetar aktivt för att tillföra hållbara värden och höga boendekvaliteter till staden.

För fastigheter med antagna detaljplaner tar vi fram de handlingar som behövs för bygglov och för att bygga. Vår projektavdelning fungerar som beställare under entreprenadtiden. Projektledare leder den interna projektgruppen, koordinerar de externa konsulter som engageras i projektet och har ansvar för att de uppställda ekonomiska och tidsmässiga målen i projekten uppnås.

Produktion och färdigställande pågår fram till tillträde. Därefter tar Nivikas förvaltning över fastigheterna och håller kontakt med hyresgästen.

Projektportfölj

Nivikas långsiktiga arbete med fastighetsutveckling förutsätter en projektportfölj. Projektportföljen består dels av pågående byggnationer och dels av framtida projekt. Per den 31 augusti 2023 har Nivika sju större pågående byggnationer om total 41 777 kvadratmeter, 44,5 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkter och projekten beräknas tillföra 40 miljoner kronor i driftnetto. Den framtida projektportföljen innehåller cirka 160 000 kvadratmeter kommersiella ytor och cirka 2 800 lägenheter fördelat över ett trettiotal fastigheter.

Bokfört värde, Mkr

- Förvaltningsfastigheter 9 740
- Pågående byggnation 558
- Framtida projektportfölj 104
- Obebyggd mark 227

Framtida projektportfölj, andel egenägd

- Ägd
- Markanvisning el likn. med byggkrav

Framtid projektutveckling, andel med kassaflöde

- Kassaflöde
- Ej kassaflöde

Transaktion 09222115575062585537 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

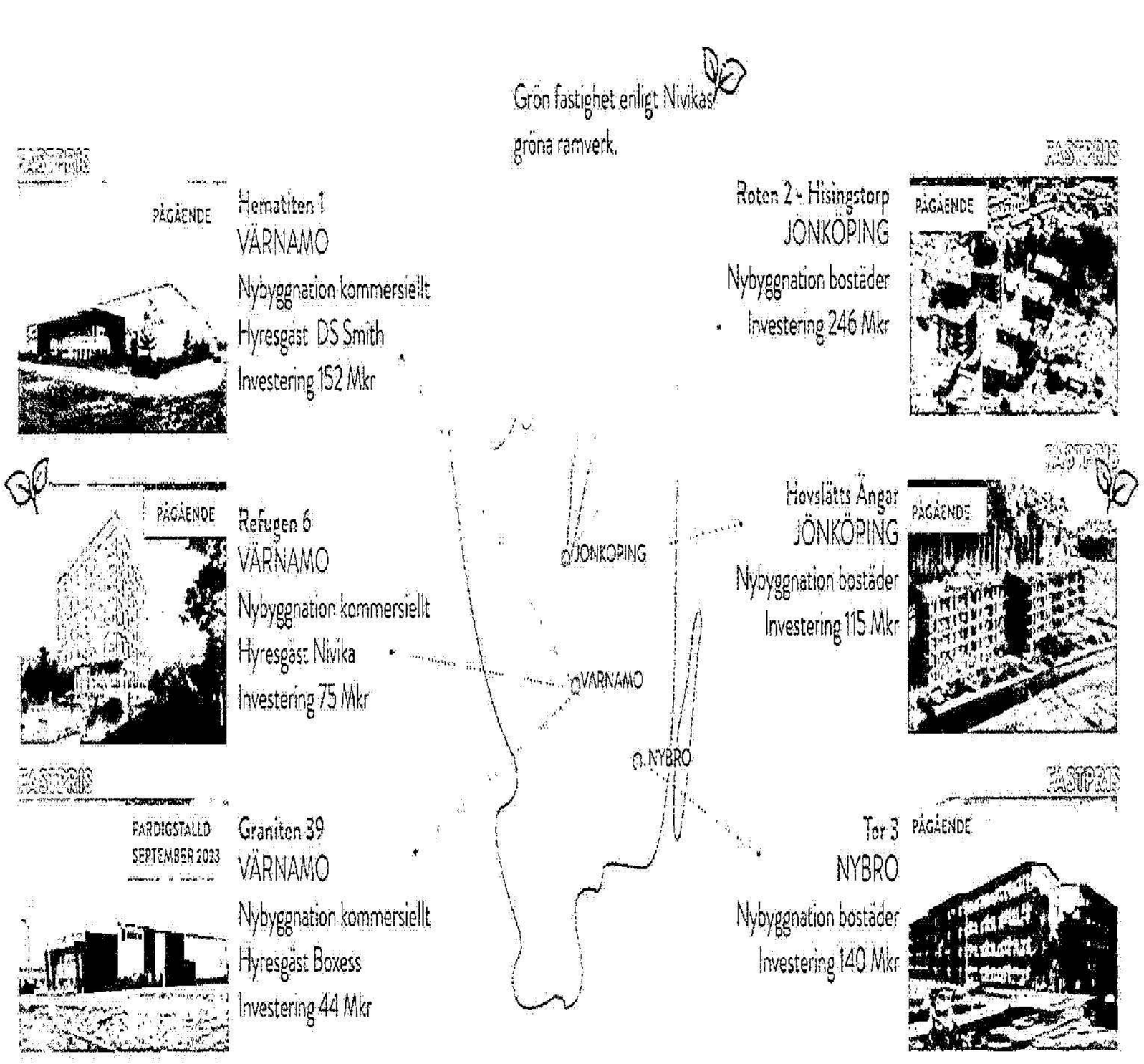
20240311109977

Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om +40 Mkr under räkenskapsåret 2023/2024

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer -upphandlade till fastpris- kommer tillsammans att tillföra ett årligt hyresvärde om 45 miljoner kronor. Cirka 40 miljoner kronor av dessa tillkommer redan innan räkenskapsårets slut, den 31 augusti 2024.

Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

Grön fastighet enligt Nivikas gröna ramverk.



Pågående projekt				Planeras vara färdigställt	Bedömd investering, Mkr	Bedömt återstående belopp	Energi-prestanda, % av BBR	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyres-värde, Mkr	Antal lägenheter
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori								
Hematiten 1	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2024	152	39	80 %	-	18 000	10,7	-
Refugen 6	Varnamo	Nybyggnation	Kontor	Q1 2025	75	61	80 %	-	2 050	4,5	-
Graniten 39	Varnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2023	44	-	80 %	-	3 999	3,1	-
Rosen 1 (Polisen)	Varnamo	Ombyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2024	14	10	-	-	4 435	0,5	-
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2024	246	62	80 %	6 002	-	13,1	82
Hovslätts ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2024	115	35	80 %	2 539	-	5,3	42
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2024	140	33	80 %	3 752	-	7,2	62
					786	**239**		**12 293**	**28 484**	**44,5**	**186**

Informationen om projekt baseras på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning, så även det planerade färdigställandet av projekten. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilka innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningar förändras.

Räkenskapsåret 2022/2023

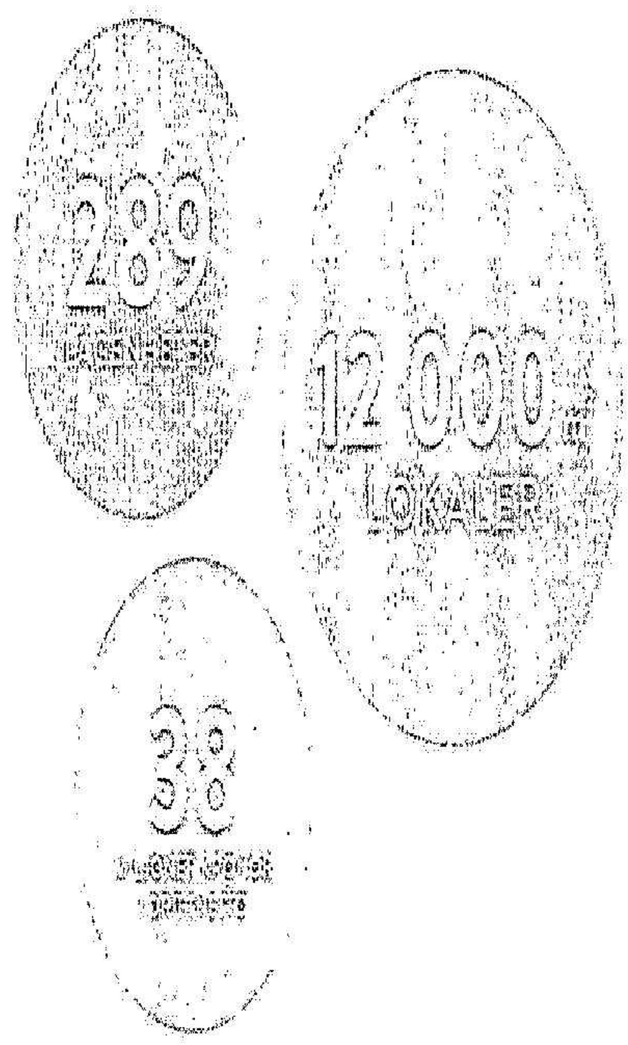
Under det gångna året har Nivika färdigställt 289 lägenheter och fem kommersiella fastigheter på totalt 12 000 m² i följande större projekt:

Q1
- Avenboken 1, Ulricehamn, 45 lägenheter

Q3
- Bikupan 22, Varberg, LOA 490 m²
- Klynnan 12, Värnamo, LOA 1 900 m²
- Kärleken 3, Värnamo, LOA 1 136 m²
- Porfyren 3, Värnamo, LOA 4 799 m²

Q4
- Sadelmakaren 1, Värnamo, 130 lägenheter
- Värendsvallen 12, Växjö, 159 lägenheter
- Värendsvallen 12, Växjö, LOA 3 678 m²

Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och tillsammans tillför de färdigställda projekten 44 miljoner kronor i årligt hyresvärde och 38 miljoner kronor i driftnetto per år.



Transaktion 09222115557506258557 Signerad SEN, TL, ME, SS, SH, HN, VB, CW, HB

KONTAKTPERSON

Emelie Regnell, Hållbarhetschef

emelie.regnell@nivika.se

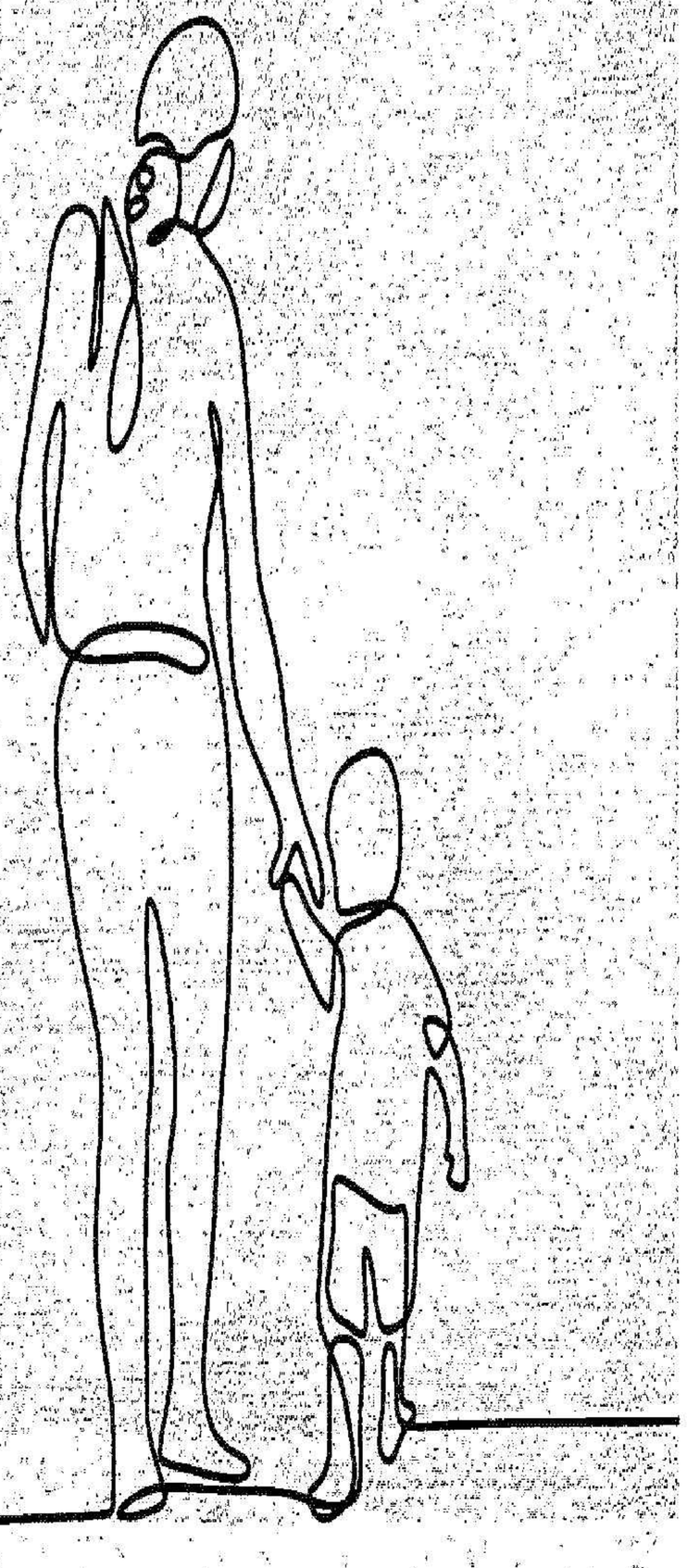
Hållbarhetsrapport

Årsredovisningen 2022/2023 inkluderar Nivikas hållbarhetsredovisning 2022/2023 som också utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport. Nivikas hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards från 2021 och omfattar perioden 1 september 2022 till och med 31 augusti 2023. Det är Nivikas andra GRI redovisning.

Inga betydande förändringar har skett i organisation eller vår leverantörskedja. Under året förändrades Nivikas fastighetsbestånd på grund av försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men bör beaktas vid jämförelser av energianvändning och utsläpp över tid.

Nivikas ambition är att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, varför delar av hållbarhetsarbetet återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur. Hållbarhetsrapporten omfattar hela koncernens verksamhet; Nivika Fastigheter AB (publ) och samtliga helägda dotterbolag, om inget annat anges. Rapporten omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Nivikas hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Ingen extern granskning har gjorts men revisorn har bestyrkt att en hållbarhetsrapport har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL).



Transaktion 09222115557506258557 Signerad SN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Enkla hetsmeddelanden
20240311109978

ÅRET I KORTHET

När vi nu summerar 2022/23 ser vi ett aktivt hållbarhetsår för Nivika. Samtidigt ett fortsatt omvälvande år och utmanande tider för många. Nivika utgår från visionen att med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastade fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgäster. Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Den övergripande målsättningen är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har en negativ påverkan på människor eller miljön.

Nivika har ett antal prioriterade hållbarhetsfrågor som ligger till grund för följande fyra fokusområden: långsiktig värdeutveckling, miljö och resursanvändning, hållbar stadsutveckling och hållbara medarbetare.

Målen med att minska energianvändningen i våra fastigheter, bygga bostäder i enlighet med Miljöbyggnad Silver, installera fler laddplatser och öka produktionskapaciteten från installerade solpaneler bidrar till att minska såväl klimatpåverkan som driftkostnaderna.

Energi, extremväder och kund i fokus

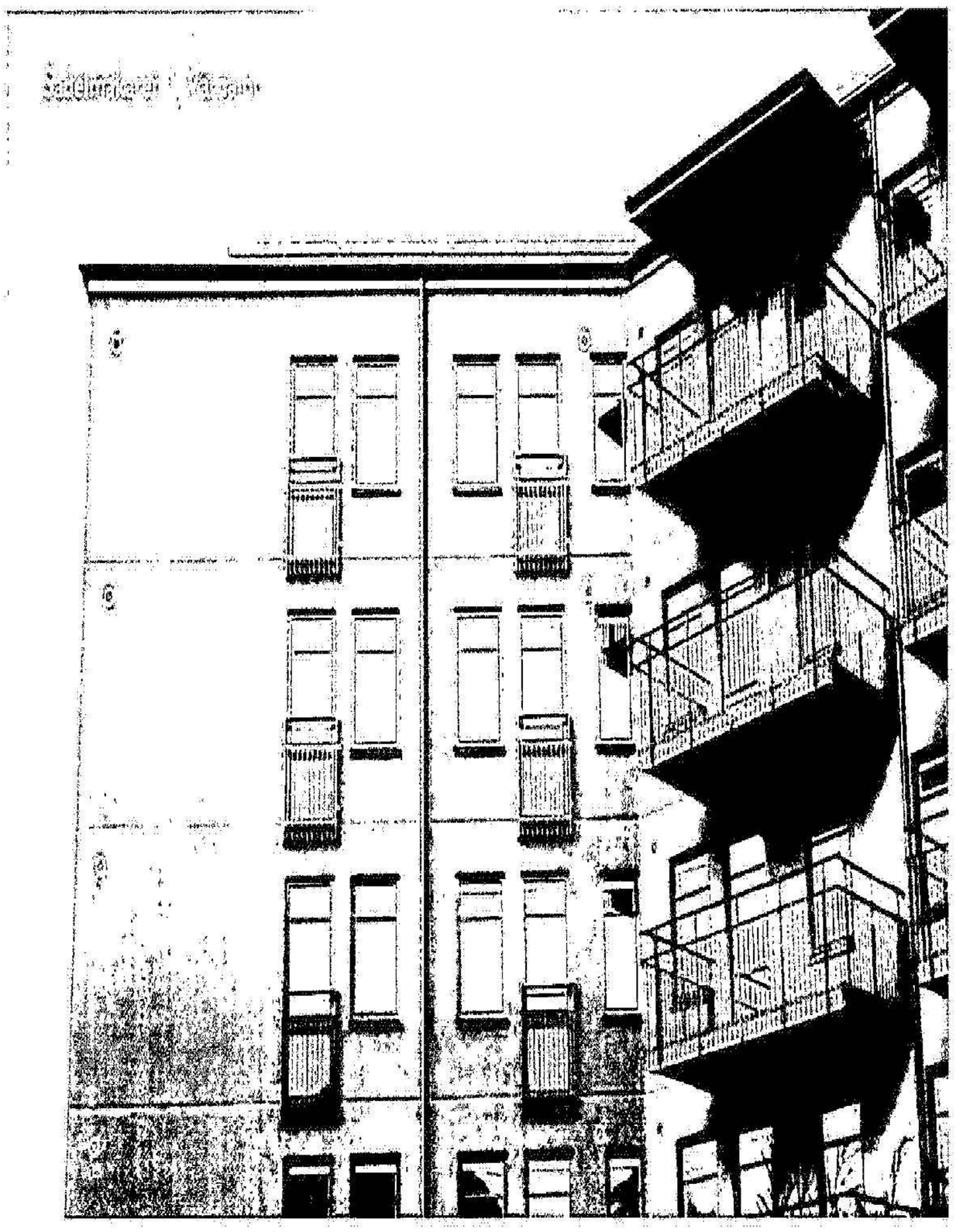
Nivika sätter ramarna för hela byggnadens livscykel i projekteringsstadiet, redan där skapas energieffektiva byggnader med långsiktig kvalitet enligt Nivika-standard. Byggnaden utformas för att skapa flexibilitet genom att ta hänsyn till framtida alternativ användning och behov av förändring. Byggskedet är den fas i livscykeln med störst miljöpåverkan. För att säkerhetsställa ett gott inomhusklimat bygger Nivika i enlighet med Miljöbyggnad, där fokus läggs på hållbara material och en effektiv energianvändning. Under året har bostadsfastigheterna Sadelmakaren i Värnamo och Värendsvallen 12 i Växjö färdigställts i enlighet med Miljöbyggnad Silver liksom logistikanläggningen Klynnan 12 i Värnamo.

Minskad energianvändning är en viktig del i att minimera vår klimatpåverkan. Tillsammans med hyresgästerna arbetar vi målmedvetet för att minska energiförbrukningen. Flera större energibesparande projekt har genomförts, bland annat i fastigheterna Rättaren 5, Växjö och Folkets hus 1, Värnamo - som lett till minskad elförbrukning på 70 procent respektive en energibesparing på 13 procent.

Parallellt med Nivikas arbete för en minskad klimatpåverkan behöver fysiska risker hanteras som följd av förändrat klimat och en förändrad omvärld. Under året har Nivika genomfört analyser av hållbarhetsrisker på samtliga fastigheter i beståndet. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade hållbarhetsrisker.

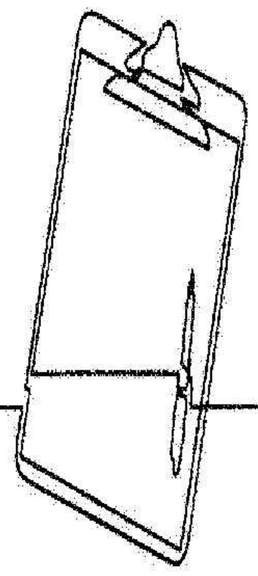
Kundfokus är en av Nivikas strategier för att skapa goda och långa kundrelationer. Under hösten 2022 genomförde bolaget för första gången en kundundersökning för sina bostadshyresgäster. 93 procent trivs bra med sitt boende och 90 procent kan rekommendera Nivika som hyresvärd, 80 procent tycker att de får möjlighet att agera miljömedvetet och 83 procent tycker att Nivika anstränger sig för att bidra till en hållbar utveckling.

Medarbetarna är avgörande för företagskulturen, affärerna och den pågående utvecklingen. Kunniga, engagerade och välmående medarbetare ger nöjdare hyresgäster och en effektivare verksamhet. Engagemang, ärlighet, glädje och hållbarhet är de kärnvärden som ligger till grund för företagskulturen. För att vara en hållbar arbetsplats ingår jämställdhet som ett av de tre prioriterade arbetsområdena. I juni publicerades Allbrights årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag. Då Nivika har uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen har bolaget i år placerat sig på Allbrights gröna börslista.



Transaktion 09222115557506253852 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, NE, OW, NB

HÅLLBART FÖRETAGANDE – MED NÄRHET OCH ENGAGEMANG



Vi utgår från vår vision att med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Vår övergripande målsättning är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har en negativ påverkan på människor eller miljön.

För att Nivika ska lyckas med sitt hållbarhetsarbete är det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare. Vi ska även ställa krav och involvera kommuner, leverantörer och hyresgäster i arbetet. Tillsammans når vi längre än vad vi hade gjort var och en för sig.

För Nivika utgår hållbarhetsarbetet från ett långsiktigt ansvar för ekonomisk, miljömässig och social utveckling. Nivika ska vara ett fastighetsbolag som driver på utvecklingen och bidrar till ett hållbart samhälle. Det handlar om hållbar utveckling, att göra våra fastigheter bättre för miljön och hyresgästen och bli mer lönsamma på en och samma gång.

Med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förvaltar, förädlar, bygger och förvärvar vi såväl bostäder som fastigheter för kommersiellt bruk. Nybyggnation av bostäder skall med fördel ske i trä med industriellt byggande, vilket är hållbart och ekonomiskt fördelaktigt.

En integrerad del i Nivikas verksamhet

Långsiktigt och hållbart värdeskapande är en central del av den övergripande bolagsstyrningen för vilken styrelsen och VD är ytterst ansvariga. Nivikas styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekod samt följer kvartalsvis upp hållbarhetsarbetet. Varje år rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen, en process som beskrivs på sidan 79-82, vilket innefattar hållbarhetsrisker och möjligheter kopplade till klimat & miljö, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och anti-korruption.

Styrelsen ansvarar för att årligen upprätta och ge ut hållbarhetsredovisningen och är tillsammans med koncernledningen ansvarig för att anta Nivikas hållbarhetsmål. VD och koncernledning verkställer och driver igenom styrelsens beslut samt ansvarar för att den egna verksamheten hanterar hållbarhetsarbetet. Att det finns rutiner i enlighet med policyer och regelverk samt att de efterlevs och följs upp.

Hållbarhetsarbetet i organisationen leds av hållbarhetschefen som rapporterar löpande till koncernledningen. Hållbarhetsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet. Ansvaret för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, genomförande och uppföljning följer organisationsstrukturen.

Styrdokument för hållbarhetsarbetet

Regelverk som styr, inspirerar och vägleder Nivikas hållbarhetsarbete med försiktighetsprincipen i beaktande. Bolaget beaktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och strävar efter ständiga förbättringar med tydliga mål att främja en hållbar utveckling.

Externa lagar och riktlinjer

- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Boverkets byggregler (BBR-krav)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- EU:s taxonomiförordning
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Externa initiativ

- GRI Standards
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- TCFD
- Hållbarhetscertifieringar, t ex miljöbyggnad
- Lokala hållbarhetsprogram och klimatanpassningsplaner

Interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Uppförandekod
- Övriga rutiner och instruktioner

Transaktion 09222115557506258557 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, UN, VB, GN, NB

20240311109979

I DIALOG MED OMVÄRLDEN

Hållbarhetsfrågan är central och det finns stora förväntningar på hur frågan hanteras. Vår intressentanalys omfattar de intressenter som Nivika i huvudsak påverkar, samverkar med och/eller blir påverkad av. Vi för en löpande dialog för att fånga in åsikter och förväntningar från intressenterna. Intressentdialogen är viktig då den ger oss underlag för hur vi ska utveckla vårt hållbarhetsarbete. Nedan presenteras intressenternas nyckelfrågor och hur dialog har förts.

HYRESGÄSTER - BOENDE

Dialogform

- Möten (visning, uthyrning, in- & utflytt)
- Kundtjänst & serviceanmälan
- Hyresgästenkät

Nyckelfråga

- Trygghet och trivsel
- Bra boendemiljö
- Möjliggöra för de boende att agera hållbart

KREDITGIVARE/ FINANSIÄRER

Dialogform

- Finansiella rapporter (kvartalsvis)
- Enskilda möten med banker och investerare
- Kapitalmarknads- och investerar-presentationer

Nyckelfråga

- Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning
- Låg klimatpåverkan
- Nöjda och stabila hyresgäster
- Transparent rapportering

ÄGARE OCH STYRELSE

Dialogform

- Styrelsemöten (6-8 per år)
- Bolagsstämma (årligen)

Nyckelfråga

- Långsiktig avkastning med hänsyn till människor och miljö
- Transparent rapportering
- Kundnöjdhet

LEVERANTÖRER

Dialogform

- Vid upphandling av ramavtal
- Beställningar och leverantörsmöten
- Avstämning och kontroll av ramavtals-leverantörer (årligen)

Nyckelfråga

- Kravställare när det gäller kvalitet, arbetsvillkor och arbetsmiljö hos våra leverantörer
- Samverkan för ökad hållbarhet

HYRESGÄSTER - KOMMERSIELLA

Dialogform

- Kundmöten
- Avtalsförhandlingar
- Kundtjänst, serviceanmälan och löpande dialog kring förvaltning

Nyckelfråga

- Lokaler med god arbetsmiljö
- Långsiktig fastighetsförvaltning
- Möjliggöra för hyresgästen att agera hållbart

MEDARBETARE

Dialogform

- Medarbetarsamtal (årligen)
- Utbildningar
- Företagsevents
- Avdelnings-, projekts- och skyddskommittémöten

Nyckelfråga

- Stabil arbetsgivare med goda arbetsvillkor
- God arbetsmiljö
- Engagerad i lokala föreningslivet och samhället

SAMHÄLLSAKTÖRER

Dialogform

- Möten med kommunala tjänstepersoner och förtroendevalda rörande byggnationer, stadsutveckling, detaljplaner etcetera.
- Samverkansmöten vid nätverk, intresse- och bransch-organisationer

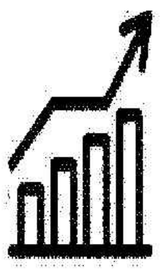
Nyckelfråga

- Byggnationer med ett starkt hållbarhetsperspektiv
- Bidra till hållbar stadsutveckling

Transaktion 09222115557506258457 Signerat EN, PL, HE, SD, BH, HN, VB, OV, NB

VÅRA VIKTIGASTE FRÅGOR - FOKUSOMRÅDEN

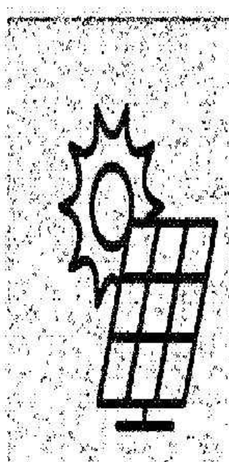
Utifrån de globala hållbarhetsmålen, resultatet från intressentdialogen, tidigare strategiarbete, en omvärldsanalys som inkluderade viktiga branschspecifika frågor samt en analys över Nivikas hållbarhetsrelaterade risker genomfördes en väsentlighetsanalys. Syftet med väsentlighetsanalysen är att identifiera och prioritera viktiga frågor för Nivika ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Ett antal prioriterade hållbarhetsfrågor identifierades och ligger till grund för Nivikas fokusområden. Grunden till väsentlighetsanalysen gjordes 2021 och har uppdaterats och utvecklats över tid. Under våren 2023 genomfördes en workshop med fokusgrupper av Nivikas medarbetare där fokusområden och de väsentligaste hållbarhetsfrågorna arbetades igenom.



Långsiktig värdeutveckling

Vi skapar långsiktig värdeutveckling genom ansvarsfulla affärer. Att ta ansvar i våra relationer med kunder, leverantörer och partners är avgörande för vårt förtroende och för vår förmåga att skapa långsiktigt framgångsrika affärer. Vi lägger stor vikt vid att säkerställa en god ekonomisk stabilitet, ansvarsfulla relationer i hela värdekedjan och efterlevnad av Nivikas uppförandekod.

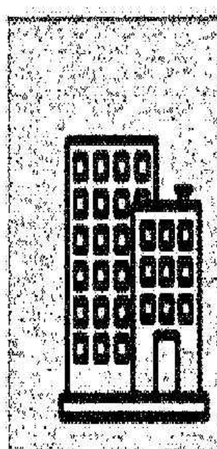
- Finansiell stabilitet
- Grön finansiering
- Affärsetik och anti-korruption



Miljö och resursanvändning

Vi bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter resurseffektivt och med klimatet i fokus. Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god inomhusmiljö är viktigt. Det är i och kring våra fastigheter vi kan göra mest för att minimera vår påverkan på omgivningen, och vi fokuserar på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning.

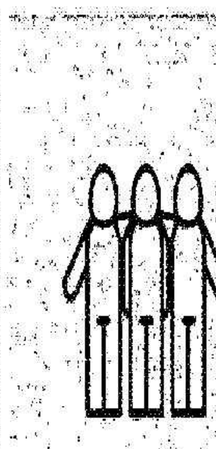
- Resurseffektivitet – material, energi och avfall
- Klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat



Hållbar stadsutveckling

Vi är en lokal samhällsbyggare som erbjuder attraktiva och trivsamma lokaler/boenden för våra hyresgäster. Nivika bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet. Att skapa förutsättningar för våra hyresgäster att agera hållbart. Också genom att engagera oss i initiativ, såsom infrastruktur, innovation och utbildning samt att välja lokala leverantörer.

- Trygghet och trivsel
- Påverka hyresgästen att agera mer hållbart



Hållbara medarbetare

Vi är en inkluderande arbetsplats med friska och engagerade medarbetare. Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt påverkan på kundernas upplevelse av relationen med Nivika, liksom vår förmåga att leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald.

- God arbetsmiljö
- Jämställdhet och mångfald
- Kompetensutveckling

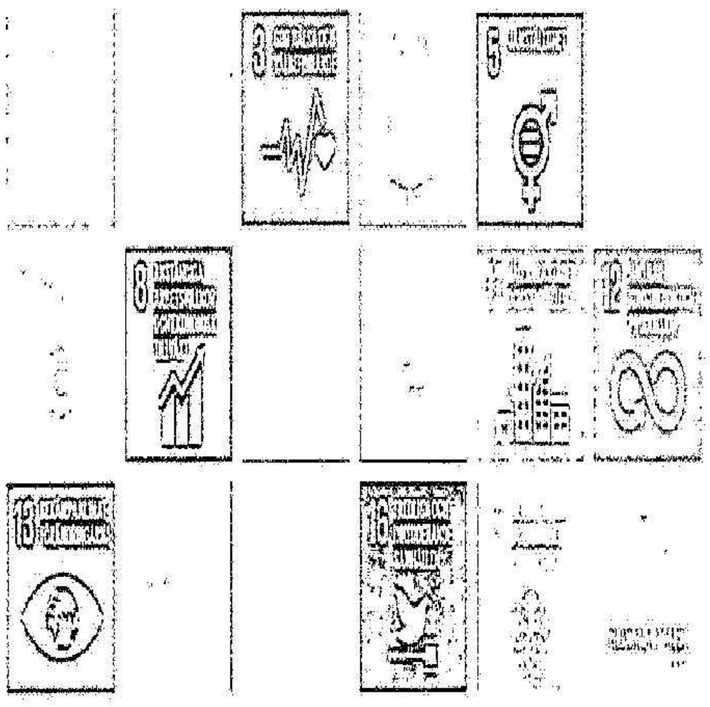
Transaktion 09222115557506238537 Signerad SN, TE, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

20240311109980

LOKAL NÄRVARO FÖR GLOBALA MÅL

Agenda 2030

Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete på de områden där vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling. Nivika bidrar till att uppfylla Agenda 2030, med särskilt fokus på utvalda delmål.



Mål 3 - God hälsa och välbefinnande

Våra fastigheter utformas för att skapa välbefinnande hos våra hyresgäster. Genom att bygga bostäder enligt Miljöbyggnad Silver och välja närproducerade material bidrar vi till minskad användning av skadliga kemikalier och byggmaterial samt att undvika föroreningar i luft, mark och vatten. Bra inomhusklimat i våra fastigheter är viktigt för våra hyresgästers hälsa och bidrar till att minska antalet sjukdomsfall i samhället. Vi arbetar också för att säkra en god hälsa bland våra medarbetare. (Delmål 3.4, 3.9)

Mål 5 - Jämställdhet

Nivika tror på styrkan i mångfald. Vi välkomnar medarbetare med olika bakgrund, läggning, egenskaper och kompetenser. Att vara öppen och nyfiken har varit en viktig del av Nivikas framgång, därför uppmuntrar vi olikheter och unikitet. Vi arbetar konsekvent för att öka jämställdhet och motverka diskriminering på arbetsplatsen. Generellt sett har Nivika en övervikt av män. Speciellt inom förvaltningsverksamheten arbetar vi för en jämnare fördelning. (Delmål 5.1, 5.5)

Mål 7 - Hållbar energi för alla

Genom att köpa el från vatten- och vindkraft samt installera solceller på våra fastigheter bidrar vi till att öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Med hjälp av olika åtgärder minskar vi energianvändningen i våra byggnader, uppmuntrar till en effektivare användning av lokalytor och bidrar på så sätt till att öka energieffektiviteten. (Delmål 7.2, 7.3)

Mål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Hållbar ekonomisk tillväxt säkrar och skapar nya arbetstillfällen samtidigt som engagerade, kompetenta och friska medarbetare är en förutsättning för att åstadkomma bra resultat. Vi arbetar för att främja en trygg och säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som leverantörer. Målsättningen är låg sjukfrånvaro samt noll arbetsplatsolyckor. Vi satsar också på kompetensutveckling för våra anställda. Med hållbara medarbetare läggs grunden till utveckling och lönsamhet.
(Delmål 8.4, 8.5, 8.8)

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

Genom vårt arbete är vi en aktiv part i utvecklingen av städer. I planering, byggande- och förvaltning av fastigheter och stadsdelar samarbetar vi med kunder, leverantörer och kommuner och skapar tillsammans hållbara städer och samhällen. Med varsam blandning av byggnader, utformning av offentliga miljöer och gröna områden skapar vi stadsliv, gröna oaser, trygghet och trivsel som inkluderar alla. Vi är också med och utvecklar industriområden och skapar möjligheter för ett expanderande näringsliv i och runt våra kommuner. (Delmål 11.6, 11.7)

Mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion

Vår ambition är att bidra till en mer hållbar konsumtion och produktion. Detta gör vi genom att arbeta aktivt med vår egen, våra leverantörers och våra kunders resurseffektivitet. Vi strävar efter att minska energianvändningen, uppnå en miljövänlig hantering av kemikalier och avfall samt att minska utsläpp, genom miljöklassning av byggnader och ställa krav på leverantörerna.
(Delmål 12.2, 12.4, 12.5)

Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna

Att minska energianvändningen och nyttjandet av fossila bränslen för att därigenom minska koldioxidutsläppen och på så sätt bekämpa klimatförändringarna är en viktig del i vårt arbete. Vi vill också stärka städernas och fastigheternas motståndskraft mot, och förmåga till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer. (Delmål 13.1, 13.3)

Mål 16 - Fredliga och inkluderande samhällen

För oss är det viktigt att ha ett proaktivt arbete för att minimera alla former av korruption och mutor, både bland medarbetarna, hos leverantörer och kunder. Detta är vårt sätt att bidra till ett fredligt och inkluderande samhälle. (Delmål 16.5)

Transaktion 09222115557506283562 Signerad SEN, TE, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

EKONOMISKT ANSVAR

- LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING

Nivika bygger och investerar för egen långsiktig förvaltning och till grund för vår hållbarhetssyn ligger en strävan efter att skapa långsiktiga värden. Både ekonomiska och mänskliga. Att skapa värde över tid förutsätter ett hållbart synsätt, långsiktigt ansvarstagande, sund affärsmässighet och stabil finansiell ställning.

Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med våra intressenter och är också en förutsättning för att driva hållbar utveckling. Långsiktig värdeutveckling innebar också att all verksamhet genomsyras av ett långsiktigt arbete för en hållbar leverantörskedja samt transparent redovisning av hållbarhetsdata. Syftet är att äga, förvalta och utveckla fastigheterna under lång tid och det har sedan länge därför varit naturligt att redan från start lägga stor vikt vid hållbarhet. Att skapa attraktiva boendemiljöer i resurseffektiva fastigheter med beständiga material till en rimlig kostnad, lägger grunden för ett varaktigt värdeskapande. Vi investerar inte för kortsiktig vinst eftersom vi sällan säljer de fastigheter vi bygger. Vi vill skapa en ekonomisk stabilitet som går över och bortanför konjunkturer.

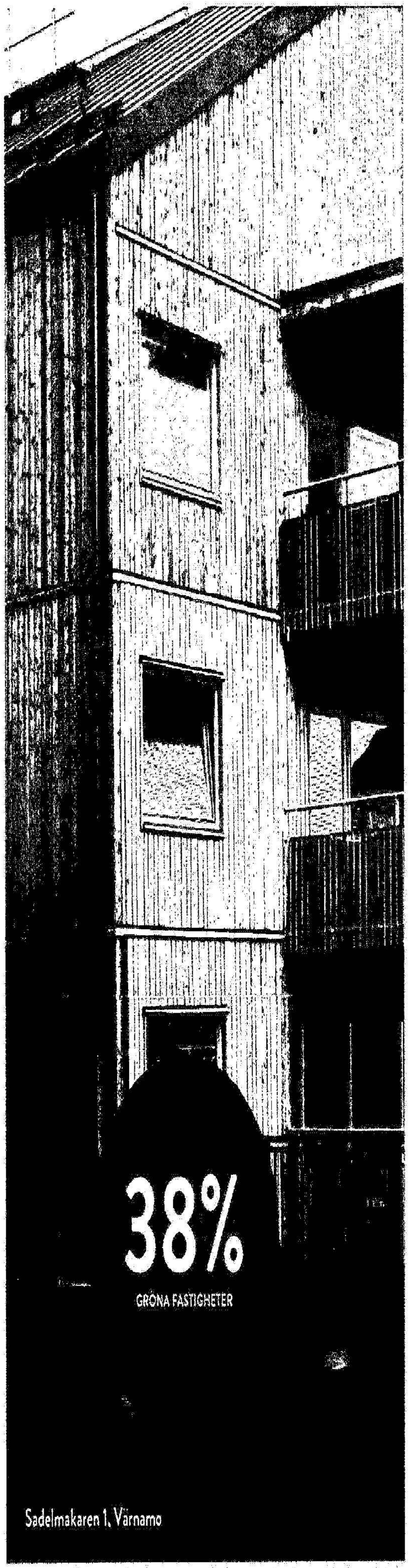
DELMÅL:

Utbildning Anti-korruption, fördjupning
Måluppfyllnad: Ej genomförd

Ram- och leverantörsavtal med fokus på tjänsteleverantörer i Växjö, Vetlanda och på Västkusten, inklusive hållbarhet och uppförandekod
Måluppfyllnad: Arbete pågår

Informationstillfälle krisplan Nivika utifrån nya marknadsområden och många nya medarbetare
Måluppfyllnad: Allmän genomgång för samtliga medarbetare under året

Uppstart, planering och omfattning hållbarhetsinventering fastighetsportfölj
Måluppfyllnad: 100 % hållbarhetsinventerade fastigheter



Transaktion 09222115557506238457 Signerad SN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Hållbarhetsrapport, Ekonomisk årsredovisning
20240311109981

Finansiell stabilitet

Koncernen eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och en stark finansiell ställning. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av god avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet. Att vara en finansiellt stabil affärspartner främjar relationen med våra intressenter och är också en förutsättning för att driva en hållbar utveckling.

Strategin stöds av en stabil bas av intäkter som ger ett stabilt operativt kassaflöde och ligger till grund för en sund ekonomisk ställning. Den långsiktiga finansiella hållbarheten styrs av de finansiella målen. Utfallet i förhållande till mål, se avsnitt Mål och utfall samt i koncernens Rapport över resultat och totalresultat i koncernen i sammandrag. Dessutom finns de finansiella nyckeltalen redovisade i slutet av rapporten. För mer information kring skapat ekonomiskt värde för Nivika se företagets resultaträkning.

Vägen mot en hållbar framtid – grön finansiering

Grön finansiering är en naturlig fortsättning del av det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en ansvarsfull finansiering, förtroendefulla relationer med våra finansiärer samt stolthet och engagemang hos våra medarbetare. Nivika gav ut sitt Gröna Ramverk i september 2020 och emitterade i samband med det sin första gröna obligation. Nivikas ramverk följer Green Bond Principles där ambitionen är att bidra till målen enligt Agenda 2030, ramverket är granskat av Cicero med betyget "Medium Green". För vidare läsning se avsnitt Uppföljning grönt ramverk – Investerarrapport 2023-08-31 i årsredovisningen.

Ansvarsfull samarbetspartner - affärsetik och anti-korruption

På Nivika värdesätter vi vår position som ett respekterat företag oavsett var vi bedriver vår verksamhet. Vi stödjer och respekterar de internationellt erkända mänskliga rättigheterna där vi verkar. Mutor, bestickningar eller otillbörliga förmåner får inte förekomma och vi arbetar för att motverka alla former av korruption i verksamheten och i affärsrelationer.

Uppförandekod

Uppförandekoden (Koden) beskriver hur Nivikas medarbetare ska agera på arbetsplatsen och hur vi gör affärer. Koden beskriver även vad Nivika förväntar sig av sina medarbetare och affärspartners samt vad intressenterna kan förvänta sig av oss. Koden gäller för alla Nivikas medarbetare. Alla helägda dotterbolag till Nivika är bundna av koden, leverantörer och andra affärspartners förväntas följa liknande principer som ingår i koden. Att dessa principer efterlevs är en viktig faktor när val av affärspartners görs.

Information om uppförandekoden ingår som en del av introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Utöver uppförandekoden finns styrdokument innehållande principer för bolagsstyrning och efterlevnadsprocedurer, som beslutats av styrelsen.

Visselblåsare

Vi är angelägna om att både våra egna medarbetare och våra externa intressenter känner sig trygga med att vi fångar upp eventuella missförhållanden i organisationen redan på ett tidigt stadium, antingen via dialog eller via företagets visselblåsarfunktion, som sköts av Nivikas styrelseordförande. Repressalier mot eller diskriminering av någon medarbetare som i god tro gjort en anmälan är inte tillåtet. Under året finns inga rapporterade fall av korruption, mutor eller brott mot uppförandekoden.

För hållbarhet i leverantörskedjan

Nivikas leverantörer har en viktig roll i värdekedjan och som beställare av varor och tjänster har Nivika ett stort ansvar och möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Exempelvis kravställs leverantörer på att följa bolagets uppförandekod. Nivika eftersträvar lokala leverantörer, nära och långsiktiga samarbeten med affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan.

Transaktion 09222115557506258552 Signerad SEN, TE, HE, SB, BH, HN, NB, OW, NB

EU-taxonomin - för hållbara byggnader

Syftet med EU-taxonomin är att definiera vilka tillgångar som anses vara hållbara i placerings- och investeringshänseende och bidrar till att uppfylla EU:s miljömål. Två av sex miljömål har i dagsläget definierats. Under räkenskapsåret 2021/2022 bedömde vi att 100 procent av Nivikas omsättnig, driftsutgifter och kapitalutgifter är tillämpliga i enlighet med EU:s taxonomiförordning.

Nivika omfattas inte initialt av rapporteringskravet, men väljer frivilligt att presentera en bedömning av hur verksamheten överensstämmer med EU-taxonomin och hur stor del av våra tillgångar som definieras som hållbara då dessa väsentligt bidrar till miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar.

Nivka äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Verksamheten återfinns i huvudgrupp 7, Bygg och fastighetsverksamhet, i taxonomin. Vår bedömning är att verksamheten därmed motsvarar det som i taxonomin benämns 7.7 Förvarv och ägande av byggnader. Nivka utför inte några entreprenader i egen regi, utan har endast rollen som beställare i samband med nyproduktion, varför vi bedömer att verksamheten inte omfattas av ytterligare artiklar.

Samtliga Nivikas fastigheter har utvärderats utifrån väsentligt bidrag till miljömål 1. Där omfattas fastigheter som har energiklass A enligt energideklarationen eller tillhör topp 15 procent av det nationella byggnadsbeståndet i enlighet med Fastighetsägarnas upprättade gränsvärden (2022).

En hållbarhetskartläggning med tillhörande klimatriskanalys har gjorts på hela Nivikas bestånd. Denna klargör att verksamheten inte orsakar betydande skada på övriga miljömål.

Taxonomin är tillämplig för 100 procent av Nivikas verksamhet. Av omsättningen är 33 procent förenligt med taxonomin, för driftutgifterna är utfallet minst 33 procent och av årets kapitalutgifter är minst 54 procent förenligt med taxonomins krav.

Nivka har valt en måttfull tolkning av kriterierna, och hellre valt att definiera färre ekonomiska aktiviteter som gröna, snarare än fler. Följande antaganden och avgränsningar har gjorts:

- Ett antal energideklarationer gällande nyproducerade fastigheter är utförda på energiberäkningar.
- Nivka redovisar nedan endast miljömål 1 och 2, vilket innebär att vi gjort avsteg från FAR:s tabellformat.
- I omsättningen ingår endast hyra, inte hyrestillägg i form av debitering av exempelvis el och vatten.

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonimkraven.

	Kod	Absolut omsättning, Mkr	Absolut omsättning, %	Absolut omsättning, %
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter				
Förvarv och ägande av byggnader	7.7	199,1	32,5	100
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning		199,1	32,5	100
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)				
Förvarv och ägande av byggnader	7.7	412,8	67,5	
Omsättning hos de verksamheter De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning A2		412,8	67,5	
Totalt (A.1 + A.2)	**Summa**	**611,9**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN				
Omsättning hos verksamhet som inte omfattas av taxonomin (B)*		-		
Totalt (A + B)	**Summa**	**611,9**		

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven.

	Kod	Absolut omsättning, Mkr	Absolut omsättning, %	Absolut omsättning, %
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter				
Förvarv och ägande av byggnader	7.7	229,7	54,0	100
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomi-förenliga) verksamheterna (A.1)		229,7	54,0	100
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)				
Förvarv och ägande av byggnader	7.7	195,9	46,0	
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) A2		195,9	46,0	
Totalt (A.1 + A.2)	**Summa**	**425,7**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN				
Kapitalutgifter hos verksamhet som inte omfattas av taxonomin (B)		-		
Totalt (A + B)	**Summa**	**425,7**		

Transaktion 09222115557506258552 Signerad SEN, TL, VE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven.

	Kod	Absolut omsättning, Mkr	Absolut omsättning, %	Absolut omsättning, %
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	64,1	32,5	100
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		64,1	32,5	100
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	132,9	67,5	
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) A2		132,9	67,5	
Totalt (A.1 + A.2)	Summa	197,0		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN				
Driftutgifter hos verksamhet som inte omfattas av taxonomin (B)				
Totalt (A + B)	Summa	197,0		

TCFD-vägleder

För att ha ett tydligt fokus på klimatfrågan och hantera riskerna men också möjligheterna kring dem har vi börjat arbeta i linje med TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning. TCFD riktar sig till både bolag och investerare.

Beskrivningen hjälper intressenterna att skapa sig en bild av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna. Nedan beskrivs kortfattat hur Nivika arbetar med de olika delarna i ramverket, vissa upplysningar presenteras även i andra delar av årsredovisningen, vilket framgår av hänvisningar i texten nedan.

Styrning

Nivikas styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna. Koncernledningen ansvarar för att ta fram förslag på policys, mål och strategier. Resultat för mål och klimatrelaterade frågor presenteras för styrelsen och diskuteras vid planerade möten under hela året.

Hållbarhetsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet. Ansvaret för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, genomförande och uppföljning följer organisationsstrukturen. Frågor relaterade till klimatet ingår som en del av de affärsplaner som tas fram. Hållbarhetschefen har det operativa ansvaret för att driva, utveckla, samt följa upp Nivikas klimatarbete och rapportera utfallet till koncernledningen.

Strategi

Nivikas affärsmodell och verksamhet är anpassad för att ta vara på möjligheter som följer av omställningen till ett hållbart samhälle. Vårt arbete med minskad energianvändning och klimatpåverkan från verksamheten är ett sätt att framtidssäkra fastigheterna, minska våra kostnader och möta framtida lagar. Nivika är ett fastighetsbolag som arbetar med lokala kontakter och har ett nära samarbete med kommuner gällande utvecklingsprojekt och framför hållbarhetsaspekter även där. Därigenom förblir vi ett attraktivt bolag för våra intressenter, inte minst framtida hyresgäster.

Riskhantering

Identifiering och analys av klimatrelaterade risker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete – en process som beskrivs på sidorna 79-82. Miljöaspekter, inklusive klimat, ingår denna process liksom alla de andra av bolagets risker och möjligheter.

Under året har Nivika dessutom genomfört analyser och genomlysning av hela fastighetsbeståndet. Analysen har gjorts både på en geografisk nivå samt på fastighetsnivå och identifierat de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade hållbarhetsrisker.

Syftet med risk- och möjlighetsanalysen är att få koll på hur Nivika påverkas finansiellt av klimatförändringarna; dels rent fysiskt, dels av styrmedel för att begränsa växthusgasutsläpp – men även att tillvarata de möjligheter som identifieras under processen.

Riskkartläggning - hållbarhetsrisker

Nivika har under året inventerat samtliga fastigheter i det befintliga beståndet med avseende på följande hållbarhetsrisker:

- Skyfall och översvämning
- Inomhusklimat
- Vattentillgång
- Storm
- Ras, skred och erosion
- Stora snömängder
- Jordbävning
- Radon
- Förorenat område
- Invasiva arter
- Byggnadsminne
- Energiklass F och högre
- Skyddsrum
- Hög nivå av felanmälningar
- NIS-direktivet
- Utsatt område
- Riskområde
- Särskilt utsatt område

100%
FASTIGHETER HÅLLBARHETSINVENTERADE

Varje risk har graderats enligt sannolikhet och påverkan med skalan låg, medel och hög. Det är viktigt att anpassa verksamheten och hantera de fysiska risker som ett förändrat klimat och en förändrad omvärld innebär.

Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade hållbarhetsrisker.

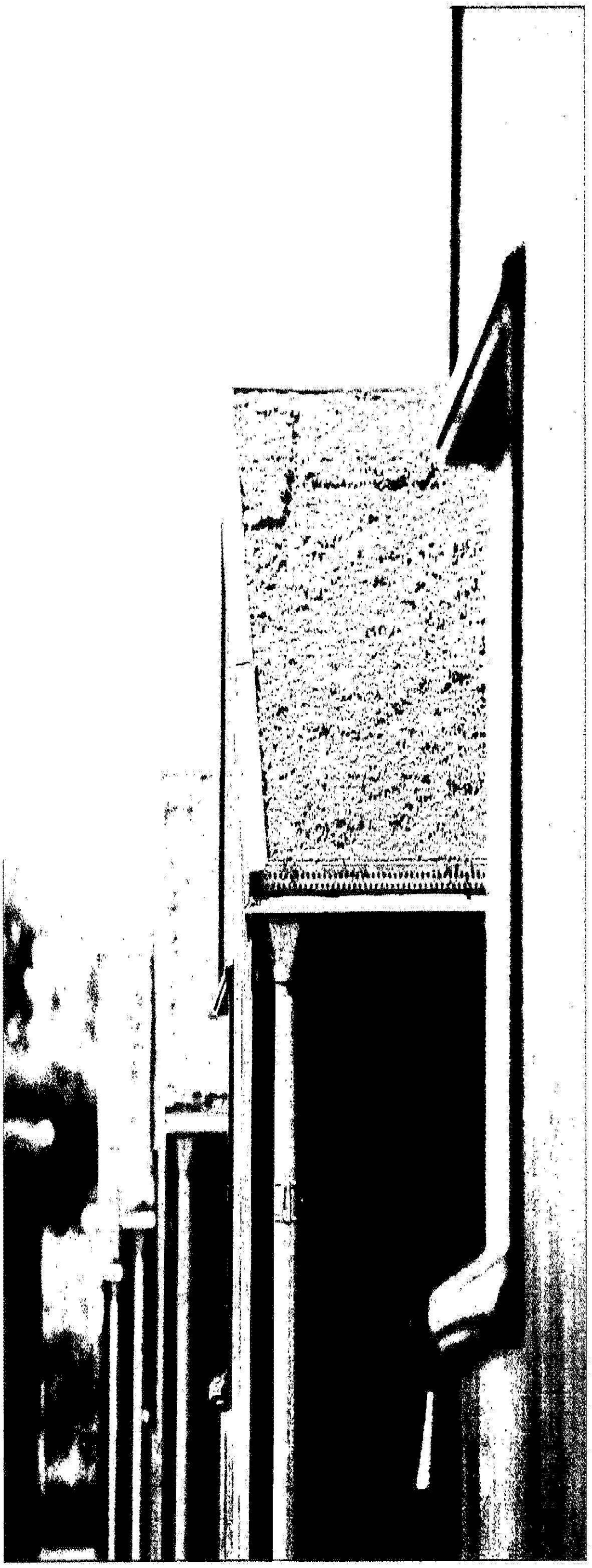
Mål och mätetal

Energianvändningen i fastigheter är en stor bidragande orsak till utsläppen av växthusgaser. Nivika har sedan 2020/21 haft ett årligt mål att minska energiförbrukningen med 10 procent, läs mer på sidan 54.

Bolaget har som mål att 20 procent av fastigheterna i portföljen ska vara "gröna", att andelen nyinstallerad förnybar energi ska ha en produktionskapacitet(solenergi) på 1 GWp och att all nyproduktion av bostäder ska byggas i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

Transaktion 09222115557506253457 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Handelsbanken Hållbar Utveckling Sverigefond Småbolag
20240311109983



TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter.	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt.	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess.
Se sid. 46	Se sid. 46	Se sid. 46	Se sid. 46
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering.	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker.
Se sid. 46	Se sid. 46	Se sid. 46	Se sid. 46
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarios – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre.	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering.	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål.
	Se sid. 46	Se sid. 46	Se sid. 46

Transaktion 09222115557506258552 Signerad SEN, TE, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

KLIMATANSVAR

- MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges totala energianvändning och en stor andel av koldioxidutsläppen, vilket har en negativ påverkan på vårt klimat. Nivika ska erbjuda hållbara fastigheter, bolaget förvaltar och utvecklar därför fastigheter resurseffektivt och med klimatet i fokus. Vi arbetar ständigt för att minska vår egen och våra hyresgästers klimatavtryck samtidigt som vi arbetar med att effektivisera vår resursanvändning.

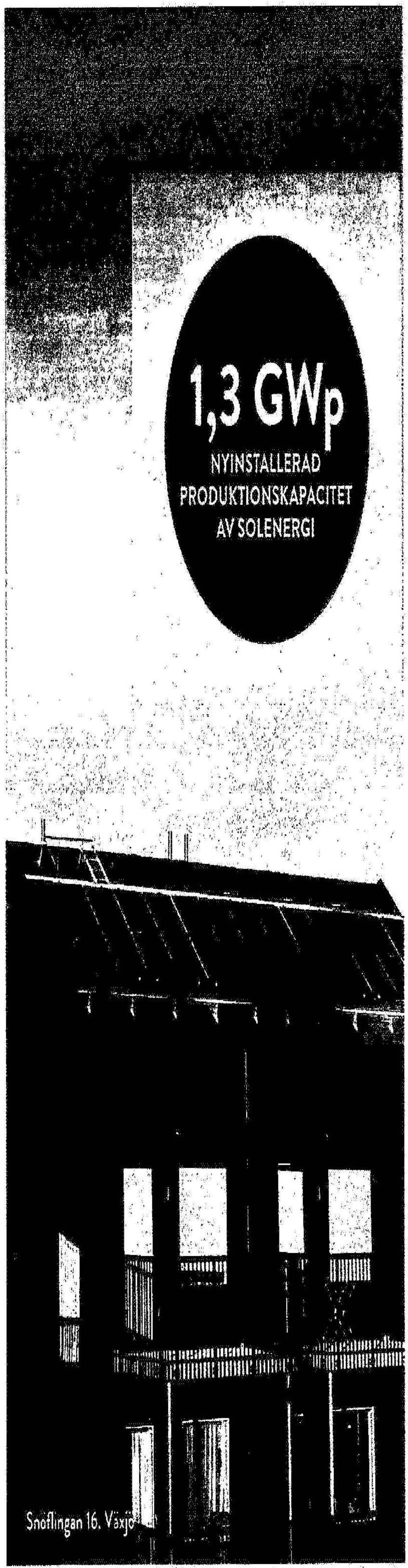
DELMÅL:

Minska energianvändningen med 10 % (jämfört med 2021/22)
Måluppfyllnad: -4 %

Andel "gröna" fastigheter i portföljen: 20 %
Måluppfyllnad: 38 %

Nyproduktion av bostäder ska ske i enlighet med Miljöbyggnad Silver
Måluppfyllnad: 100 %

Nyinstallerad produktionskapacitet (solenergi): 1 GWp
Måluppfyllnad: 1,3 GWp



Snöflingan 16, Växjö

Transaktion 09222115557506288657 Signerad SN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, GW, NB

Resurseffektivitet - material, energi och avfall

Nivika lägger stort fokus på att skapa hållbara byggnader över tid. Det är långsiktiga satsningar som leder till minskad klimatpåverkan och lägre energiförbrukning. Materialförbrukning, effektiv energianvändning och avfallshantering är viktiga områden för Nivika när det gäller resurseffektivitet.

Byggnadens livscykel

PROJEKTERING

Nivika sätter ramarna för hela byggnadens livscykel i projekteringsstadiet, redan där skapas energieffektiva byggnader med långsiktig kvalitet enligt Nivika-standard. Byggnaden utformas för att för att skapa flexibilitet genom att ta hänsyn till framtida alternativ användning och behov av förändring.

NYBYGGNATION

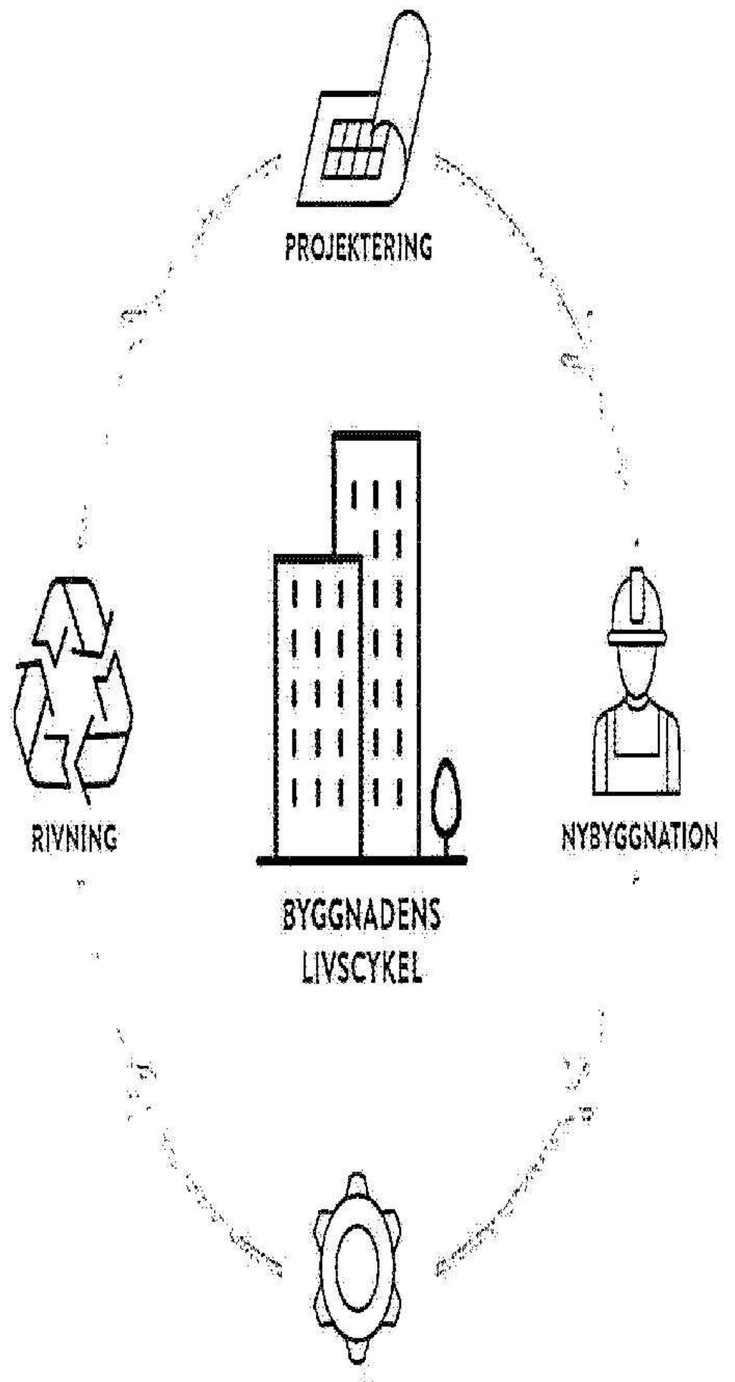
Byggskedet är den fas i livscykeln med störst klimatpåverkan. För att säkerhetsställa ett gott inomhusklimat bygger Nivika i enlighet med Miljöbyggnad Silver, där fokus läggs på hållbara material och en effektiv energianvändning. Tillsammans med rätt leverantör möjliggörs flexibilitet, resursoptimering och materialval som skapar förutsättningar för hållbarhet i hela livscykeln. Att kravställa och optimera transporter under byggskedet är ytterligare ett sätt att minska klimatavtryck.

DRIFT- OCH FÖRVALTNING

Genom att arbeta löpande med driftoptimering, energieffektivisering samt utbyte av föråldrad teknik minimerar vi klimatavtrycket från verksamheten. Genom att skapa förutsättningar för Nivikas hyresgäster att bo eller bedriva sin verksamhet med så låg klimatpåverkan som möjligt kan utsläppen dessutom minska ytterligare i drift- och förvaltningsskedet. Att erbjuda hållbara lösningar såsom delningstjänster, laddningsmöjligheter, men också vägledning kring materialval och återbruk är ytterligare sätt att minska klimatavtrycket.

RIVNING

Nivika ska bara riva om det verkligen är nödvändigt och i stället eftersträva att förlänga byggnadens livslängd. Om byggnaden trots allt rivs är ambitionen att återbruka byggmaterial och återvinna rivningsmaterial. Material som måste deponeras ska undvikas i möjligaste mån.



Collaboration for Climate neutral Constuction i Jönköpings län

Nivika har under året anslutit sig till CCC i Jönköpings län (Collaboration for Climate neutral Construction), ett initiativ som samlar aktörer från bygg- och fastighetsbranschen, för att tillsammans arbeta för att nå klimatneutralitet till år 2045.

Transaktion 09222115557506258552 Signerad EN, TL, HE, SS, BH, HN, VB, CW, MD

Nivika standard - med material för långsiktig förvaltning

För att ta ytterligare ett steg vidare mot ett mer hållbart samhälle behöver vi gemensamt tänka ett steg längre gällande återbruk och långtidsbruk, och därmed lämna slit- och slängtanket bakom oss och minska klimatpåverkan. Material och produkter behöver användas längre, av fler eller i nya sammanhang. Omställningen till en cirkulär ekonomi har stor potential i att minska resursanvändningen och är också ett verktyg för att påverka de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

Sedan Nivika startades har långsiktig förvaltning varit en grundförutsättning för materialval och specifikationer oavsett om det gäller renovering eller nyproduktion. Nivika ska ha fastigheter av hög kvalitet för att attrahera hyresgäster, det är lika viktigt nu som när bolaget startade för drygt 20 år sedan. Vid nyproduktion av hyresrätter ingår alltid Nivika teknisk beskrivning standard som en del av beställningsunderlaget. När du kliver in i lägenheterna ligger det granit eller keramik klinkers på halligolvet, tåligt och underhållsfritt. På övriga golv ligger ekparkett, ett vackert och tamligen tåligt golv som även ger en varm träkänsla och är skönt att gå på. Samtliga golvlister är i ek, nästan lika snygga efter ett par års dammsugning som när de är nya.

Fönsterbänkar är i sten eller vit marmor som ger ett tidlöst och fräscht intryck. Köket är vitt med tåligt kompaktlaminat på bänkarna och vitvarorna är rostfria. Toalett och badrum har granit eller keramiskt klinkers på golvet och det är kakel på väggarna. Lägenheten har mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning med FTX-aggregat i samtliga lägenheter. Våra fastigheter utformas så långt som möjligt för att vara flexibla och lätta att anpassa till förändrade behov, vilket minskar behovet av ombyggnation.

Miljöcertifiering – en väg till hållbara byggnader

Miljöcertifiering är ett verktyg för att säkerhetsställa att våra fastigheter är hållbara och har en minimerad miljöpåverkan. Sedan 2020 bygger Nivika alla sina bostäder i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Miljobyggnad är Sveriges mest använda miljocertifieringssystem for byggnader. Standarden omfattar de viktigaste miljopåverkande byggnadsaspekterna och kvalitetssäkrar samtidigt inomhusklimatet. En byggnad bedöms inom områdena energi, inomhusmiljo och material.

Färdigställda projekt under året 2022/23 som byggts i enlighet med Miljöbyggnad Silver: Bostadsfastigheterna Sadelmakaren 1, Värnamo och Värendsvallen 12, Växjö samt logistikanläggningen Klynnan 12, Värnamo.

Andel bostäder byggda i enlighet med Miljöbyggnad Silver

	2023/22	2021/22	2020/21
Utfall	100 %	100 %	100 %

Transaktion 09222115557506258552 Signerbil: IN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, ÖW, NB

Underskriftsblad - Körtidsstämpel
20240311105985

Refugen 6, Värnamo

Ett hållbarhetsprojekt i framkant

Under året har första spadtaget tagits till Nivikas nya huvudkontor. Kontoret är ett pilotprojekt inom material, hållbarhet och klimat.

En signaturbyggnad i Värnamo

Nivika bygger en ny, modern kontorsfastighet utmed E4:an på Bredasten i Värnamo. Här planerar vi för vårt eget huvudkontor på två av planen, det nedre planet för gemensamma ytor och plats för andra hyresgäster på de övriga tre våningsplanen.

Ambitionen är att ta ytterligare steg i Nivikas arbete med en mer hållbar byggnadsteknik genom att prova en helt ny standard för hur vi vill bygga i framtiden.

Ny typ av hybridstomme

Vi kommer bland annat använda en ny typ av hybridstomme i betong och trä, vilket leder till en reducerad betongmängd. Ytterfasadsystemet är ersatt mot limträsystem och bjälklag kompletteras med en tunnare betongskiva samtidigt som inslaget av trä ökar.

Fastigheten förses med solpaneler som kommer att minska mängden köpt energi.

Transaktion 09222115557506285552 Signerad IEN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, ON, NB

Effektiv energianvändning

Under senare år har elbehovet i Sverige ökat kraftigt. De stigande elpriserna ledde till att uppmärksamheten riktades mot energimarknaden. Stora delar av samhället fokuserade på energibesparande åtgärder, både för att minska kostnader och klimatpåverkan men även för att stödja hela energisystemet. Arbetet med energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna är något som ständigt pågår. En ökad installation av exempelvis solcellsanläggningar bidrar också till att minska såväl klimatpåverkan som driftskostnaderna.

Att ha kontroll på och påverka energiförbrukningen i våra fastigheter är en viktig del i energieffektiviseringen. Nivikas tekniska förvaltning använder olika system för att övervaka fastigheterna med fokus på att följa upp, utveckla och optimera energianvändningen.

Energianvändning, kWh

	2023/22	2021/22	2020/21
El	14 081 088	13 418 621	10 896 223
Fjärrvärme	24 193 749	19 532 531	12 275 865
Fjärrkyla	9 378	10 852	21 298
Total förbrukning	**38 284 215**	**32 962 004**	**23 193 386**

Energiintensiteten har minskat med 4 procent - jämfört med 21/22 har vi minskat från 97 till 93 kWh/m² Atemp. Målet med att minska energiintensiteteten med 10 procent nås inte för året då vi har avyttrat fastigheter med låg förbrukning.

Energiintensitet, kWh/m² Atemp

	2023/22	Förändring %	2022/21	Förändring %	2020/21
Total energiintensitet	93	-4	97	-5	102

Vatten

	2023/22	2021/22	2020/21
Vattenanvändning, m³	207 128	159 122	95 039
Vattenintensitet, m³/m²	0,5	0,5	0,4

Resurseffektiviseringar som gjorts på våra fastigheter under 2022/23

- Nyinstallerade solpaneler på bostadsfastigheterna Sadelmakaren, Nivika Center och på de kommersiella fastigheterna Klynnan 12, Porfyren 3, Budkaveln 21, Hematiten 1, Diabasen 4, Kopparslagaren 3, Mjälan 8, Skräddaren 7 och Drängen 2.
- Byte av fjärrvärme- och styrcentral på Folkets hus 1, Värnamo, har gjort en energibesparing på 12,8 procent.
- Konvertering till fjärrvärme på Barnarps Kråkebo, Jönköping.
- Byte av äldre ventillationsaggregat och konvertering av uppvärmning från direktverkande el till fjärrvärme på Rättaren 5, Växjö, har gett en minskad elförbrukning med 70 procent vilket motsvarar 120 000 kWh.
- Ett löpande arbete med uppkoppling av överordnat system via Webbport och energidata till Mestro för befintliga fastigheter.
- Pågående arbete med att byta ut gamla ljuskällor till nya LED-armaturer på fastigheterna Tunnbindaren 7, Drängen 2, Fyllinge 20:412 och Stålet 2.

Transaktion 09222115557506258557 Signerad SIGN, TL, HL, SB, BH, HN, VB, CW, NB

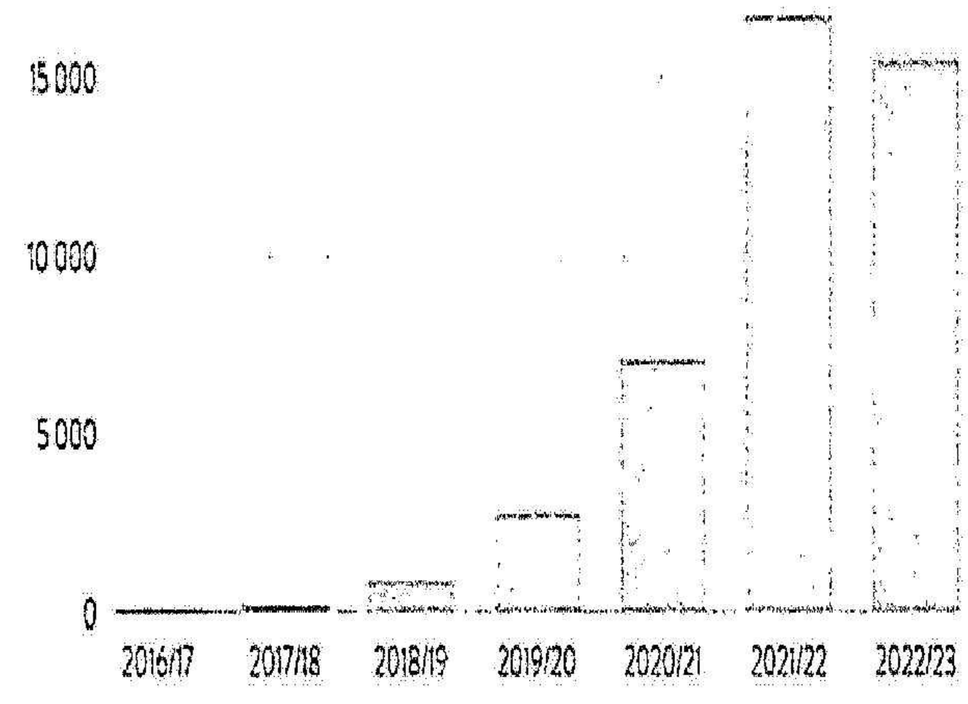
20240311109986

Solenergi

Målet nyinstallerad solenergi med produktionskapacitet om minst 1 GWp innebär fortsatt fokus på förnybar el. Vi sätter solpaneler på våra tak, både vid nybyggnation och på befintliga fastigheter. Under året har solcellsanläggningar installerats på elva fastigheter med en total produktionskapacitet om 1,3 GWp.

Nivikas solcellsanläggningar har under året producerat 1 553 MWh, vilket motsvarar 11 procent av den totala elanvändningen.

Producerad solenergi, MWh



Den producerade elen från egna anläggningar under året har jämfört med 2021/22 minskat med sju procent. Orsaken till minskningen är avyttring av fastigheter med solenergi samt sämre väder under året.

Producerad solenergi, MWh

	2023/22	Förändring %	2021/22	Förändring %	2020/21 (basår)
Producerad el från egna solcellsanläggningar	1553	-7	1678	136	710
Egenproducerad solel som används på plats	1553	-	1678	-	710

Minskade avfallsmängder - ökad återvinning

Arbetet med avfall handlar om att minska mängden avfall som går till deponi och förbränning – och att öka andelen återvunnet avfall. Nivikas verksamhet genererar avfall i våra byggprojekt, nyproduktion och hyresgästanpassningar men också från verksamhetens hyresgäster.

Vad det gäller avfall från byggnation är det viktigt att det ställs krav på exempelvis avfallsplaner i projekt. Men även att öka återvinningsgraden på byggarbetsplatser och hos våra hyresgäster. Här krävs samverkan med våra avfallsleverantörer samt entreprenörer vid byggprojekt.

Byggavfallet som uppstår vid våra egna ombyggnadsprojekt och lokalanpassningar sorteras på arbetsplatsen enligt fastställda rutiner.

Avfallet från avslutade byggprojekt 2022/23, ton		2023
Avfall exkl. farligt avfall		
	Materialåtervinning	207
	Energiåtervinning/förbränning	730
	Deponi	205
Farligt avfall		
	Deponi	3
Total mängd avfall		**1145**

De redovisade byggprojekten är: Broarna 4, Avenboken 1, Repslagaren 1, Smeden 5, Hygiea 3, Rosen 1, Tingstadsvassen, Klynnan 12, Bikupan 22, Porfyren 3, Sadelmakaren, Nivika Center och ombyggnad av Kärleken 3.

Totalt uppgick avfallet från avslutade byggprojekt under året till 1 145 ton.

Transaktion 09222115557506238352 Signerad EN, TE, HE, SD, BH, HN, VB, OM, ND

Klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat

Att mäta och redovisa utvecklingen av Nivikas klimatpåverkan är ett sätt att identifiera, prioritera och följa upp åtgärder för att minska klimatutsläppen. Genom ökad kunskap om direkta och indirekta utsläpp kan klimatplaner och metoder tas fram för att prioritera de åtgärder som ger störst påverkan.

Nivika rapporterar utsläppen av växthusgaser med hjälp av GHG-protokollet (Green House Gas Protocol), i enlighet med modellen Financial Control approach. För beräkningarna 2022/23 tillämpar Nivika Fastighetsägarna Sveriges vägledning för scope 3-rapportering.

Beräkningarna av Nivikas klimatpåverkande utsläpp utvecklas kontinuerligt för mer tillförlitliga nyckeltal och för att inkludera fler utsläppsposter. En del av beräkningarna är baserade på faktisk data och en del på schabloner. De senaste årens ökning av utsläpp beror framför allt på en förbättrad mätning och uppföljning.

För att få en riktigt heltäckande bild av våra utsläpp i hela värdekedjan är även hyresgästernas energiförbrukning och bilkörning med i mätningarna i vårt arbete mot att bli klimatneutrala. Nivikas största utsläpp i scope 3 återfinns i kategori 3.2 Kapitalvaror, Nybyggnationer samt större hyresgästanpassningar och från kategori 3.13 Leasade tillgångar – nedströms, hyresgästernas bilkörning. Vilket påvisar att samverkan över leverantörsled är en viktig förutsättning för att tillsammans göra skillnad.

Scope 1

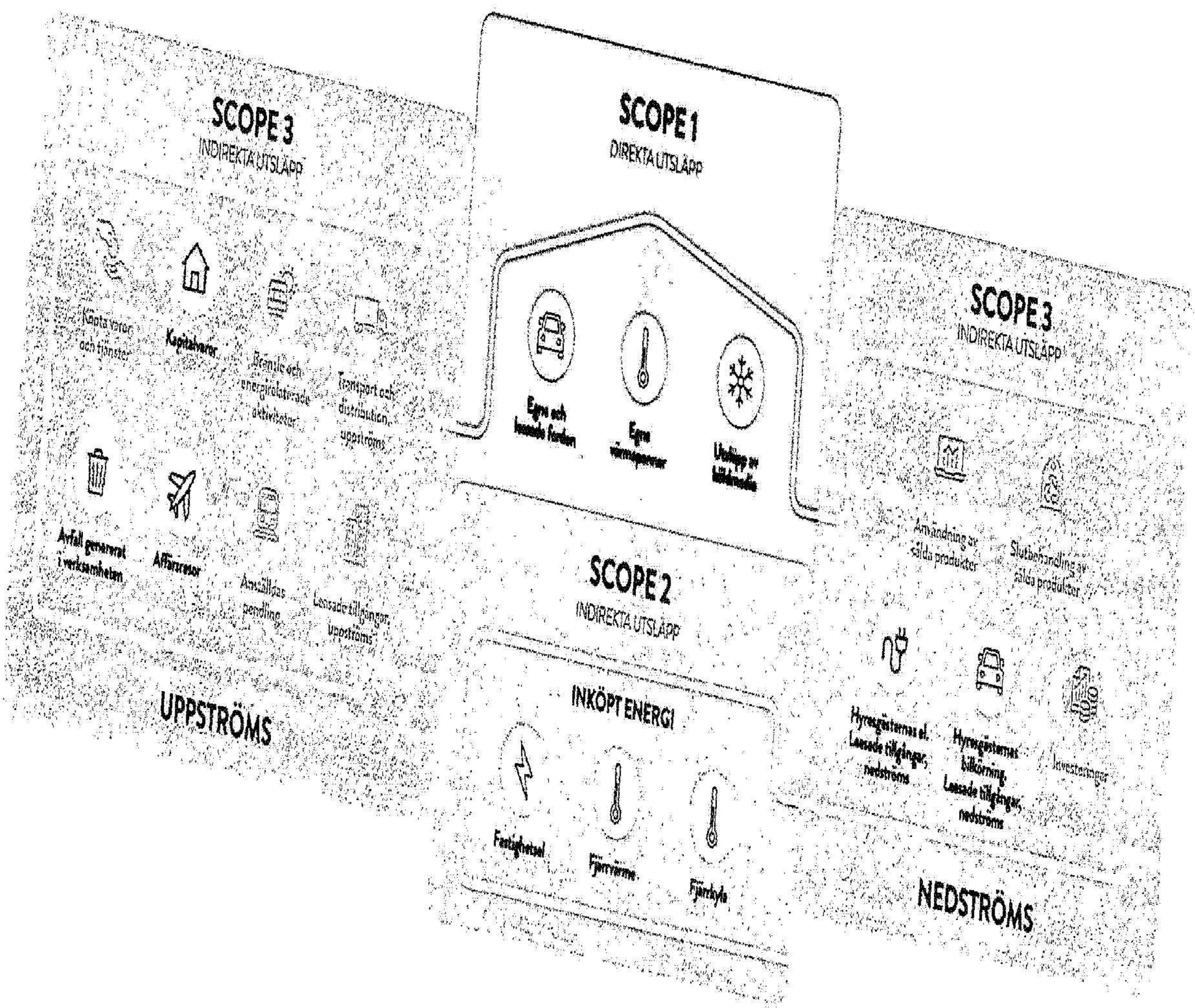
Avser direkta utsläpp som kontrolleras av verksamheten själva och där Nivika har direkt kontroll över sin klimatpåverkan, till exempel utsläpp från egna fordon.

Scope 2

Avser indirekta utsläpp från inköpt energi. Utsläppen sker då hos producenten men räknas in i Nivikas utsläppssiffror. Några exempel är inköpt el, värme och kyla.

Scope 3

Omfattar indirekta utsläpp uppströms och nedströms i värdekedjan som Nivika ger upphov till men inte kontrollerar direkt.



Transaktion 09222115557505258557 Signerat SIN, TL, HE, SB, DH, HW, VC, OH, NB

20240311109987

Klimatutsläpp

	Aktivitet	Datakälla	Omvandlingsfaktor	Absoluta utsläpp, ton CO_2e	Intensitet, kg CO_2e/m^2	Absoluta utsläpp	Intensitet
Scope 1							
	Service/cirkbilar och poolbilar	Intern inhämtning från körjournaler	Emissionsfaktor för respektive fordon, bränslebaserad	26	0,05	21	0,04
	Köldmedia	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag omobligatorisk köldmediarapport	*Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsförening	0	0	0	0
	Summa direkta utsläpp			**26**	**0,05**	**21**	**0,04**
Scope 2							
Marketbased	Förbrukning av el i fastigheter	Data från leverantör		30		55,0	
Locationbased	Förbrukning av el i fastigheter	Data från leverantör	Emissionsfaktor, Nordisk mix 2021: 0,0547	939		734,0	
	Förbrukning av fjärrvärme i fastigheter	Data från leverantör		608		558,3	
	Förbrukning av fjärrkyla i fastigheter	Data från leverantör		0		0,13	
Marketbased	**Summa indirekta utsläpp från produktion av inköpt energi**			**638**	**1,1**	**613**	**1,1**
Locationbased	**Summa indirekta utsläpp från produktion av inköpt energi**			**1547**	**2,8**	**1292**	**2,3**
Scope 1+2	**Marketbased**			**664**	**1,2**	**634**	**1,14**
	Locationbased			**1573**	**2,9**	**1313**	**2,34**
Scope 3							
	1. Köpta varor och tjänster	Ingen data		Ingen data 2022/23			
	2. Kapitalvaror	IVL´s vägledningscope 3 för bostadsföretag	Schablonvärden från rapporten "Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader"	**6 139**	11,0		
	3. Bränsle och energirelaterade aktiviteter	Inte aktuell 2022/23		Inte aktuellt 2022/23			
	4. Transport och distribution, uppströms	Inte aktuell 2022/23		Inte aktuellt 2022/23			
	5. Avfall genererat i verksamheten	Blandat avfall till förbränning: Avfall Sverige. Materialåtervinning: DEFRA. Deponi: DEFRA.	Blandat avfall till förbränning: 0,45. Materialåtervinning: 0,02. Deponi: 0,47.	**430**	0,8		
	6. Affärsresor	Intern inhämtning från körjournaler	Emissionsfaktor för respektive fordon, bränslebaserad	**18**	0,03		
	7. Anställdas pendling	Inte aktuell 2022/23		Inte aktuellt 2022/23			
	8. Leasade tillgångar, uppströms	Inte aktuell 2022/23		Inte aktuellt 2022/23			
	9. Transport och distribution, nedströms	Inte aktuell 2022/23					
	10. Bearbetning av sålda produkter	Inte relevant för bolaget.					
	11. Användning av sålda produkter	Inte aktuell 2022/23		Inte aktuell 2022/23			
	12. Slutbehandling av sålda produkter	Inte aktuell 2022/23		Inte aktuellt 2022/23			
	13. Hyresgästernas el. Leasade tillgångar, nedströms	Schablon årsförbrukning: Konsumenternas energimarknadsbyrå. Nordisk mix: Miljöbarometern.	Uppskattad data. Nordisk mix 2022 0,0667 kgCO_2e/kWh	549	1,0		
	13. Hyresgästernas bilkörning. Leasade tillgångar, nedströms	Bilar per hushåll: Allmännyttans mobilitetsprojekt. Körsträcka: Trafa 2021. Snitt klimatpåverkan personbilar: Trafikverket.	Schablon. 0,76 bilar/hushåll. Snittsträcka 11 000 km. Klimatpåverkan personbilar 0,150 kgCO_2/km	3 472	6,2		
	14. Franchise	Inte relevant för bolaget.					
	15. Investeringar	Inte aktuell 2022/23		Inte aktuell 2022/23			
				10 608	**19,0**		

Locationbased – Metoden återspeglar genomsnittlig utsläppsintensitet för nätet på vilken energiförbrukningen inträffar. Emissionsfaktorn är för hela leveransen i kraft-, värme- eller kylnätet. Ingen skillnad görs för om organisationen har gjort ett aktivt miljöval för sin inköpta el, värme eller kyla.
Marketbased – Metoden skiljer på ursprungsmärkt inköpt el, värme och kyla och ospecificerad inköpt el, värme och kyla. För den ursprungsmärkta elen, värmen och kylan används specifika emissionsfaktorer för ett specifikt energislag, medan för ospecificerad el, värme och kyla används den nordiska residualmixen.

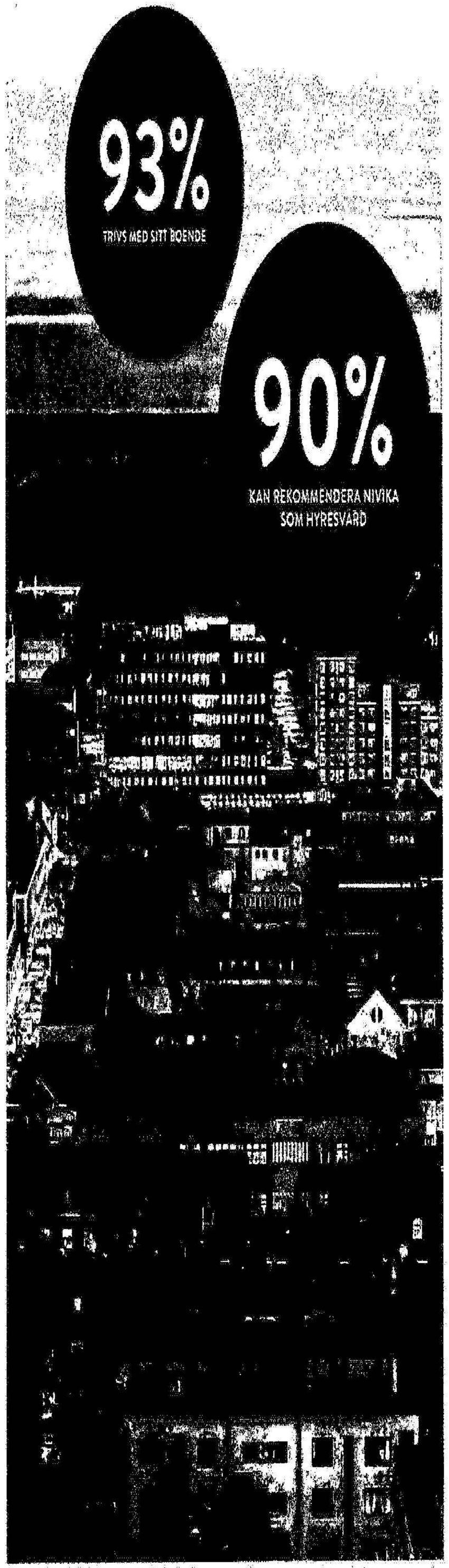
'Beräkningen avser kalenderår. Beräkningen från 2022 redovisas i 2022/23 års redovisning.**Intensitet anges i:** kg CO_2e/m^2 (total uthyrbar yta per 230831)

SOCIALT ANSVAR

-HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Nivika vill att de som bor i husen och kvarteren trivs, känner sig trygga och mår bra. Vi är en lokal samhällsbyggare som erbjuder attraktiva och trivsamma lokaler och boenden för våra hyresgäster. Vi skapar hållbara kvarter och områden med fastigheter där människor ska leva och arbeta i många år framöver. Områdena ska klara klimatförändringar och samhällsomvandling. Vi tar långsiktigt ansvar när vi bygger, utvecklar och förvaltar.

I detaljplanearbetet ingår förutom att gestalta området även att bidra till en blandad stadsmiljö. En blandad stadsmiljö skapar förutsättningar för stor mångfald och variation mellan gammal och ny bebyggelse, både i gestaltning och funktion för boende, handel, service, rekreation, kultur och arbetsplatser. Blandstaden utgår ifrån att människans välbefinnande står i centrum, vilket bidrar till ökad trygghet och gemenskap.



DELMÅL:

Antal nyinstallerade laddplatser: 100 st
Måluppfyllnad: 87 st

Genomföra kundnöjdhetsundersökning bostadshyresgäster
Måluppfyllnad: Nollmätningsundersökning genomförd november 2022

Ta fram arbetsmetoder för att säkerhetsställa trygghet och trivsel
Måluppfyllnad: Åtgärdsplaner utifrån hyresgästenkät på respektive område har tagits fram

Visa energiförbrukning för lägenhetshyresgäster i "Mina sidor" i Incit, alla fastigheter som är uppkopplade via Elvaco
Måluppfyllnad: Ej genomfört, avvaktar utbyte av fastighetssystem

Transaktion 09222115557506258552 Signerad EN, TE, HE, SB, EH, HN, NB, OW, NB

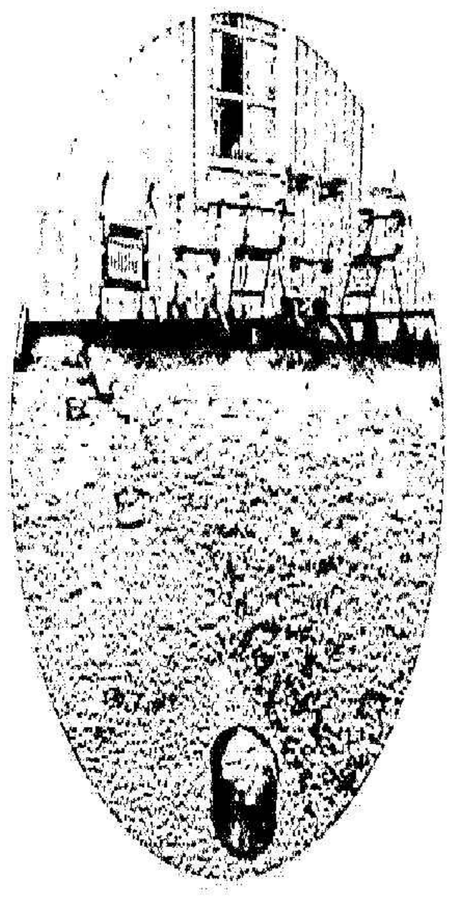
20240311109988

Kund i fokus - för trygghet och trivsel

Att ha nöjda kunder skapar förutsättningar för långsiktiga affärsrelationer och kan ge goda ambassadörer. Ett viktigt mått på kundnöjdhet är rekommendationsvilja. För att kunna skapa ett bättre boende är bolaget beroende av att få veta vad hyresgästerna tycker om Nivikas service, lägenheten, huset och området de bor i. Genom att skapa en bra dialog kan vi tillsammans göra skillnad.

I november 2022 skickades en hyresgästenkät ut till drygt 2 000 hushåll. Det kom in cirka 1 340 svar, vilket ger en svarsfrekvens på hela 66 procent. Resultatet av hyresgästenkäten har samtliga medarbetare hos Nivika fått ta del av. Baserat på resultatet har fastighetsskötare, fastighetstekniker, uthyrare och förvaltare på respektive förvaltningsområde deltagit i framtagandet av handlingsplaner över vad som ska göras samt prioritering inom respektive bostadsområde. Vi ser att det framför allt finns förbättringsbehov inom följande övergripande områden som vi kommer arbeta vidare med:

- Utemiljö
- Rent & snyggt
- Information till er hyresgäster



Totalt sett ligger Nivika väl till i jämförelse med branschen, i tabellen nedan finns utfallen i utvalda väsentliga områden från enkäten. Vi är mycket nöjda med resultatet men vill ändå ständigt förbättra oss för att bibehålla Nivikas attraktivitet och göra nöjda hyresgäster än mer nöjda.

"Önskar kunna bo kvar här så länge som livet tillåter."

HYRESGÄSTKOMMENTAR

	Nivika Fastigheter AB (2041 lägenheter), %	Medelvärde i branschen, %
Ta kunden på allvar	87	86
Trygghet	86	80
Rent och snyggt	74	76
Lägenheternas standard	81	77
Allmänna utrymmen	83	83
Utemiljö	67	74

Underlätta för hyresgästen att agera mer hållbart

Förutom uppvärmningen av våra fastigheter och våra byggprojekt bidrar våra hyresgäster med utsläpp från exempel biltransporter, avfall och konsumtion. Hyresgästernas intresse för att bidra till hållbara lösningar och effektiviseringar ökar. Som hyresvärd kan Nivika bidra genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att göra rätt, underlätta för att skapa en mer hållbar livsstil och engagera dem att göra mer klimatsmarta val i vardagen kopplat till sitt boende. Det kan vara allt från att erbjuda odlingsmöjligheter intill fastigheterna, enkla system för avfallshantering till att erbjuda laddplatser för elbilar. I våra nybyggda bostadsfastigheter mäts el- och vattenförbrukningen individuellt, vilket ökar kunskapen om den faktiska förbrukningen hos våra hyresgäster. Arbetet med att erbjuda våra hyresgäster möjligheter till en hållbar mobilitet fortsätter.

Laddplatser

87 stycken laddplatser för el- och hybridfordon driftsattes under året.

Antal laddplatser

Ort	2022/23	2021/22	2020/21
Värnamo	47	12	14
Jönköping	5	52	33
Växjö	11	26	12
Varberg	13	12	0
Ulricehamn	11	0	0
Totalt	**87**	**102**	**59**

Närhet till hyresgästen

Våra hyresgäster står i centrum för vår verksamhet och det är viktigt att kunna erbjuda rätt produkt och service till bostadshyresgäster såväl som till lokalhyresgäster. Nöjda hyresgäster som trivs är lojala och hyr länge hos oss, vilket bland annat bidrar till lägre omflyttning och ökad trygghet. En nöjd hyresgäst är också en god ambassadör för bolaget. Vi möter våra hyresgäster dagligen, genom telefonsamtal, mejl och personliga kontakter. Vi månar om en hög tillgänglighet för våra kunder och de kan nå oss via telefon och mejl. På den kommersiella sidan har lokalansvariga nära kontakt med hyresgästerna för att snabbt kunna fånga upp förändrade behov och önskemål.

Under året har vi tecknat våra två första gröna hyresavtal som i ett led att öka takten i hyresgästernas klimatomställning. Internt har vi under året påbörjat arbetet kring hur vi ska arbeta med gröna hyresavtal och uppföljningen kring dessa.

Digital teknik möjliggör nya beteenden och nya funktioner. Hyresgästen kan redan idag underteckna bostadskontrakt, garagekontrakt och parkeringsavtal digitalt. I selfstorageverksamheten Mitt Lager finns smidiga digitala låslösningar där manuell nyckelhantering helt har upphört.

Transaktion 09222115557506238552 Signerad SEN, TL, HE, SB, SH, HN, KB, OW, NB

Biologisk mångfald

Klimatrisker, klimatpåverkan och biologisk mångfald är tätt sammankopplat. Samtidigt som klimatavtrycket ska minska ska den biologiska mångfalden öka. Ju fler växter som finns, desto större kapacitet att ta upp koldioxid i atmosfären. Fler växter och träd skapar även skugga, vilket lindrar effekten av värmeböljor och bidrar till naturlig dagvattenhantering genom upptag av vatten via rötterna.

När ett område nyexploateras kan det medföra att vissa ekologiska värden på platsen påverkas. Nivika arbetar med att stötta biologisk mångfald bland annat genom att anlägga gröna tak, skapa gröna innergårdar men också prioritera växter och träd som blommar för att förstärka det biologiska värdet kring fastigheterna.

Vi förespråkar ängar framför gräsmatta på de ytor där möjligheten finns. Ängarna binder både dagvatten och koldioxid. Jämfört med en gräsmatta som har behov av att klippas en gång per vecka under sommarhalvåret behöver ängen bara slås en gång per år, färre antal gräsklippningar gör dessutom att utsläppen minskar. Ängen är inte bara vacker att titta på utan uppskattas även av pollinerande insekter som humlor, bin och fjärilar.

Transaktion 09222115557506238552 Signerad\GN, TL, HE, SB, BH, HN, YB, OW, NB

Hållbarhetsrapport Socialt ansvar - Hållbar stadsutveckling
20240311109989

Engagemang för Småland och Västkusten med tillhörande stadsutveckling

Att en region är attraktiv för näringslivet är en förutsättning för vår verksamhet. Vi bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet men också genom att engagera oss i initiativ som bidrar till att stärka regionen, såsom arbete, innovation, utbildning och inkludering.

Att välja lokala leverantörer bidrar också till regionens utveckling. I egenskap av att vara en kommersiell fastighetsägare i regionen är vi delaktiga i många stadsplanerings- och stadsutvecklingsprojekt. Vi arbetar även med att få områden att bli mer attraktiva och trygga genom att skapa en blandning mellan kontor, bostäder och butiker.

Genom våra partnerskap med Fastighetsägarna och näringslivet får vi fakta och kunskap om regionen och stöttar deras arbete med utveckling av och information om regionen. Många av våra anställda engagerar sig i nätverk och styrelser för att få kunskap om behov, förutsättningar och trender i regionen. ID06, Citysamverkan, CCC Jönköpings län och CSR Småland är några exempel.

Med lokalt samhällsengagemang

En viktig del i Nivikas strategi är att arbeta lokalt och bygga långsiktiga relationer och vara en samhällsutvecklare. Nära dialog med kommun och näringsliv är viktigt men också att vara engagerad lokalt. Nivika engagerar sig bland annat genom att stötta olika idrottsföreningar och evenemang i de geografiska områden där vi finns. Det kan bidra till en positiv utveckling av samhället och stärkt trygghet och säkerhet men också motverka utanförskap.

ETT URVAL AV FÖRENINGAR SOM NIVIKA STÖDJER

Värnamobygdens Ryttarförening | Växjö IBK Utveckling | Lager 157 Ski Team | Växjö Damfotbollsförening

Transaktion 09222115557506258457 Signerad SEN, TE, HE, SD, BH, HN, VB, OK, NB

SOCIALT ANSVAR
- HÅLLBARA MEDARBETARE

Medarbetarna är avgörande för företagskulturen, affärerna och den pågående utvecklingen. Kunniga, engagerade och välmående medarbetare ger nöjdare hyresgäster och en effektivare verksamhet. Att arbeta mot gemensamma mål, respektera varandra och varandras olikheter samtidigt som vi har kul på jobbet är några av de egenskaper som ligger till grund för vår företagskultur och som knyter an till våra kärnvärden: engagemang, ärlighet, glädje och hållbarhet.

DELMÅL:

<2 % korttidssjukfrånvaro
Måluppfyllnad: 1,1 %

Ökad jämställdhet
Måluppfyllnad: 37 % kvinnor och 63 % män (2021/22: 31 % kvinnor och 69 % män)

Noll olycksfall
Måluppfyllnad: 5 st som ledde till frånvaro

Transaktion 09222115557506278552 Signerad SN, FL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

20240311109990

Sund arbetsmiljö

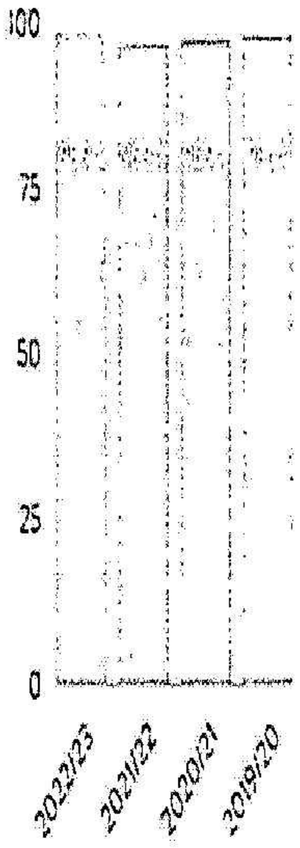
Nivika ska erbjuda medarbetarna en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö. Bolaget arbetar förebyggande med säkerhet genom bland annat interna rutiner och verktyg. Den dagliga verksamheten bedrivs med bakgrund av våra kärnvärden. Information och tillvägagångssätt hur vi ska agera beskrivs i företagets policys och uppförandekod.

Arbetsmiljöfrågor är viktiga för att minimera tillbud och olyckor. Uppkomna tillbud dokumenteras och rapporteras till närmsta chef som i sin tur lyfter tillbudet upp till ledningen. Vi har en nollvision för arbetsplatsolyckor, den gäller alla som arbetar för eller utför uppdrag åt Nivika. Detta innebär att ingen ska komma till skada på jobbet. För att uppnå vårt mål måste vi arbeta förebyggande, minimera och åtgärda säkernets- och hälsorelaterade risker samt främja medarbetarnas välmående. Jämfört med 2021/22 då vi hade två olycksfall hade vi i år fem olycksfall som föranledde frånvaro.

Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och samtliga anställda omfattas även av en vårdförsäkring. Friskvård sker både förebyggande och i rehabiliteringssyfte för att främja hälsa och välmående. Under året har 42 procent av medarbetarna använt sitt friskvårdsbidrag, vilket är nästan en dubblering jämfört med 2021/22 då nyttjandet låg på 23 procent. Nivikas medarbetare uppmuntras till att transportera sig med så låg klimatpåverkan som möjligt. Alla tillsvidareanställda erbjuds personalcykel, elcyklar finns tillgängliga för kortare resor i tjänst, därtill finns bilpool med elbilar.

Frisknärvaro 2022/23

Frisknärvaron är hög och ligger på 98,9 procent. Under året har korttidsfrånvaron sjunkt till 1,1 procent (3,1). Nivika är nu tillbaka på den historiskt låga sjukfrånvaron kring en procent.



Stark företagskultur

Nivika fortsätter att utvecklas, vilket gör att behovet av nya medarbetare och kunskap ökar. Därför är det viktigt att vi tillsammans fortsätter arbetet med att förstärka vår värdegrundsplattform och den familjära företagskultur som vi har inom Nivika - för att vara en hållbar arbetsplats och en attraktiv arbetsgivare. För att vara en hållbar arbetsplats har vi valt att prioritera tre områden: god arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

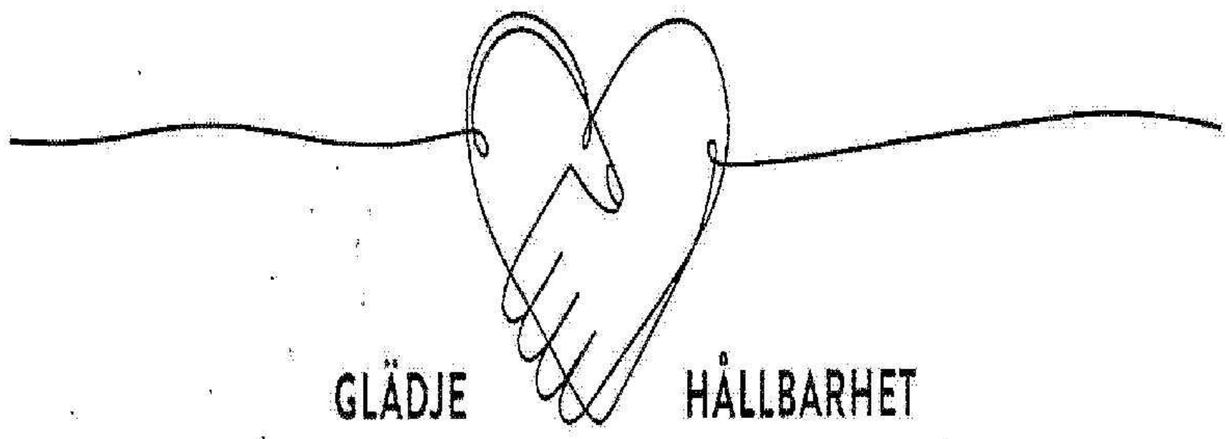
Våra värderingar beskriver det som är allra viktigast i våra initiativ och handlingar. Värderingarna guidar oss i vårt dagliga arbete och i de relationer vi bygger med kollegor, kunder och partners.

ENGAGEMANG

Vi arbetar mot verksamhetens gemensamma mål med ett genuint engagemang och tar tillvara på möjligheter som är av godo för Nivika.

ÄRLIGHET

Vi respekterar varandra och varandras olikheter och tror på goda relationer i och utanför företaget med en tydlig god ton.



GLÄDJE

Vi har kul på jobbet och gläds med varandras framgångar, när vi lyckas gynnar det både oss själva och företaget.

HÅLLBARHET

Vi har en inställning att hållbarhet är en grundläggande drivkraft som ska genomsyra företaget som en grundsten i beslut och i vår dagliga verksamhet.

Transaktion 09222115557506238557 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Lika värde, jämställdhet och mångfald

Vårt grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna skall ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Arbetsvillkoren styrs av kollektivavtal och samtliga medarbetare omfattas. Vi är medlemmar i Almega. Lönesättningar tar hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation. Historiskt sett är bygg- och fastighetsbranschen en mansdominerad bransch. Idag ser vi att fler och fler kvinnor söker sig in i branschen, vilket vi välkomnar. Under året har vi gått från 31 procent kvinnor till 37 procent. Inga fall av diskriminering har inrapporterats.

I september 2023 hade Nivika 62 medarbetare. De områden som legat i fokus för rekrytering har varit marknad, ekonomi- och förvaltningsavdelningen. Vi har även under året lyft upp en del medarbetare till nya utmanande roller. Personalomsättningen uppgår till 22 procent, vilket motsvarar 14 personer som avslutat sin anställning.

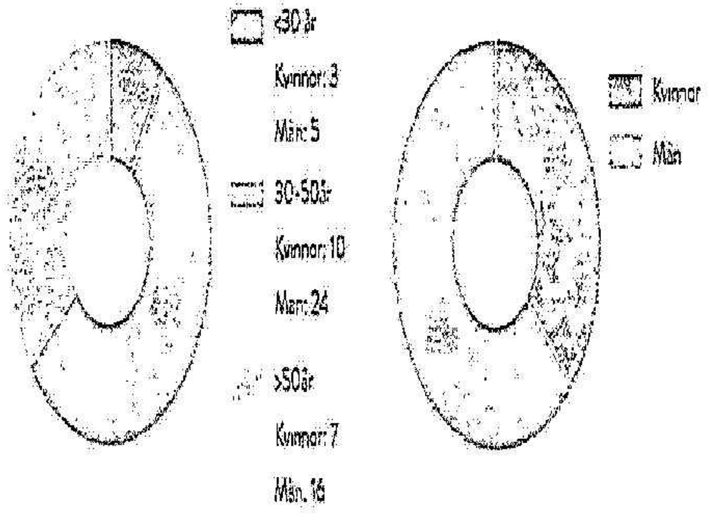
Fördelningen av Nivikas medarbetarbetare per den sista augusti 2023 är 63 procent män och 37 procent kvinnor. Av de anställda är 45 personer tjänstemän och 17 personer kollektivanställda.

I juni publicerades Allbrights årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag. Då Nivika har uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen har bolaget i år placerat sig på Allbrights gröna börslista.

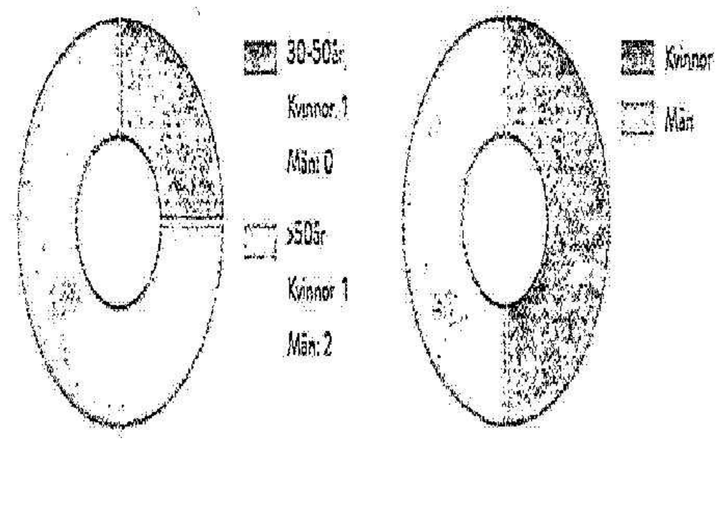
Åldersfördelning	2022/23 Antal	Fördelning %	2021/22 Antal	Fördelning %
< 30 år	5	8	6	9
30-50 år	29	47	36	55
> 50 år	28	45	23	35
Totalt	**62**		**65**	

Könsfördelning	2022/23 Kvinnor	Män	Fördelning (kvinnor) %	Förändring %	2021/22 Kvinnor	Män	Fördelning (kvinnor) %
Styrelse	3	4	43	0	3	4	43
Koncernledning	2	2	50	25	1	3	25
Hela organisationen	**23**	**39**	**37**	**6**	**20**	**45**	**31**

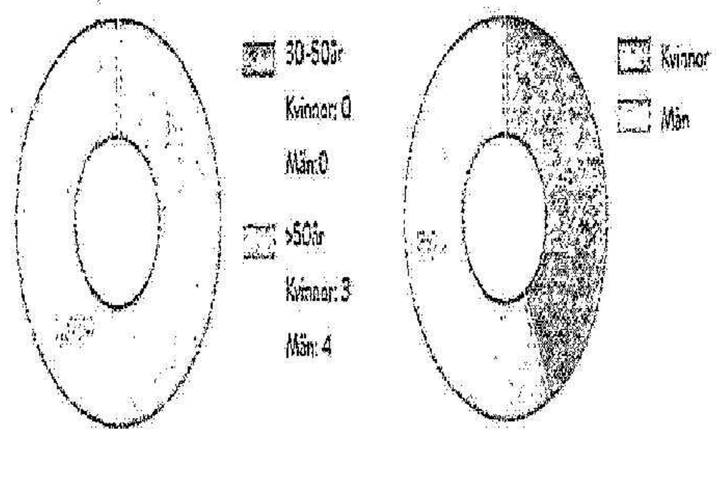
Köns- och åldersfördelning hela organisationen
62 (23 kvinnor, 39 män)



Köns- och åldersfördelning koncernledning
4 (2 kvinna, 2 män)



Köns- och åldersfördelning styrelse
7 (3 kvinnor, 4 män)



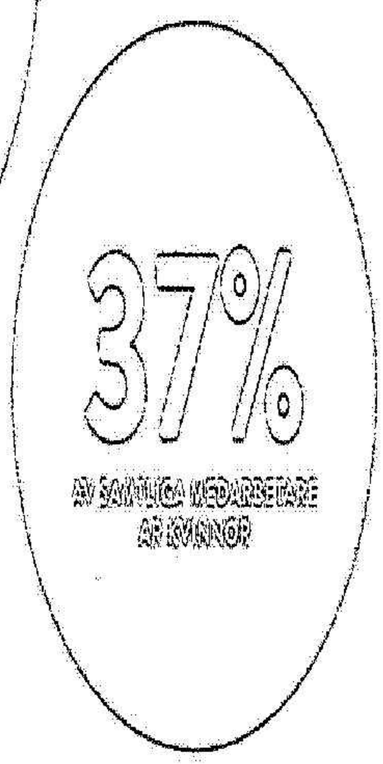
Transaktion 09222115557506288557 Signerat: SN, TL, HE, SB, BH, UN, VB, OW, NB

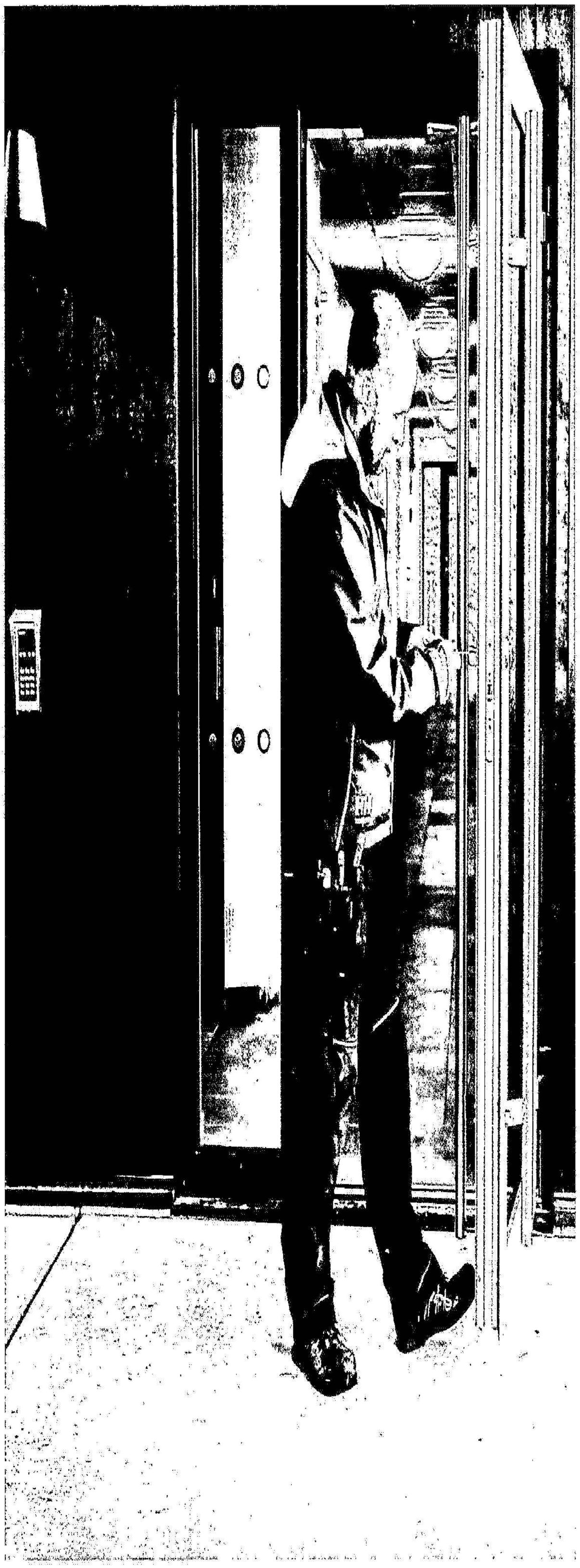
Kompetensutveckling

Medarbetarsamtal genomförs för att stödja den personliga utvecklingen, följa upp gemensamt satta mål, stämma av arbetssituationen och planera framtida kompetensutveckling. För oss handlar kompetensutveckling om att utveckla våra medarbetares kunskaper och färdigheter. Medarbetare ska ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran inom ramen för sin kompetens och egna vilja. Utbildningsbehovet kartläggs och anpassas individuellt för varje medarbetare, rätt kompetens för respektive arbetsuppgifter. Under året har utbildningar genomförts inom bland annat klimatberäkningar, hyresrätt, entreprenadjuridik, IT-säkerhet och arbetsrätt.

Kunskapsutbyte

Vi har också fokus på framtida medarbetare för att bidra till deras utveckling. Nivika har ett långsiktigt utbyte med studenter på Campus i Värnamo och Jönköping University, som strävar efter att ge studenter möjlighet till praktiska erfarenheter och utbildning kopplat till bygg- och fastighetsbranschen. Under året har vi tagit emot sju feriearbetare och en praktikant.





Uppföljning grönt ramverk – investor report

Hösten 2020 gav Nivika ut ett Grönt Ramverk i samband med att bolagets första gröna obligation emitterades. Det gröna ramverket innebär att grön finansiering ska användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också vara investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi. Som en del av ramverket ingår också uppföljning och rapportering av hur den gröna finansieringen utnyttjas och KPI'er.

Kriterier enligt ramverket

Det gröna ramverket innebar att grön finansiering ska användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också vara investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi. Nivikas Grona Ramverk innehåller fyra investeringskategorier varav gröna och energieffektiva byggnader är den största;

1. Gröna och energieffektiva byggnader - nybyggnation

- Nybyggnation De kriterier som skall vara uppfyllda for finansiering av nybyggnation av en fastighet är att byggnaden skall ha en energiprestanda som ligger minst 20 procent under Boverkets energikrav (BBR-krav) alternativt vara byggd i enlighet med Miljöbyggnad Silver eller bättre.
- Trabyggnation skall bygges med svenskt tra, med markning FSC/PEFC.
- Befintlig fastighetsportfölj (för byggnader byggda före 2021) Byggnader med en energiprestanda som enligt energideklarationen erhållit energiklass A eller B.
- Storre renoveringar Renoveringskostnader som leder till en energiprestanda i enlighet med befintlig fastighetsportfölj alternativt leder till en energiförbättring på minst 30 procent per kvadratmeter och år jämfört med före investeringen.

2. Energieffektivitet

Direkta kostnader for installation av energieffektiviseringsteknik såsom smarta styrsystem, förbattrad isolering, varmeväxlare, grona tak, energieffektiv belysning m.m., forutsatt att åtgarderna uppfyller nationella minimikrav och att investeringen ar kopplat till åtgärder som syftar till en forbattrad energiprestanda och /eller minskade utslapp av växthusgaser.

3. Förnybar energi

Förnybar energi, framst installation av solenergianlaggningar, hållbara transporter, eldrivna fordon och/eller infrastruktur för eldrivna fordon.

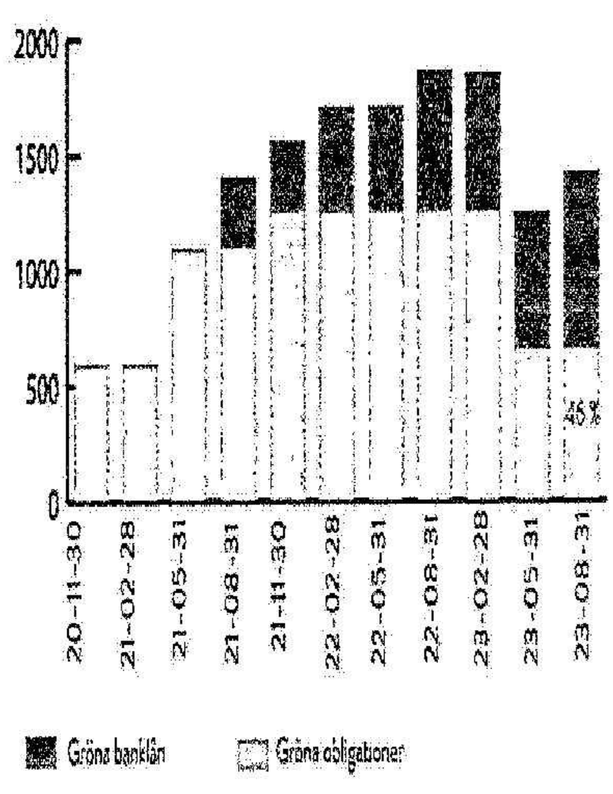
Grön finansiering

Per 31 augusti 2023 har Nivika ett utestående obligationslån, vilket är kategoriserat som grönt. Efter periodens slut, den 12 oktober samt den 16 november 2023, har bolaget löst hela det utestående obligationslånet med ISIN: SE0015949631, lånets totala belopp var 650 miljoner kronor.

I juni 2021 erhöll Nivika sin forsta grona bankfinansiering vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 777 miljoner kronor per 2023-08-31 vilket utgor 54 procent av den totala gröna finansieringen 1 427 miljoner kronor. Bolaget har under perioden ökat grön bankfinansiering med 175 miljoner kronor.

Nivika har under året 2022/2023 färdigställt två projekt med grön finansiering, Sadelmakaren 1 i Värnamo och Nivika Center i Växjö, fastigheter som är byggda i enlighet med Miljöbyggnad Silver.

Utveckling grön finansiering per kvartal, Mkr



Övriga upplysningar

Den miljödata som redovisas ar framtagen enligt samma principer och metoder som vår hållbarhetsrapport Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i den aktuella fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppdateras varje kvartal då interna och externa värderingar genomförs. Redovisningen av marknadsvärden följer de redovisningsprinciper som framgår av årsredovisningen.

Transaktion 09222115557506253352 Signerat: SEN, TE, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Fabasoft eSignation
20240311095992

Slutförda ny- och ombyggnadsprojekt 2022/2023, tkr

Fastigheter	Ort	Projekt	Typ	Summa
Avenboken 1	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	97 000
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Kommersiellt	25 400
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	40 700
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	44 700
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	67 700
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	290 000
Värendsvallen 12	Växjo	Nybyggnation	Bostäder och Kommersiellt	460 000
Tidigare färdigställda ny- och ombyggnationsprojekt				1 205 400
Summa				**2 230 900**

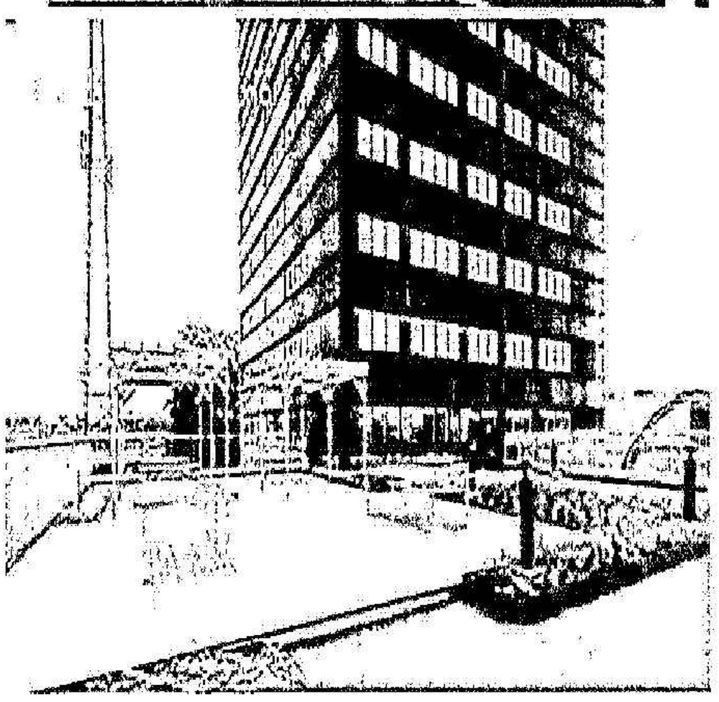
Upparbetade investeringar i pågående projekt per 2023-08-31, tkr

Fastigheter	Ort	Projekt	Typ	Energiprestanda, BBR	Energiklass	Summa
Graniten 39	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	Planerad energiklass B	-	53 100
Hematiten 1	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	80 % av BBr-krav	B	115 000
Hällstorp 1:20,	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass A	-	140 196
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	80 % av BBr-krav	B	16 400
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass A	-	107 000
Roten 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass B	-	184 000
Vinkelhaken 13	Ljungby	Nybyggnation	Plan. bostäder	Planerad energiklass B	-	6 600
Summa						**622 296**

Exempel på tillgångar i den gröna poolen

Sadelmakaren 1, Värnamo

- Beläget i centrala Värnamo
- Uppförd i enlighet med Miljöbyggnad Silver
- Inom kvarteret finns totalt 130 lägenheter, fördelat på ettor, tvåor, treor och några fyror
- 10 laddplatser finns i fastighetens garage och det är förberett för ytterligare laddplatser om hyresgäster önskar fler
- Fastigheterna är utrustade med 288 solcellspaneler, installerad effekt 132 kWp
- Nivikas första cirkulära projekt, den tidigare Ö&B-byggnaden plockades ned i olika steg och har sedan används till att bygga upp två nya byggnader



Nivika Center, Värendsvallen 12, Växjö

- Beläget på Arenastaden i Växjö
- Uppförd i enlighet med Miljöbyggnad Silver
- Högdelen innymmer totalt 161 lägenheter fördelat på främst ettor och tvåor samt några treor
- 5 laddplatser finns intill fastigheten
- 184 solcellspaneler, installerad effekt 61 kWp
- I ett projekt med så hög utnyttjande grad av tomten har vi valt att skapa utemiljöer på våra takytor på plan 20 på hög delen samt taket på lågdelen. Där har vi med gröna växter, sittytor samt pergola skapat miljöer för rekreation och samvaro

Transaktion 09222115557506238552 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, NB, OW, NB

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Fastighets-värde	kWh/m², år	Energi-klass	Undvikna utsläpp, ton CO_2
Advokaten 5	Grön	69%	B	-9 882
Avenboken 1	Grön	65%	B	-8 565
Barnarps-Kråkebo 1:58	Grön	75%	B	-16 002
Bergbunken 1	Grön	56%	A	-5 816
Bikupan 22	Grön	80%	B	-719
Diabasen 4	Grön	69%	B	-25 664
Drängen 2	Grön	50%	A	-34 708
Eklövet 1	Grön	71%	A	-3 714
Graniten 39 (under uppförande)	Grön	80%		0
Gyljeryd 1:57, "Karleksudden" (tomt)	Grön			0
Hemmeslöv 10:208	Grön	69%	B	-8 129
Hematiten 1	Grön	80%		0
Hjortonet 7	Grön	75%	B	-4 110
Hallstorp 1:107 (tomt)	Grön			0
Hallstorp 1:20 (tomt)	Grön			0
Klynnan 12	Grön	38%	A	-9 012
Norra Amerika 1	Grön	62%	B	-13 977
Nyckelharpan 2	Grön	96%	B	-918
Pionen 6	Grön	70%	B	-932
Porfyren 2	Grön	80%	B	-7 463
Porfyren 3	Grön	80%	B	-7 344
Refugen 6 (under uppförande)	Grön	80%		0
Roten 2 (under uppförande)	Grön	80%		0
Råstenen 1 Norra	Grön	69%	B	-4 819
Råstenen 1 Västra	Grön	69%	B	-6 147
Sadelmakaren 1	Grön	56%	A	-27 308
Schaktet 1	Grön	56%	A	-7 526
Snöflingan 16	Grön	75%	B	-9 685
Stålet 2	Grön	75%	A	-9 669
Tor 3 (under uppförande)	Grön	80%		0
Tradet 6	Grön	75%	B	-4 687
Talgstenen 1	Grön	46%	A	-14 896
Valplatsen 8	Grön	61%	A	-19 100
Vinkelhaken 13 (tomt)	Grön			0
Vombaten 2 & Vråken 2	Grön	56%	A	-8 624
Vråken 1	Grön	56%	B	-13 030
Varendsvallen 12, bostäder	Grön	56%	A	-19 859
Varendsvallen 12, skola	Grön	80%	B	-5 627
Västergöken 1	Grön	69%	B	-14 720
Totalt	**4 076 796**			**-322 652**

Gröna och energieffektiva byggnader	KPI	Utnyttjat*
NYA BYGGNADER		
Miljöklassade och /eller energiprestandaklass	se sid 65	Ja
Antal hus med trästomme, st	8	Ja
Årlig energiförbrukning jämfört med byggnorm	se sid 65	Ja
Årlig minskning av växthusgasutsläpp	se sid 65	Ja
BEFINTLIGA BYGGNADER		
Miljöklassade och /eller energiprestandaklass	se sid 66	Ja
Årlig energiförbrukning jämfört med byggnorm	se sid 66	Ja
Årlig minskning av växthusgasutsläpp	se sid 66	Ja
OMBYGGNATION/STÖRRE RENOVERINGAR		
Årlig minskning av energiförbrukning jämfört med innan renovering, MWh	-	Nej
Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2	-	Nej
ENERGIEFFEKTIVISERINGSÅRGÄRDER		
Årlig minskning av energiförbrukning, MWh	-	Nej
Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2	-	Nej

Förnybar energi	KPI	Utnyttjat*
Installerad förnybar kapacitet, GWp	1,3	Nej
Årlig produktion av förnybar energi, MWh	1 553	Nej
Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2	-	Nej

Miljövänlig transport	KPI	Utnyttjat*
ELDRIVNA FORDON		
Antal fordon, st	5 bilar + 3 cyklar	Nej
Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2	-	Nej
INFRASTRUKTUR FÖR ELDRIVNA FORDON		
Antal installerade/uppgraderade laddplatser	87	Nej
Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2	-	Nej

*Utnyttjat innebär att grön finansiering har använts till investeringskategorin

Transaktion 09222115557506238582 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Fe'haniscbeckpoint
20240311T09993

GRI-INDEX

GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sid-hänvisning
GRI 2: ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR 2021			
Organisationen och redovisningsprinciper			
	2-1	Information om organisationen	74
	2-2	Enheter som är ingår i organisationens hållbarhets-rapport	36, 38, 74
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	36
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	36
	2-5	Extern granskning	36
Verksamhet och medarbetare			
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8-9, 38-39, 42-43
	2-7	Medarbetare	60, 62
	2-8	Medarbetare som inte är anställda[1]	
Styrning			
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	74-77
	2-10	Nominering och val av styrelse	74-77
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	74-77
	2-12	Det högsta styrelseorganets roll i att övervaka hante-ringen av påverkan på hållbar utveckling	74-77
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	38
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbar-hetsredovisningen	38
	2-15	Intressekonflikter	74-77
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	74-77
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	74-77
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	74-77
	2-19	Ersättningspolicy	74-77
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	74-77
	2-21	Årlig total ersättning	74-77

GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Sid-hänvisning
Strategi, policyer och praxis			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	38
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande (Policyåtaganden)	38
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande (Implementering av policyer)	42-43
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	42-43
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av ange-lägenheter för organisationen	42-43
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	42-43
	2-28	Medlemskap i organisationer	38, 39
Intressentengagemang			
	2-29	Metod för intressentengagemang	39
	2-30	Kollektivavtal	62
GRI 3: VÄSENTLIGA ÄMNEN			
Väsentliga frågor 2021			
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	40-41
	3-2	Lista på väsentliga frågor	40-41
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	42-45
GRI 200, 300 & 400 ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
GRI 200, Ekonomi			
GRI 201	Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	42-43
GRI 201	Ekonomiskt resultat 2016	201-2	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	79-82
GRI 205	Anti-korruption 2016	205-2	Kommunikation kring och utbildning i antikorruptions-policyer och rutiner	42-43
GRI 205	Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	42-43

[1] Nivika rapporterar inte på medarbetare som inte är anställda. Nivikas egna verksamhet drivs enbart med anställda.

Transaktion 09222115557506238552 Signerad EN, FL, HE, SB, BH, HN, VB, CW, NB

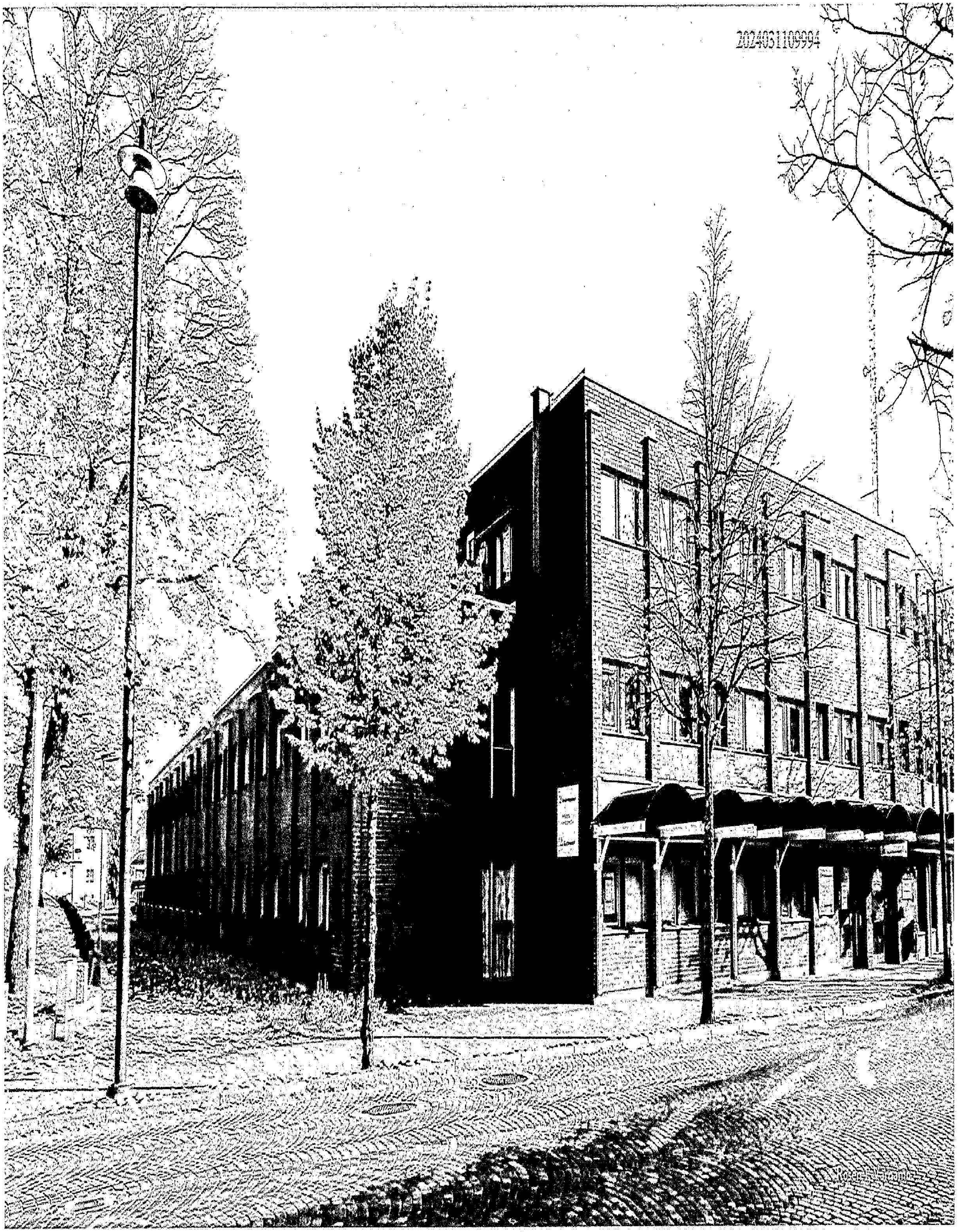
GRI-INDEX

GRI Standard		Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning
GRI 300, Miljö				
GRI 302	Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom organisationen	52-53
GRI 302	Energi 2016	302-3	Energiintensitet	52-53
GRI 302	Energi 2016	302-4	Minskning av energianvändning genom energieffektivisering	52-53
GRI 305	Utsläpp (till luft) 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	55
GRI 305	Utsläpp (till luft) 2016	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	55
GRI 305	Utsläpp (till luft) 2016	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	55
GRI 305	Utsläpp (till luft) 2016	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	55
GRI 306	Avfall 2020	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	49-53

GRI Standard		Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning
GRI 400, Socialt				
GRI 401	Anställningsförhållanden 2016	401-1	Personalomsättning och nyanställningar	60-63
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	60-63
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	60-63
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	60-63
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	60-63
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	60-63
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	60-63
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-9	Arbetsrelaterade skador	41, 61
GRI 405	Mångfald och jämställdhet 2016	405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	62
GRI 406	Icke-diskriminering 2016	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	62
Företagsspecifika upplysningar				
	Produktansvar	GRI-CI	Miljöcertifieringar/process som tillämpas vid uppförande av bostadsfastigheter	50

Transaktion 09222115557506238552 Signerad SN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, CW, NB

20240311109994



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmåga per 31 augusti 2023

Baserat på det fastighetsbestånd och de hyreskontrakt som förelåg vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolvmånadersperioden till 661 miljoner kronor och fastighetskostnaderna beräknas utifrån aktuell driftmarginal, justerad för tillkommande fastigheter, uppgå till 189 miljoner kronor, vilket innebar ett driftnetto om 453 miljoner kronor. Overskottsgradenberäknas uppgå till 70 procent utifrån fastighetskostnader för ett normalt verksamhetsår inklusive fastighetsrelaterad administration. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 35 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms uppgå till 140 miljoner kronor.

Nivikas förvaltningsresultat per aktie beräknas då till 1,8 kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning, se avsnitt pågående projekt, tillför pågående projekt hyresintäkter om 45 miljoner kronor. Utifrån bedömd overskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 40 miljoner kronor. För mer information om pågående projekt se avsnitt Fastighetsportfölj i delårsrapporten.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte är en prognos utan visar på Nivikas intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella förändringar av variabler såsom hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera. Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter perioden såsom beslutad företrädesemission och löst obligationslån.

Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2023-08-31
Hyresvärde	661
Vakans	-19
Hyresintäkter	**642**
Fastighetskostnader	189
Driftnetto	**453**
Central förvaltning	35
Finansiella kostnader	278
Förvaltningsresultat	**140**

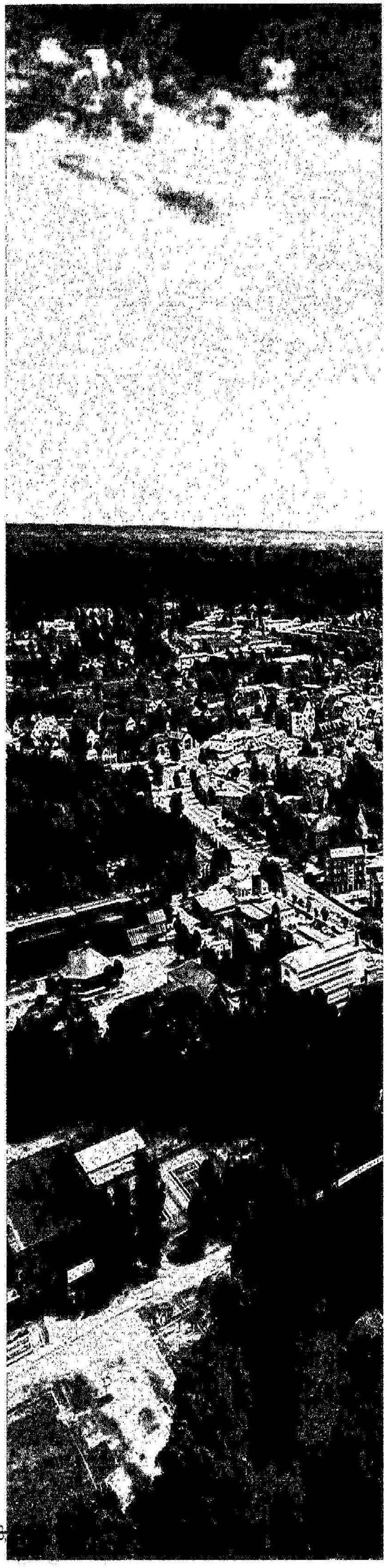
Nivikas aktuella intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten utgår från det fastighetsbestånd som bolaget ägde per den 31 augusti 2023 och kommande tolvmånadersperiod. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:
Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyresavtal per bokslutsdag.

Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med underhåll för innehavda fastigheter per bokslutsdag. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen, inklusive projektutveckling, och fastighetsportföljens storlek per bokslutsdag. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.

Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per bokslutsdag.



Transaktion 09222115557506238537 Signerad MEN, TL, HE, SB, BH, HN, VB,

Externt
20240311109995

FINANSIERING

Finansiell ställning och likviditet

Nivika finansierar sina tillgångar med en kombination av bilaterala banklån, obligationslån, övriga skulder samt eget kapital. Finansiering sker genom lån, byggnadskreditiv och revolverande faciliteter hos ett tiotal kreditgivare där tre storbanker utgör basen med tillkommande finansiering hos lokala sparbanker samt SBAB.

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget löpande har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till befintlig verksamhet till ett riskavvägt pris. Bolaget har ett bra och nära samarbete med sina kreditgivare och arbetar aktivt och kontinuerligt med att säkerställa bolagets likviditet och framtida finansiering.

I maj 2023 löstes den första obligationen, 2020/2023, i sin helhet. Obligationen hade ett utestående belopp om 600 miljoner kronor och ett ursprungligt förfall i slutet av september 2023.

Under sommaren har Nivika fortsatt arbetet med att stärka den finansiella ställningen tillsammans med ägare och banker. Sedan tidigare har Nivika anpassat organisation och kostnadsmassa till rådande marknadsförutsättningar och högre ränteläge.

I september beslutades en fullt ut garanterad företrädesemission som tillför bolaget cirka 511 miljoner kronor. Samtidigt annonserades ett finansieringspaket med utökade säkerställda kreditfaciliteter om totalt 400 miljoner kronor hos Nordea, SEB och Danske Bank. 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering samt 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering.

Under oktober löstes cirka 600 miljoner kronor av den andra obligationen om 650 miljoner kronor, 2021/2024, som har förfall i början av september 2024. Återstående belopp, 50 miljoner kronor, löstes i mitten av novmeber och Nivika har därmed lämnat obligationsmarknaden och har enbart finansiering från Nordiska banker.

Genomsnittlig kapitallängd var 2,5 år per den 31 augusti (2,7). Bolaget har under perioden fortsatt att utöka sin låneportfölj avseende finansiering av pågående byggnationer, dels i form av byggnadskreditiv, dels i form av slutfinansiering. Även swap-portföljen har utökats under perioden. Per den 31 augusti 2023 hade bolaget räntesäkrat totalt 1,6 miljarder kronor, vilket motsvarar 30 procent av låneportföljen.

Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 50 procent (53). Samtliga informations- och finansiella åtaganden vid periodens slut var uppfyllda.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 214 miljoner kronor (5 777) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 520 miljoner kronor (4 355), obligationslån 650 miljoner kronor (1 250) och övriga räntebärande skulder 43 miljoner kronor (171). Minskningen i räntebärande skulder förklaras till största del av lösen av obligation samt lösen av lån i samband med avyttring. Investeringar i ny- och ombyggnationer påverkar i motsatt riktning. Total andel gröna lån i portföljen uppgår vid periodens slut till knappt 30 procent.

Beviljad men ej nyttjad finansiering per sista augusti uppgick till 239 miljoner kronor och avser kontokredit och outnyttjade byggnadskreditiv. Efter periodens utgång har ett finansieringspaket beviljats med utökade kreditfaciliteter som uppgår till 400 miljoner kronor.

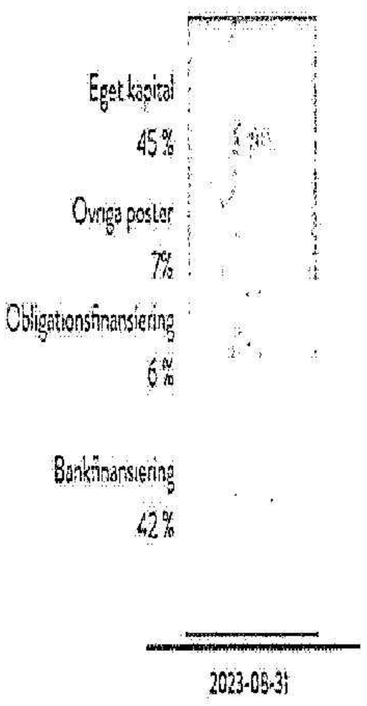
Efter perioden har Nivika avyttrat fem fastigheter i tre separata affärer vilket har tillfört 120 miljoner kronor i likviditet. Bolaget har även tecknat avtal och genomfört ett förvärv av en bostadsportfölj i Ulricehamn och Borås. Aktielikviden betalades genom kvittning mot utestående fordran och är därmed likviditetsneutral för Nivika.

Finansiering	2023-08-31	2022-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	4 648	4 491
Obligationslån, Mkr	650	1 250
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %*	5,6	2,5
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	7,8	5,4
Genomsnittlig ränta, total, %**	5,3	3,2
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,7
Räntebindningstid, år	0,9	0,6
Likvida medel, Mkr	66	187
Nettobelåningsgrad, %	49,6	53,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,2
Soliditet, %	44,7	39,8

* Inklusive byggnadskreditiv

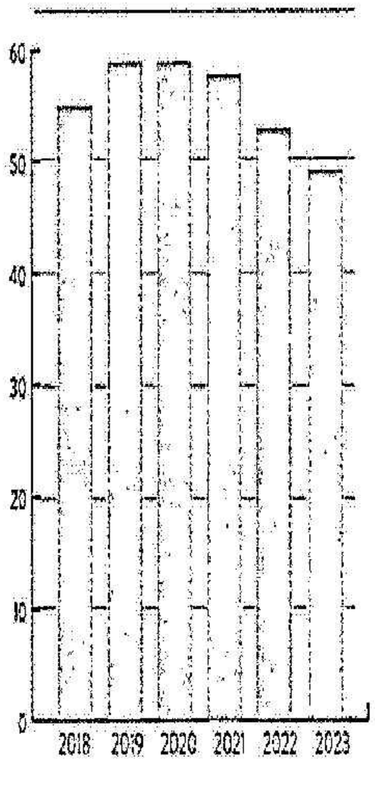
** Inklusive byggnadskreditiv och räntesäkringar

Kapitalstruktur*

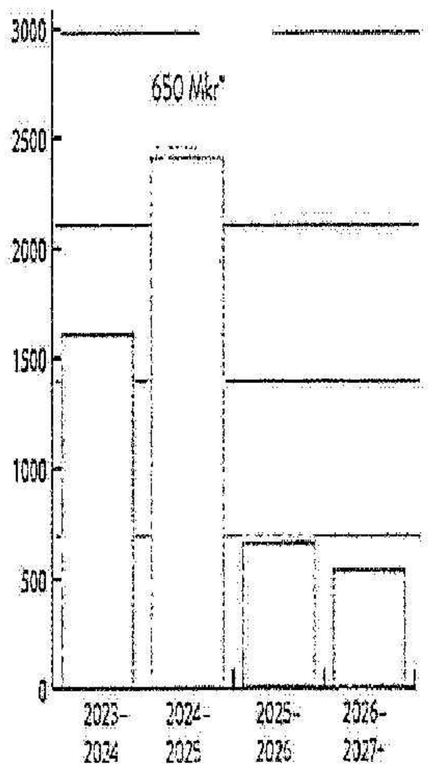


*) Baserad på balansomslutning

Nettobelåningsgrad, %



Kapitalstruktur förfall per 2023-08-31



* 650 Mkr av obligationsförfall 650 Mkr september 2024, är löst under oktober–november 2023

Transaktion 09222115557506238552 Signerad SEN, TE, HE, SB, BH, HN, VB, OH, NB

AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 augusti 2023 till 2 407 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 094 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 77 907 047 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 53 022 247 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Kursutveckling och handel

Under perioden 1 juni till 31 augusti 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 320 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 5 003 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 33,71 kronor. Högst betalkurs under perioden var 36,50 kronor den 1 juni och lägst betalkurs var 30,90 kronor den 31 augusti. Aktiekursen den 31 augusti uppgick till 30,90 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 augusti 2023, uppgick till 2 407 miljoner kronor. Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital

Styrelsen för Nivika har den 22 september 2023 beslutat, villkorat av bolagsstämmans efterföljande godkännande, att genomföra en fullt garanterad nyemission av B-aktier om cirka 511 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Företrädesemissionen omfattar högst 17 978 547 B-aktier i Bolaget och kan innebära en ökning av Bolagets aktiekapital om högst 8 989 273,50 kronor från 38 953 523,50 kronor till 47 942 797 kronor. Sammantaget kan Nivikas aktiekapital öka till 38 953 523,50 kronor.

	2023-08-31
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	77 907 047 st
Totalt antal B-aktier	53 022 247 st
Stängningskurs 31 augusti 2023	30,90 kr
Marknadsvärde 31 augusti 2023*	2 407 Mkr

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktier per datum ovan.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 augusti 2023

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB	7 435 600	2 135 746	9 571 746	12,3	25,3
Santhe Dahl Invest AB	3 852 000	10 453 373	14 305 373	18,4	16,2
Holmgren Group AB	3 900 000	2 027 631	5 927 631	7,6	13,6
Husleden Förvaltning AB	3 000 000	4 894 736	7 894 736	10,1	11,6
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 108 600	1 854 407	4 963 007	6,4	10,9
Planch AB	3 108 600	933 400	4 042 000	5,2	10,6
Pollock Invest AB	480 000	745 000	1 225 000	1,6	1,8
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	4 100 946	4 100 946	5,3	1,4
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 021 396	4 021 396	5,2	1,3
Tredje AP-Fonden	-	3 618 420	3 618 420	4,6	1,2
10 största aktieägare	**24 884 800**	**34 785 055**	**59 669 855**	**76,6**	**94,0**
Övriga aktieägare	-	18 237 192	18 237 192	23,4	6,0
Totalt	**24 884 800**	**53 022 247**	**77 907 047**	**100,0**	**100,0**
Varav styrelse och koncernledning	18 776 200	17 355 557	36 131 757	46,4	67,9

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

* A-aktier berättigar till tio röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

Transaktion 09222115557506288557 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Bolagsverket
20240311109996

STYRELSEORDFÖRANDE HAR ORDET

Omvärlden under räkenskapsåret 2022/2023 var turbulent med pågående krig i Ukraina, hög inflation och fortsatta räntehöjningar. Nivikas styrelseordförande Elisabeth Norman beskriver styrelsens arbete och strategi i en intervju.

Vad har präglat styrelsens arbete under 2022/2023?

Styrelsens arbete under året har varit intensivt och fokuserat mycket på att hantera den snabbt förändrade marknadssituationen som inflationen och de snabba räntehöjningarna för med sig.

Under året togs flera initiativ i syfte att stärka balansräkningen och säkra finansiering, bland annat avyttring av utvalda fastigheter, genomförd nyemission, lösen av utestående obligationslån, anpassad organisation och utökning av räntesäkringsportfölj.

Nivika har under sommaren tillsammans med ägare och finansiärer utformat ett finansieringspaket som kommunicerades efter räkenskapsårets slut, i slutet av september. Paketet innehållande en av ägare garanterad företrädesemission om cirka 511 miljoner kronor, en utökad finansiering via banker, samt likvida medel från avyttrade fastigheter.

Som styrelseordförande har jag, som alltid, ett nära samarbete med bolaget och dess ledning, ett samarbete som varit än närmre under detta år. Ur styrelsens perspektiv har ledning och organisation hanterat årets utmaningar på ett bra och balanserat sätt. Arbetat metodiskt, haft bra uppföljning både på omvärldsutvecklingen och den egna verksamheten. Jag känner ett starkt positivt engagemang och det finns hög kompetens och målinriktning inom företaget.

Det är under utmanande tider som ett företag och dess ledarskap kan visa sitt värde och sin kvalitet.

Å styrelsens vägnar vill jag tacka alla Nivikas anställda för deras fantastiska arbete och aktieägarna för deras fortsatta förtroende.

Hur ser strategin för Nivikas utveckling ut kommande år?

Nivika fortsätter att befästa sin lokala styrka och närvaro på sin marknad i Småland och på Västkusten områden med stark tillväxt.

Arbetet att strategiskt och förvaltningsmässigt förfina fastighetsportföljen fortlöper för att maximera starka kassaflöden och hög kvalitet i fastighetsportföljen. Fastighetsportföljen består i dag främst av högavkastande fastigheter och ambitionen är att renodla ytterligare. I nuvarande marknadsläge startas inga nya bostadsprojekt, däremot så startar vi upp kommersiella projekt där det fortsatt finns lönsamhet.

Nivika har genom refinansieringen möjlighet att genomföra selektiva kompletteringsförvärv framöver och återigen bli mer offensiva genom förvärv av fastigheter i en attraktiv förvärvsmarknad med geografiskt fokus på Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten.

Refinansieringen är ett viktigt steg i Nivikas fortsatta tillväxt och ambitionen om fortsatt lönsam tillväxt avspeglas i de nya finansiella mål och den utdelningspolicy som styrelsen tagit beslut om.

Hållbarhetsarbetet har under året fokuserat på minskad energianvändning, dels via nyinstallition av solcellsanläggningar dels via flera stora energibesparingsprojekt som har genomförts. Under året har Nivika genomfört analyser av hållbarhetsrisker på samtliga fastigheter i beståndet. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade hållbarhetsrisker.

Efter årets utgång har även ett nytt hållbarhetsmål beslutats, målet är att minska utsläpp inom Scope 1 och 2 med 25 procent till slutet av år 2025.

Kommer Nivika att bli ett utdelande bolag?

Vi är ett utdelande bolag, men utdelningen har dock varit låg eller noll de senaste två åren.

Nivikas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Bolagets långsiktiga målsättning är att dela ut 30-50 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt.

Utdelningens storlek anpassas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att koncernens framtida utveckling sker med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Transaktion 09222115557506283552 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, ND

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning

Nivika Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Varnamo. Bolaget har till foremål för sin verksamhet att aga och forvalta mindre och medelstora foretag, bedriva handel och forvaltning av aktier och andra värdepapper samt darmed forenlig verksamhet. Bolagsordningen finns i sin helhet att tillgå på bolagets webbplats www.nivika.se.

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i Nivika Fastigheter. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att bolaget lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Bolagsstyrningen i Nivika Fastigheter baseras bland annat på aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bokforingslagen, bolagsordningen, regelverk for emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Nivika Fastigheter ar noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen i svenska börsbolag har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden samt genom självreglering. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är betydelsefull för bolagsstyrningen i svenska börsbolag.

Efterlevnad av Koden

Enligt styrelsens uppfattning har Nivika i alla avseenden följt Koden under verksamhetsåret och har ingen avvikelse att förklara.

Ägarstruktur och rösträtt

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 augusti 2023 till 2 407 miljoner kronor och antalet aktieägare var cirka 3 100 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 77 907 047 stycken, fordelat på 24 884 800 stycken av serie A och 53 022 247 stycken av serie B. Varje A-aktie berattigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger ratt till en rost per aktie. Samtliga aktier medfor lika ratt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Mer information om agarstrukturen finns på sidan 72 avsnitt Aktien och agarna.

Valberedning

Valberedningen representerar aktieagarna. Valberedningen har till uppgift att fore bolagsstamman lagga fram forslag till styrelse och revisorer inklusive ersättning.

Enligt svensk kod for Bolagsstyrning ska bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna forslag avseende ordförande på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive ordforanden), arvoden och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning for utskottsarbete, val av och ersättning till externa revisorer samt forslag till valberedning for den nästföljande årsstämman. Valberedningens forslag redovisas i kallelse till årsstämman.

Vid extra bolagsstamma den 26 oktober 2023 antog aktieägarna följande principer for utseende av valberedningen.

Valberedningen ska utgoras av representanter for de till rostetalet fem storsta aktieagarna i Nivika Fastigheter AB (publ) ("Bolaget") baserat på den av Euroclear Sweden AB forda aktieboken per den sista bankdagen i april varje år och övrig tillforlitlig ägarinformation som tillhandahållits Bolaget vid denna tidpunkt. Om någon av de fem till rostetalet storsta aktieagarna väljer att avstå från sin ratt att utse ledamot till valberedningen, eller annars for anses ha avstått från sådan ratt, ska nästa aktieägare i turordning beredas tillfälle att utse ledamot. Vid bedömningen av vilka som utgör de fem till rostetalet storsta aktieagarna ska en grupp aktieägare anses utgöra en ägare om de (i) agargrupperats i Euroclearsystemet eller (ii) offentliggjort och till Bolaget meddelat att de träffat skriftlig overenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig gemensam hållning i fråga om Bolagets forvaltning. Valberedningens ordforande ska vara den ledamot som utsetts av den till rostetalet storsta aktieagaren, såvida inte valberedningen beslutar annat. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggoras på Bolagets hemsida senast sex månader fore årsstämma. I de fall ledamot ar utsedd av viss agare ska detta framgå. Valberedningens mandatperiod stracker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Ledamöterna i valberedningen erhåller ingen ersattning.

Baserat på valberedningsinstruktionen har Nivikas valberedning erhållit följande sammansättning:

Victoria Skoglund, valberedningens ordforande, utsedd av Varnanäs AB, Erik Dahl, utsedd av Santhe Dahl Invest AB, Bo Sandberg, utsedd av Holmgren Group AB, Göran Larsson, utsedd av Husleden Förvaltning AB och Jörgen Olsson, utsedd av Skandinavkonsult i Stockholm AB.

Bolagsstämma

Aktieägarnas ratt att besluta i bolagets angelagenheter utovas vid bolagsstämman. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansattning, ansvarsfrihet for verkställande direktor och styrelsens ledamöter, utdelning och val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper for ledande befattningshavare. Årsstamman 2022/2023 kommer att hållas i Värnamo, den 5 februari 2024 kl. 16.00

Transaktion 09222115557506258582 Signerad SEN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, GW, NS

20240311109997

Styrelsens arbete

Aktieägarna utser styrelsen vid årsstämman. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföring, medelförvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande.

Det åligger styrelsen att tillse att det finns fungerande rapporteringssystem och att styrelsen erhåller erforderlig information om bolagets ställning, resultat, finansiering och likviditet genom periodisk rapportering. Styrelsen svarar också för att fatta beslut i strategiska frågor såsom fastställande av strategiska planer, affärs- och lönsamhetsmål samt policys. Vidare fattar styrelsen beslut om större förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. Detta skall göras på ett hållbart sätt med ett väl avvägt risktagande för att säkerställa en långsiktigt positiv utveckling för bolaget.

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen.

Styrelsens utskott

Utskottens arbetsuppgifter och arbetsordning fastställs av styrelsen i skriftliga instruktioner. Utskottens huvudsakliga uppgift är att bereda ärenden som föreläggs styrelsen för beslut.

Ersättningsutskott

Enligt styrelsens arbetsordning ska ersättningsutskottets uppgifter fullgöras av hela styrelsen. Ersättningsutskottet är främst ett förberedande organ och tar fram förslag till styrelsen och arbetar enligt en styrelsens arbetsordning. Huvudsaklig uppgift är att behandla frågor avseende ersättnings- och anställningsvillkor för verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare baserat på de riktlinjer för ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare som beslutats av årsstämman.

Revisionsutskott

Styrelsen har på det konstituerande styrelsemötet den 26 januari 2023 beslutat att inrättat ett revisionsutskott. Revisionsutskottet består av Håkan Eriksson (ordförande), Elisabeth Norman, Thomas Lindster och Helena Nordman-Knutsson.

Revisionsutskottet är främst ett förberedande organ som tar fram förslag till styrelsen och arbetar enligt en styrelsens arbetsordning. Huvudsaklig uppgift är att övervaka processerna kring Nivikas finansiella rapportering och interna kontroll för att säkerställa kvaliteten i den externa rapporteringen.

Styrelsens sammansättning per 2023-08-31

Namn	Funktion	Invald år	Oberoende gentemot större ägare	Oberoende gentemot bolaget och bolagets ledning	Kommer väljas	Antalet ägarslag genom bolag	Antalet bolag genom bolag
Elisabeth Norman	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja	Ledamot	-	35 000
Viktoria Bergman	Styrelseledamot	2018	Nej	Nej	-	7 435 600[1]	2 135 746[1]
Santhe Dahl	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja	-	3 852 000	10 453 373
Håkan Eriksson	Styrelseledamot	2008	Nej	Ja	Ordförande	3 108 600	1 854 407
Benny Holmgren	Styrelseledamot	2016	Nej	Nej	-	4 380 000	2 772 631
Thomas Lindster	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja	Ledamot	-	20 000
Helena Nordman-Knutsson	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja	Ledamot	-	300

[1]) Avser Värnanäs AB i vilket Viktoria Bergmans innehav uppgår till 44 procent och Niclas Bergmans innehav uppgår till 44 procent

Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten under 2022/2023

Namn	Närvaro styrelse-möten	Närvaro revisions-utskottsmöten
Elisabeth Norman	18/18	2/2
Viktoria Bergman	18/18	-
Anna Carendi[1]	5/5	-
Santhe Dahl	17/18	-
Håkan Eriksson	18/18	2/2
Benny Holmgren	18/18	-
Thomas Lindster	18/18	2/2
Helena Nordman-Knutsson[2]	12/13	2/2

[1]) Anna Carendi var styrelseledamot till och med årsstämman 2023-01-26

[2]) Helena Nordman-Knutsson vald till styrelseledamot på årsstämma 2023-01-26

Transaktion 09222115557506250357 Signerat EN, FI, HE, SE, DK, NN, NB, SV, NB

Styrelsens sammansättning

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst nio ledamöter med högst fem suppleanter. Om styrelsen består av tre ledamöter skall minst en suppleant utses. Ledamoterna väljs årligen för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsen har under året utgjorts av sju ledamöter.

Styrelsens oberoende

Enligt Koden skall majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Enligt koden skall vidare minst två av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen också vara oberoende i förhållande till större aktieägare. Med större aktieägare avses aktieägare som direkt eller indirekt kontrollerar 10 procent eller mer av samtliga aktier eller röster i bolaget. Styrelsens bedömning är att majoriteten av styrelsen, fem av sju, ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Av dessa är tre även oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har till uppgift att leda styrelsens arbete samt att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden ska genom kontakter med VD följa utvecklingen i bolaget samt tillse att styrelsens ledamöter genom VD:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling. Ordföranden ska vidare samråda med VD i strategiska frågor samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt. Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden deltar inte i det operativa arbetet inom bolaget. Hon ingår inte heller i koncernledningen.

Styrelsens arbete under 2022/23

Styrelsen har under 2022/23 haft arton styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte. Styrelsen får genom månadsrapporter och vid styrelsemöten löpande information om såväl den affärsmässiga som den finansiella utvecklingen samt hållbarhetsarbete. Varje styrelsemöte har följt en godkänd agenda, som tillsammans med underlag, har tillhandahållits ledamöterna inför respektive styrelsemöte.

VD och CFO deltar vid styrelsemöten, VD som föredragande och CFO är styrelsens sekreterare.

Andra medarbetare i koncernen deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande i särskilda frågor när styrelsen så finner motiverat. Till de fasta punkterna som behandlas på styrelsemötena hör VD-rapport, Rapport om bolagets skatter och avgifter samt eventuella tvister, Likviditet och Potentiella förvärv och investeringar.

Därutöver behandlade styrelsen ett antal andra frågor vid sina möten där särskild uppmärksamhet ägnades åt Strategi och affärsplan, stigande räntor, finansiering och refinansiering med tillhörande effekt på verksamheten, Hållbarhet, Revisionsutskottsfrågor, Ersättningsutskottsfrågor, Bolagsstyrningsfrågor, samt Årsbokslut och delårsrapporter.

Med avseende på revisionsutskottet rapporterades frågor såsom redovisningsprinciper, ekonomiskt utfall, riskhantering, regelefterlevnad, eventuell visselblåsning och uppförandekoden, intern kontroll samt resultatet av den externa revisionen.

Styrelsens utvärdering

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt utförda arbete. Samtliga styrelseledamöter tillställs en länk till ett utvärderingsformulär med frågor avseende arbetsformer och arbetsklimat, inriktning för styrelsens arbete samt tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Styrelseledamöternas svar sammanställs i en rapport som skickas till styrelseordföranden. I enlighet med arbetsordningen presenteras rapporten och resultatet av utvärderingen diskuteras på ett ordinarie styrelsemöte. Utvärderingen används som ett verktyg för att utveckla styrelsens arbete.

Ersättning till styrelsen

Arvodet till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. På årsstämman den 26 januari 2023 beslutades att arvode till styrelsens ledamöter för tiden fram till nästa årsstämma skulle uppgå till 415 000 kronor på årsbasis för styrelseordföranden och 200 000 kronor på årsbasis för respektive styrelseledamot. Stämman beslutade även att införa ersättning för utskottsarbete i revisionsutskottet som för tiden fram till nästa årsstämma skulle uppgå till 50 000kronor på årsbasis för ordföranden i revisonsutskottet och 25 000 vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet. För vidare information om ersättning till styrelsens ledamöter hänvisas till Not 8.

Revisorer

Den externa revisorn är en oberoende granskare av räkenskaperna för att säkerställa att den i allt väsentligt ger en korrekt, rättvisande och fullständig bild av bolagets ställning och resultat. Revisorn granskar också styrelsens- och verkställande direktörens förvaltning och redovisar sina iakttagelser för styrelsen utan ledningens närvaro.

Efter varje räkenskapsår lämnar revisorn en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en till två revisorer, med eller utan suppleanter. Vid årsstämman 26 januari 2023 valdes Ernst & Young Aktiebolag till bolagets revisor med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. För vidare information om arvoden till revisorerna hänvisas till Not 6.

VD och koncernledning

VD och koncernchef är ansvarig för den löpande förvaltningen av koncernens verksamheter i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. VD förser styrelsen med erforderligt underlag för dess arbete både inför och mellan styrelsens sammanträden.

VD utser i sin tur övriga medlemmar i den verkställande ledningen. Den verkställande ledningen utgörs av VD, CFO, COO, fastighetschef, Uthyrningschef samt Transaktion- och finansieringsansvarig. Den verkställande ledningen har ett övergripande exekutivt ansvar.

Den verkställande ledningen har ett övergripande ansvar för Nivika i frågor av långsiktig och strategisk karaktär såsom koncernens organisation, förvärv, varumärke, investeringar och finansiering. Utöver de schemalagda mötena stämmer koncernledningen löpande av frågor vid behov. Centrala funktioner som hållbarhetschef och inköp samt förvaltningsansvariga för respektive ort ansvarar för sitt respektive område.

Förvaltningscheferna tillsammans med COO, Uthyrningschef och fastighetschef har förvaltningsmöte minst varannan månad för att följa upp verksamheten och diskutera övergripande frågor. COO har också enskilt månadsmöte med respektive förvaltningschef.

Transaktion 09222115557506258557 Signerad SEN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, GW, NB

Bolagsverket
20240311109998

Riskbedömning

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Riskhantering är en viktig aktivitet för Nivika. Det är av väsentlig vikt för långsiktig överlevnad, lönsamhet och stabilitet att Nivika har en fungerande riskhanteringsprocess inom koncernen. Riskarbete förekommer på koncernövergripande nivå vilket går under benämningen Enterprise Risk Management (ERM), samt dels på en processnivå vilket går under benämningen Intern Kontroll för Finansiell Rapportering (IKFR).

Riskbedömning, ERM, Nivika genomför på årsbasis en koncernövergripande riskanalys av hela verksamheten. För att bedöma och hantera risker har Nivika etablerat en process som innefattar fyra huvudsakliga processteg: identifiering av risker, utvärdering av risker, hantering av risker i form av etablerandet av åtgärdsplaner samt uppföljning och rapportering av risker och åtgärder. De fyra processtegen beskrivs kort i ekonomihandboken och en ingående beskrivning går att finna i koncernens Riskpolicy.

Riskbedömning IKFR, Identifiering, bedömning och hantering av risker inom Nivika är även centralt i arbetet med koncernens finansiella rapportering. Koncernen ska årligen utföra en IKFR-riskbedömning enligt instruktionerna som beskrivs i ekonomihandboken för att identifiera var väsentliga risker existerar i den finansiella rapporteringen inom koncernen. Väsentliga finansiella processer ska definieras med hjälp av kvalitativ och kvantitativ analys på koncernnivå. Väsentliga processer dokumenteras i processkartor som redogör flöden, risker som uppstår inom dessa samt tillhörande kontrollaktiviteter. Varje process har en ägare som ansvarar för att processen avspeglar verkligheten samt att samtliga väsentliga risker och kontroller har identifierats och dokumenterats. I ekonomihandboken beskrivs kvantitativ och kvalitativ analys samt proceduren att identifiera väsentliga processer och risker på flera nivåer inom koncernen.

Inom styrelsen ingår ansvaret i arbetet med frågor för revisionsutskottet att löpande utvärdera bolagets risksituation varefter styrelsen även gör en årlig genomgång av risksituationen.

Kontrollaktiviteter

Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida för att säkerställa att riktlinjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner.

Till varje identifierad risk på koncernövergripande nivå samt inom IKFR ska kontroller kopplas tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Framtagna åtgärder respektive dokumenterade processkartor och risk/kontrollmatriser är exempel på hur kontrollaktiviteter hanteras inom koncernen.

Bolaget ska säkerställa att nyckelkontroller finns implementerade och efterlevs. Varje kontroll ska utföras med spårbarhet, vilket innebär att kontrollbevis ska arkiveras och dokumenteras på lämpligt vis vid varje enskilt kontrollutförande.

Relevanta kontrollaktiviteter utförs för de risker som identifierats inom de väsentliga processerna. Syftet med dessa kontrollaktiviteter är att säkerställa att det inte uppstår väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Respektive nyckelkontroll ska tilldelas en ägare som ansvarar för att nyckelkontrollen utförs. Det är koncernledningens ansvar att säkerställa att de lägsta kraven avseende IKFR är känd genom organisationen och att tillräcklig ansvarsfördelning är på plats (Segregations of Duties, SoD). Koncernen har identifierat de minimikrav som ska gälla för ansvarsfördelning vilka framgår i processkartorna för respektive väsentlig process.

Information och kommunikation

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera betydelsefull information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Koncernledningens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning kopplat till riskhantering i koncernen. Likaså åligger det koncernledningen att säkerställa att de processansvariga kopplat till den finansiella rapporteringen har tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

IKFR-koordinator, tillika ekonomichef på Nivika, ansvarar för att varje medarbetare har tillräcklig kunskap om intern kontroll för att kunna utföra sina arbetsuppgifter på ett tillfredsställande sätt från ett internkontrollperspektiv, exempelvis kunskap om applicerbara lagar och regler eller hur kontroller skall utföras och dokumenteras.

Styrelsen i Nivika säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att tillse att bolaget har en ändamålsenlig organisation samt rutiner och instruktioner för sitt arbete med den finansiella rapporteringen. Rutinerna för den externa informationsgivningen syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig och korrekt information om Nivikas utveckling och finansiella ställning. Nivika har en informations- och kommunikationspolicy som uppfyller de krav som ställs på ett noterat bolag. Finansiell rapportering och verksamhetsinformation lämnas regelbundet i form av:

- Bokslut- och delårsrapporter, vilka publiceras som pressmeddelanden
- Årsredovisningar
- Pressmeddelanden om viktiga nyheter och händelser som väsentligt kan påverka värderingen av bolaget och bolagets aktie och obligationer
- Presentationer, möte och telefonkonferenser för finansanalytiker, investerare och media
- Alla rapporter, presentationer och pressmeddelanden publiceras på koncernens hemsida; www.nivika.se samtidigt som de kommuniceras till marknaden

Uppföljning

Koncernledningen ska utvärdera att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process kopplad till den finansiella rapporteringen är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga riskerna Nivika står inför. Kontrollaktiviteter ska dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet.

Systemet för koncernövergripande riskhantering och IKFR ska följas upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls, att förändringar sker vid behov och att utvärdera förändringar i arbetssätt. Detta innefattar att styrelsen i arbetet med revisionsutskottets frågor åtminstone årligen ska granska den interna kontrollen och avrapportera till styrelsen.

Transaktion 09222115557506238582 Signerad SN, TL, HE, SD, SH, HN, VB, CW, NB

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen samt Koden, som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Nivikas system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrnings-rapporten. Styrelsen ska bland annat se till att Nivika har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippad med. Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas.

Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs.

Den interna kontrollmiljön inom Nivika Fastigheter följer det etablerade så kallade COSO*-ramverket *(COSO - Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commision), och påverkar alla funktioner i bolaget och omfattar såväl riskbedömning och rutiner som uppföljning av mål. Ramverket består av fem komponenter, kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljo och kontrollåtgarder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgor basen for den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år.

Nivikas kontrollmiljö innefattar de värderingar och den etik som styrelsen, VD och koncernledningen kommunicerar och verkar utifrån samt koncernens organisationsstruktur, ledarskap, ansvar och befogenheter samt den kompetens som medarbetarna har. Styrelsen arbetar löpande med bedömning och hantering av risker. Nivikas styrelse har valt att inte inratta en internrevisionsfunktion for den interna kontrollen. Styrelsen bedömer att den existerande organisationen och befintliga kontrollstrukturer inom Nivika möjliggör en effektiv verksamhet, identifierar risker i den finansiella rapporteringen och säkerställer efterlevnaden av tillämpliga lagar och regler.

Ansvar och befogenheter definieras i instruktioner for attesträtt, manualer, policyer, rutiner och uppforandekod. Några exempel ar bolagsordning, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy och ekonomihandbok. Dessa riktlinjer utgor tillsammans med lagar och externa regelverk den så kallade kontrollmiljön. Styrelsen prövar löpande dessa instruktioners relevans och aktualitet. Ansvaret for att kontinuerligt upprätthålla en effektiv kontrollmiljo och det löpande arbetet med den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är delegerat till den verkställande direktören. Koncernledningen och övriga ledande befattningshavare har ansvaret för intern kontroll inom sina respektive ansvarsområden.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Genom bolagets hållbarhetsarbete identifieras risker löpande och åtgärder föreslås och vidtas.

Riskbedömning, ERM, Nivika genomför på årsbasis en koncernövergripande riskanalys av hela verksamheten. För att bedöma och hantera risker har Nivika etablerat en process som innefattar fyra huvudsakliga processteg: identifiering av risker, utvärdering av risker, hantering av risker i form av etablerandet av åtgärdsplaner samt uppföljning och rapportering av risker och åtgärder. De fyra processtegen beskrivs kort i ekonomihandboken och en ingående beskrivning går att finna i koncernens Riskpolicy.

Riskbedömning IKFR, Identifiering, bedömning och hantering av risker inom Nivika är även centralt i arbetet med koncernens finansiella rapportering. Koncernen ska årligen utföra en IKFR-riskbedömning enligt instruktionerna som beskrivs i ekonomihandboken för att identifiera var väsentliga risker existerar i den finansiella rapporteringen inom koncernen. Väsentliga finansiella processer ska definieras med hjälp av kvalitativ och kvantitativ analys på koncernnivå. Väsentliga processer dokumenteras i processkartor som redogör flöden, risker som uppstår inom dessa samt tillhörande kontrollaktiviteter. Varje process har en ägare som ansvarar för att processen avspeglar verkligheten samt att samtliga väsentliga risker och kontroller har identifierats och dokumenterats. I ekonomihandboken beskrivs kvantitativ och kvalitativ analys samt proceduren att identifiera väsentliga processer och risker på flera nivåer inom koncernen.

Transaktion 09222115557506258557 Signerad av N, PL, HE, SB, BH, HN, VE, OW, NB

Bolagsmyndighetsdatum
20240311109999

RISKER OCH RISKHANTERING

All affärsverksamhet innebär risktagande. En systematisk och strukturerad riskhantering i kombination med Nivikas strategi och affärsmodell ger god riskspridning. Risker hanteras på flera nivåer inom koncernen och styrelsen analyserar och säkerställer med underlag från VD och koncernledning vad som måste hanteras. Koncernledningen har ansvar för den löpande riskhanteringen inom respektive ansvarsområde och ansvarar för att den egna verksamheten hanterar möjligheter och risker, att det finns rutiner i enlighet med policyer och regelverk samt att de efterlevs och följs upp.

Risker relaterade till Nivikas verksamhet, liksom bedömd sannolikhet och eventuell påverkan på bolaget, identifieras och bedöms minst årligen i en strukturerad process.

Riskarbete utifrån Nivikas mål

Enligt COSO-ramverket ska bolagsövergripande riskarbete bidra till att säkerställa att företagets affärsmål uppnås. Inom ramen för en organisations fastställda syfte eller vision fastställer ledningen strategiska mål, väljer strategi och preciserar en uppsättning mål för verksamhetens olika delar.

Detta ramverk för företagsövergripande riskhantering är anpassat för att nå organisationens mål inom fyra områden, strategiska- operationella-, finansiella- och legala risker.

Strategiska risker

Strategiska risker är långsiktiga och övergripande och omfattar bland annat koncernens styrning, planering och resursallokering, marknadsförutsättningar, hållbarhet, kommunikation och relation till omvärlden.

Koncernen är exponerad för allmänna makroekonomiska trender och därav betingade förändringar i sina kunders köpkraft och konsumtionsmönster. Makroekonomiska eller politiska beslut och händelser runt om i världen påverkar koncernens verksamhet, såväl lokalt som på en global skala. Politisk osäkerhet och svaga makroekonomiska förhållanden kan indirekt påverka efterfrågan på lokaler och bostäder.

Operationella risker

Operationella risker omfattar bland annat risker i koncernens förvärvs-, förvaltnings- och projektverksamhet, inklusive uthyrning, HR och IT.

Finansiella risker

Finansiella risker omfattar bland annat risker i koncernens värdering av fastigheter, marknadsrisker, likviditetsrisker, bokföring och rapportering, kapitalstruktur och skattefrågor. Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av externa lån. Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för ränterisk, finansierings- och refinansieringsrisk, likviditetsrisk och kredit- och motpartsrisk.

Legala risker

Legala risker är kopplade till regelefterlevnad och omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.

Koncernen är exponerad för ett antal risker i samband med ändrad lagstiftning, överträdelser av lagar och regler i verksamheten eller eventuella fel i avtal som bolaget har undertecknat. Bristande hantering av relationer med intressenter skulle det kunna orsaka störningar i verksamheten och få en negativ påverkan på koncernens anseende. Dessa krav omfattar bland annat lagar gällande miljö, priskontroller, efterlevnad av konkurrenslagstiftning, data-skydd, mänskliga rättigheter samt arbetslagar. Hårdare miljökrav, återställning av miljön i samband med stängda anläggningar eller brott mot olika tillstånd. Det finns en ökad efterfrågan från investerare och regulatoriska organ för tydligare finansiella upplysningar från företagen när det gäller klimatrelaterade risker och möjligheter.

Transaktion 09222115557506258357 Signerad SEN, PE, HE, SD, BH, UN, VB, CW, NB

Risköversikt

Strategiska risker		
	Hållbarhet	- Klimatförändringar kan leda till fysisk påverkan på fastigheterna som kan ge ökade kostnader och kräva större resurser vilket kan påverka Nivikas verksamhet, hyresgäster och leverantörer - Bristande kontroll och uppföljning kan ge en klimatpåverkan i hela värdekedjan och påverka verksamhetens klimatpåverkan negativt
	Planering och resursallokering	- Om strateg och affärsplan saknas eller otydlig kan det försvåra möjligheten att uppnå strategiska mål - Fastigheter i Nivikas bestånd kan uppfattas som mindre attraktiva för hyresgäster om Nivika inte förstår hyresgästens behov av exempelvis läge, hyresnivå, storlek eller kvalitet och kan leda till lägre hyresintäkter och högre vakanser Brist i planering, budgetering, likviditet, organisation eller resurser kan leda till att Nivika inte kan fullfölja strategiska beslut, genomföra projektstart enligt plan eller fullfölja överenskommelser
	Fastighetstransaktioner	- Nivika förvärvar och avyttrar fastigheter i syfte att förädla fastighetsportföljen, om due diligens är bristfällig, dokumentation eller ingefterlevnad saknas kan det leda till ekonomiska konsekvenser eller utökade krav på resurser i form av tid. Processer tillsammans med potentiella hyresgäster, leverantörer, kommuner eller länsstyrelser kan vara långdragna och kräva mer tid och resurser än planerat och kan även leda till ökade kostnader och eventuellt förseningar
	Marknad och makrofaktorer	Konkurrens på lokal fastighetsmarknad kan öka och skulle kunna göra att projekt blir dyrare eller att Nivika inte har möjlighet att växa i de områden där bolaget vill växa - Om det blir många aktörer på fastighetsmarknaden kan det leda till att utbudet blir högre än efterfrågan på lokaler och bostäder vilken kan ge högre vakanser och lägre hyresintäkter för Nivika
	Kommunikation och relationer	- Om Nivikas kommunikation med intressenter skulle vara otillräcklig och bolaget därmed inte når ut med sitt budskap och strategi mot ägare och kreditgivare eller om Nivikas policys och riktlinjer är otillräckligt kommunicerade inom bolaget och därmed inte efterföljs kan det skada Nivikas varumärke och lokala ställning
Operationella risker		
	Fastighetsutveckling	Nivika utvecklar fastighetsportföljen via renovering, om- och nybyggnation, om projektprocessen är bristfällig, dokumentation brister eller felbedömningar sker kan det leda till ekonomiska konsekvenser eller utökade krav på resurser i form av tid - Om Nivika inte klarar av att fullfölja projekt enligt plan, kan det leda till förlorade intäkter och vite Om Projekt försenade på grund av kulturskydd, miljöskydd, ändringar i planbestämmelser, överklaganden m.m. - Miljörisker vid förvärv av mark, fastigheter och/eller andra bolag. Kan finnas i verksamheten, bland leverantörerna eller hyresgästernas verksamhet och vara kopplat till ex materialval, radon, föroreningar, upptäcks inte detta vid Due Diligense kan det leda till ökade kostnader
	Fastighetsförvaltning	- Om Nivika brister i tillsyn, underhåll och förvaltning av sina fastigheter kan det skapa hyresgäster som är missnöjda med sin lokal eller bostad vilket kan skada Nivikas varumärke och lokalstallning samt riskera utökad vakans - Vakanser kan uppstå i beståndet vid te x minskning av fysisk handel eller rädsla för lågkonjunktur vilket innebar lägre hyresintäkter och högre vakanser - Hyresgästanpassningar och ombyggnationer av kommersiella lokaler blir inte lönsamma vilket skulle kunna innebära lägre hyresintäkter och högre vakanser - Extremt väder leder till ökade kostnader, ex översvämningar, ökat snöfall, regn och storm m m
	Uthyrning	Nivika gör inte tillräcklig motpartskontroll och därmed riskerar att ta in hyresgäster som inte kan betala, hyresgäster som är stökiga och skapar otrivsel för omgivande hyresgäster kan innebära lägre hyresintäkter och ökad vakans. Hyresgäster som är missnöjda med sin lokal eller bostad kan skada Nivikas varumärke och lokalstallning samt riskera utökad vakans - Hyresgästanpassningar och ombyggnationer av kommersiella lokaler blir inte lönsamma vilket skulle kunna innebära lägre hyresintäkter och högre vakanser
	Medarbetare	- Att inte kunna attrahera och behålla nyckelpersoner eller kompetenta medarbetare eller om den psykosociala påfrestningen eller arbetsbelastningen blir för hög kan det skada Nivikas varumärke och leda till högre kostnader - Bristande efterlevnad av säkerhets- och hälsoföreskrifter kan leda till olycka eller orsaka på person och kan påverka produktivitet och varumärke negativt
	IT- och cybersäkerhet	- Nivika kan råka ut för fel i, eller intrång i dess drift- och serversystem som kan orsaka problem med lagring eller hantering av personuppgifter - Beroende av IT-system i verksamheten kan orsaka ökade kostnader och krav på resurser vid intrång eller problem i drift
	Oförutsedda händelser	- Om Nivika har bristande kontinuitetsplanering kan det leda till att bolaget förlorar viktigt information och har långsam återhämtningsprocess
Legala risker		
	Bolagskod	Om Nivikas enskilda medarbetare, av misstag eller avsiktligt, agerar i strid med Bolagskod och interna policy och processer kan det orsaka skada på Nivikas varumärke och trovärdighet
	Lagstiftning, regler och politiska beslut	- Om Nivikas hyresgäster bedriver illegal verksamhet kan det skada bolagets anseende och eventuellt ge rättsliga påföljder - Om Nivika brister i att följa myndighetskrav, exempelvis el, brandföreskrifter, hissar OVK m m kan det ge högre kostnader och orsaka skada på Nivikas varumärke och trovärdighet - Tvist med kommersiell hyresgäst, leverantör eller bristfälligt utformade avtal skulle kunna ge en negativ ekonomisk påverkan via exempelvis skadestånd - Om Nivika inte är förberedd på politiska beslut som kan påverka bolagets fortsatta utveckling, eller innehar bristande kunskap inom bidrags- och byggregler eller brister gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, svart arbetskraft etc bland leverantörer och entreprenörer, kan det orsaka ökade kostnader och skada Nivikas varumärke
Finansiella risker		
	Omvärld och marknad	- Förändringar i marknadsvillkor för finansiering, marginaler och räntor kan påverka Nivikas möjlighet till refinansiering, avkastning och förändra den finansiella situationen
	Finansiering	- Om Nivika inte skulle kunna uppfylla sina åtaganden i enlighet med finansiärers covenantavtal kan innebära att Nivika inte kan erhålla finansiering eller att finansiering endast kan erhållas till avsevärt ökade kostnader
	Rapportering och bokföring	- Bristfälliga processer för fastighetsvärdering och liknande marknadsvärderingar kan leda till missvisande värderingar och därmed för högt eller för låg resultat för Nivika och skada Nivikas förtroende på marknaden - Om Nivikas finansiella rapportering skulle innehålla felaktigheter kan det leda till sanktioner från FI och/eller Nasdaq

Transaktion 09222115557506288552 Signerat EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Väsentliga risker

Koncernledningen har identifierat de väsentliga risker som bedöms föreligga. Riskerna har utvärderats, hanterats och rapporterats till styrelsen. För risker som bedömts ha relativt hög sannolikhet för att inträffa kombinerat med relativt stor inverkan på koncernen har ansvarig inom koncernen utsetts och handlingsplan upprättats. Dessa handlingsplaner följs upp kontinuerligt av ledningsgruppen och rapporteras till styrelsen. Vidare har ett antal styrdokument och policyer upprättats av ledningsgruppen och styrelsen och ändamålsenliga interna kontrollfunktioner och system har etablerats för att reducera, exportera och i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.

Operationell risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
Marknad - Vakanser	Den största risken anses vara att upprätthålla Nivikas höga uthyrningsgrad på framför allt kommersiella lokaler. En generell konjunkturnedgång kan medföra minskad efterfrågan på lokaler, ökade kostnader och sänkta hyresnivåer på bolagets samtliga marknader. Nivika är beroende av att hyresgästen betalar avtalad hyra i tid, och att hyresgästen är i god ekonomisk situation och kan fullgöra sina förpliktelser	Nivika ska: - Ha kontinuerlig översikt av hyresgäststocken för att på så sätt säkerställa att Nivika tidigt upptäcker en hyresgäst med problem/önskan om minskade ytor eller tankar på avflyttning - Arbeta proaktivt och direkt ta kontakt med kommersiell hyresgäst som blir försenad med hyresbetalningen - Följa uppsatt process vid utebliven betalning både för kommersiell- och bostadshyresgäst - Bibehålla lokal anknytning för att tidigt uppfatta förändringar på den lokala marknaden - Arbeta för att behålla Nivikas goda rykte som attraktiv hyresvärd - Nivika har förvaltningsansvariga på respektive ort som skall vara nära hyresgästen och ha god lokal kännedom.

Finansiell risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
Marknad - ränta	Risken bedömdes ha en hög påverkan om räntor skulle höjas signifikant, vilket också har skett under året. Det har även inneburit en stor påverkan på hela branschen. Största påverkan på Nivika är att expansionstakten minskar samt att finansiella kostnader ökar.	Nivika ska: - Fortsätta arbeta med beslutad andel bundna räntor /räntesäkringar utifrån finanspolicy och styrelsens instruktioner för att begränsa oförutsedda svängningar - Se över möjligheten och utnyttja finansieringsalternativ
Finansiering	Risken bedömdes ha en hög påverkan om finansiering endast skulle kunna erhållas till avsevärt högre kostnader, vilket också delvis har skett under året. Det har inneburit en stor påverkan på hela branschen. Största påverkan på Nivika är att expansionstakten minskar samt att finansiella kostnader ökar.	Nivika ska: - Fortsätta arbeta med beslutad andel bundna räntor /räntesäkringar utifrån finanspolicy och styrelsens instruktioner för att begränsa oförutsedda svängningar - Se över möjligheten och utnyttja finansieringsalternativ

Några specifika risker och osäkerhetsfaktorer

Hållbarhet, miljöpåverkan och klimatförändringar

De främsta drivkrafterna för externa miljörisker är fysiska förändringar i klimat och naturtillgångar, förändringar av lagar och regler, skatter och priser på olika resurser. Vidare finns det risker hänförliga till brist på kontroll eller till exempel arbetsförhållanden hos underleverantörer, allvarliga miljöproblem eller arbetsplatsolyckor.

Nivika gör bedömningen att koncernen kan påverkas på flera sätt och det kan även uppstå ett ökat behov av investeringar för att möta faktiska, politiska, eller andra intressenters krav.

Geopolitik och säkerhet

Den globala geopolitiska situationen har blivit mer osäker i och med Rysslands invasion av Ukraina, men påverkas även av händelser i andra delar av världen. Det har en potentiell påverkan på de normala internationella relationerna, vilket leder till mer komplexa situationer för företagen på flera sätt, bland annat i form av inflation och den ekonomiska utvecklingen i stort, högre energipriser och räntor, en avmattning på finansmarknaden och högre risk för cyberattacker. Nivika påverkas av det fluktuerande energipriset viket har fått genomslag på energikostnader men också på serviceintäkter då en stor del av energin vidaredebiteras våra hyresgäster. De kommersiella hyreskontrakten är i princip samtliga KPI-indexerade och den hyreshöjningen har gett kompensation för inflationen, hyreshöjningen för bostadshyresgäster låg däremot långt under inflationen och bolaget har inte kunnat kompensera sig för kostnadsökningarna fullt ut.

Som en följd av att det geopolitiska läget snabbt förändrats har Nivika extra fokus på vilka makroeffekter detta ger kort- och långsiktigt, främst gällande räntor och inflation.

Kapitalmarknad

Tillgången till lånat kapital har varierat med en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den generella finansieringskostnaden som marknaden erbjuder klart högre än tidigare. Det högre ränteläget baserat på stigande styrränta har fått genomslag på de finansiella kostnaderna i bolaget. Nivika har under året löst en av de utestående obligationerna, 600 miljoner kronor, som löstes i maj 2023. Efter perioden har Nivika löst det andra utestående obligationslånet om 650 miljoner kronor, med ett ursprungligt förfall i september 2024 och bolaget har i och med det inga utestående obligationer.

Organisation och medarbetare

Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för om bolaget ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt inom fastighetsbranschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar bolaget och att bolaget inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens. Det finns också en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om bolaget inte på ett tydligt sätt kommunicerar vad strategin innefattar, inte ger möjligheter till intern utveckling eller inte säkerställer en sund och säker arbetsmiljö. Dessa risker hanteras bland annat genom etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Bolaget arbetar även aktivt med att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter och att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare. Detta innefattar bland annat att vara ett hållbart företag i alla dimensioner. Vad gäller förståelse för bolagets strategi och värderingar säkerställs det på ett tidigt stadium genom det så kallade onboardingprogram som alla nya medarbetare genomgår. Nivikas chefer och medarbetare har också en viktig roll i att säkerställa att en bra arbetsmiljö erbjuds.

Transaktion 09222115557506238552 Signerat EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OH, NB

IT-säkerhet

Nivika är beroende av IT-system för driften av viktiga affärssystem, inklusive de som används av administrativa och finansiella funktioner inom bolaget. Förknippat med detta finns det ett antal underliggande risker i form av exempelvis driftstopp av servrar och virusattacker vilka skulle kunna ha en stor negativ påverkan på bolagets verksamhet. Det finns även en risk att obehöriga genom intrång i bolagets IT-system orsakar skada för bolaget eller bolagets hyresgäster. Digitalisering skapar nya affärsmöjligheter men kan också innebära nya riskmoment, bland annat vad gäller hantering av persondata. Nivika bedriver ett kontinuerligt proaktivt arbete med IT-säkerhet och bolagets IT-policy kombinerat med uppförandekod, som ska ge en tydlig vägledning för alla medarbetare.

Revisorns yttrande över bolagstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB, org. nr 556735-3809

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022-09-01 – 2023-08-31 på sidorna 74-84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 december 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557506238553Z Signerat BGN, PL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Bolagsverkets kopia
20240311110601

STYRELSEN

Styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ) bestod per 31 augusti 2023 av sju ordinarie ledamöter.
Mer om bolagets finns på nivika.se/investor-relations/styrelsen.

ELISABETH NORMAN

Styrelseordförande
sedan 2017
Född: 1961

Utbildning och bakgrund

Fil.kand från Uppsala universitet och Stockholms universitet

Entreprenör inom fastighetsbranschen, chef fastighet/hållbarhet TV4

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot Cibus Nordic Real Estate AB, styrelseordförande AB Enköpings Hyresbostäder, vice Styrelseordförande Sveriges Allmännytta AB, styrelseledamot i ByggPartner Grtuppen AB (publ) och ByggPartner i Dalarna AB, med flera

Aktieinnehav i bolaget

35 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)

VIKTORIA BERGMAN

Grundare och huvudägare, styrelseledamot sedan 2000
Född: 1969

Utbildning och bakgrund

Civilekonom från Växjö Universitet och grundare av Nivika

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot Perfekta Industrier AB, Värnanäs AB, Tigbro AB, Yälp Facility AB, Dinner Gruppen AB och Prefab i Småland AB, med flera

Aktieinnehav i bolaget

7 435 600 A-aktier och
2 135 746 B-aktier
(privat eller genom bolag)

SANTHE DAHL

Delägare och styrelseledamot
sedan 2020
Född: 1954

Utbildning och bakgrund

Entreprenör

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseordförande Vida AB, Santhe Dahl Invest AB och Växjö DFF AB. Styrelseledamot i Limmared Holding AB, GBJ Bygg AB, Industri arbetsgivarna i Sverige service AB, med flera

Aktieinnehav i bolaget

3 852 000 A-aktier och
10 453 373 B-aktier
(privat eller genom bolag).

HÅKAN ERIKSSON

Delägare och styrelseledamot
sedan 2008
Född: 1962

Utbildning och bakgrund

Civilekonom från Luleå Universitet

Investerare och rådgivare inom företagsöverlåtelse

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot Skandinavkonsult AB, styrelseledamot Ferronordic AB, med flera

Aktieinnehav i bolaget

3 108 600 A-aktier och
1 854 407 B-aktier
(privat eller genom bolag)

BENNY HOLMGREN

Delägare och styrelseledamot
sedan 2016
Född: 1961

Utbildning och bakgrund

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot och verkställande direktör i Holmgren Group AB, styrelseledamot Kabe Group AB. Huvudägare och VD i familjeföretaget Pallock Invest AB, med flera

Aktieinnehav i bolaget

4 380 000 A-aktier och
2 772 631 B-aktier
(privat eller genom bolag).

THOMAS LINDSTER

Styrelseledamot
sedan 2020
Född: 1958

Utbildning och bakgrund

Civilekonom från Högskolan i Växjö

Direktör Danske Bank, konsult och rådgivare inom finansiering

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseordförande Cellwood Machinery AB, styrelseordförande Holmgren Fritid AB, styrelseledamot Danske Bank Jönköping och Holmgren Group AB, med flera

Aktieinnehav i bolaget

20 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)

HELENA NORDMAN-KNUTSON

Styrelseledamot
sedan 2023
Född: 1964

Utbildning och bakgrund

Pol.mag. från Helsingfors universitet samt Ekon.mag från Svenska Handelshögskolan i Helsingfors

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot Alimak Group, Exel Composites, Nidoco AB, Naava OY och USWE Sports AB. Ledamot i placeringskommittén för Kungliga Vetenskapsakademien

Aktieinnehav i bolaget

300 B-aktier
(privat eller genom bolag)

Transaktion 09222115557506258557 Signerad SEN, PL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

LEDNINGEN

Koncernledning

NICLAS BERGMAN

VD/CEO

Utbildning och bakgrund

Entreprenör och grundare av Nivika, verksam som CEO sedan start

Andra åtaganden

Styrelseledamot Poplanäs invest AB,

Med flera

Aktieinnehav i bolaget

7 435 600 A-aktier och 2 135 746 B-aktier (privat eller genom bolag)

KRISTINA KARLSSON

CFO, IR & vice VD

Utbildning och bakgrund

Civilekonom från Växjö Universitet, CFO på Rosti GP (del av Nordstjernan)

Andra åtaganden

Styrelsesuppleant Redo i Gnosjö AB

Aktieinnehav i bolaget

60 000 B-aktier (privat eller genom bolag)

JERRY JOHANSSON

Fastighetschef

Utbildning och bakgrund

Plats-, Projekt- och Regionchef på Elajo

Aktieinnehav i bolaget

38 000 B-aktier (privat eller genom bolag)

STINA GOF

Operativ chef

Utbildning och bakgrund

Ingenjör i kemi- och miljöteknik samt utbildad i hållbart ledarskap på Jönköping University.

Andra åtaganden

Styrelseledamot i Värnamo Energi, Värnamo Elnät AB, Värnamo Energi Produktion AB och huvudman för Sparbank-stiftelsen Alfa

Aktieinnehav i bolaget.

1 100 B-aktier (privat eller genom bolag)

RASMUS OLSSON SCHREWELIUS

Uthyrningschef

Utbildning och bakgrund

Marknad- och försäljning business-to-business

Andra åtaganden

Styrelseledamot i Värnamo City AB

Aktieinnehav i bolaget

5 500 B-aktier (privat eller genom bolag)

JULIA ÖRBOM

Transaktions- och finansieringsansvarig

Utbildning och bakgrund

Pol.kand. inom nationalekonomi på Internationella Handelshögskolan i Jönköping

Andra åtaganden

Styrelseledamot i Nittonnie AB

Aktieinnehav i bolaget

9 840 B-aktier (privat eller genom bolag)

Förvaltningschefer och avdelningsansvariga

KENT LILJEGREN
Förvaltningschef Värnamo

SIMON NUAY
Förvaltningschef Jönköping

ANNA SJÖBERG
Förvaltningschef Växjö

ANDREAS KÄLLSTRÖM
Förvaltningschef Västkusten

EMELIE REGNELL
Hållbarhetschef

Transaktion 09222115557506258532 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, GW, NB

20240311110002

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 87

FLERÅRSÖVERSIKT 90

KONCERNEN

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen 92
Koncernens rapport över finansiell ställning 93
Koncernens Egna Kapital 94
Koncernens Kassaflödesanalys 95
Noter 96

MODERBOLAGET

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag 115
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag 116
Moderbolagets Egna Kapital 117
Moderbolagets Kassaflödesanalys 118
Noter 119

UNDERTECKNANDE 129

REVISIONSBERÄTTELSEN 130

NYCKELTAL 141

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER 136

Transaktion 09222115557506288552 Signerad GN, PL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, MB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nivika Fastigheter AB (publ), 556735-3809, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022/23.

Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändring i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskad av bolagets revisor. Alle belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång augusti 2023 och jämförs med närmast föregående års period och året september-augusti.

Verksamhet

Nivika Fastigheter AB (publ) är koncernmoder i en småländsk fastighetskoncern med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Varnamo, Växjö samt på Västkusten. Visionen - Med småländsk klockskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer - genomsyrar koncernens fokus på långsiktigt ägande och förvaltning. Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss flexibla och konkurrenskraftiga på marknaden.

Fastighetsbeståndet består för närvarande av 182 fastigheter med cirka 559 000 m² uthyrningsbar yta. Med årets färdigställda byggprojekt uppgår årshyresvärdet till 661 Mkr och fastighetsbeståndet värderades till 10 629 Mkr. Bolaget arbetar ständigt med att skapa värde i fastighetsportföljen genom att förädla befintliga fastigheter, optimera fastighetsförvaltningen samt genomföra strategiska förvärv.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 62 (65). Medarbetarna är anställda i moderbolaget.

Koncernens totalresultat

De totala hyresintäkterna, inklusive rörelseintäkterna, för året uppgick till 612 Mkr (528), vilket motsvarar en tillväxt på 16 procent i jämförelse med samma period föregående år. Intäkterna under perioden utgörs av hyresintäkter 580 Mkr (503), serviceintäkter 32 Mkr (25). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Ökningen av hyresintäkterna under året är framför allt hänförlig till att Nivika har färdigstället ett större antal projekt och förvaltar nu 182 fastigheter per 31 augusti 2023. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 559 000 m² per 2023-08-31 jämfört med 558 000 m² 2022-08-31. Det sammanlagda kontraktsvärdet för förvaltningsobjekten per 2023-08-31 uppgick, på årsbasis, till 661 Mkr (580), vilket motsvarar en tillväxt om 14 procent.

Ökningen av driftskostnaderna för perioden förklaras främst av en större förvaltningsvolym samt av ökade kostnader för el. Driftöverskottet för perioden september till augusti 2022/23 uppgick till 415 Mkr (354) vilket ger överskottsgrad om 68 procent (67).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, minskade under perioden, september till augusti med 21 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 134 Mkr (170). Minskningen beror på högre finansieringskostnader som en följd av ökade räntekostnader.

Värdeförändringar

Året har präglats av fortsatt stigande marknadsräntor och högre finansieringskostnader. Högre avkastningskrav har till viss del motverkats av förbättrat kassaflöde, uppvägt med ökat indexantagande för 2024 utifrån underliggande inflation.

För perioden uppgick värdeförändringen till -458 Mkr (558) varav 38 Mkr (14) är realiserade och är hänförliga till försäljningen av Helsingborgsportföljen, Stigamo 1:47 och 1:49 i Jönköping samt Bikupan 19 i Varberg. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -496 Mkr (544)

Orealiserade värdeförändringar på derivat för perioden påverkade resultatet med 8 Mkr (48) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av stigande räntor.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2022/23	2021/22
Förändring driftnetto	271	120
Pågående nybyggnation	224	227
Mark och outnyttjade byggrätter	-82	2
Förändringar i avkastningskrav	-919	196
Avtalad försäljning	10	-
Totalt	**-496**	**544**

Finansiell ställning och likviditet

Nivika finansierar sina tillgångar med en kombination av bilaterala banklån, obligationslån, övriga skulder samt eget kapital. Finansiering sker genom lån, byggnadskreditiv och revolverande faciliteter hos ett tiotal kreditgivare där tre storbanker utgör basen med tillkommande finansiering hos lokala sparbanker samt SBAB.

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget löpande har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till befintlig verksamhet till ett riskavvägt pris. Bolaget har ett bra och nära samarbete med sina kreditgivare och arbetar aktivt och kontinuerligt med att säkerställa bolagets likviditet och framtida finansiering.

Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,5 år per den 31 augusti (2,7). Bolaget har under perioden fortsatt att utöka sin låneportfölj avseende finansiering av pågående byggnationer, dels i form av byggnadskreditiv, dels i form av slutfinansiering. Även swap-portföljen har utökats under perioden. Per den 31 augusti 2023 hade bolaget räntesäkrat totalt 1,6 miljarder kronor, vilket motsvarar 30 procent av låneportföljen.

Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 50 procent (53). Samtliga informations- och finansiella åtaganden vid periodens slut var uppfyllda.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 214 miljoner kronor (5 777) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 520 miljoner kronor (4 355), obligationslån 650 miljoner kronor (1 250) och övriga räntebärande skulder 43 miljoner kronor (171). Minskningen i räntebärande skulder förklaras till största del av lösen av obligation samt lösen av lån i samband med avyttring. Investeringar i ny- och ombyggnationer påverkar i motsatt riktning. Total andel gröna lån i portföljen uppgår vid periodens slut till knappt 30 procent.

Efter perioden har Nivika avyttrat fem fastigheter i tre separata affärer vilket har tillfört 120 miljoner kronor i likviditet. Bolaget har även tecknat avtal och genomfört ett förvärv av en bostadsportfölj i Ulricehamn och Borås. Aktielikviden betalades genom kvittning mot utestående fordran och är därmed likviditetsneutral för Nivika.

Finansiering	2023-08-31	2022-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	4 648	4 491
Obligationslån, Mkr	650	1 250
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %*	5,6	2,5
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	7,8	5,4
Genomsnittlig ränta, total, %**	5,3	3,2
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,7
Räntebindningstid, år	0,9	0,6
Likvida medel, Mkr	66	187
Nettobelåningsgrad, %	49,6	53,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,2
Soliditet, %	44,7	39,8

* Inklusive byggnadskreditiv

** Inklusive byggnadskreditiv och räntesäkringar

Hyresgäster och avtalsportfölj

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2023 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,8).

En hög andel av Nivikas hyresvärde uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex KPI Vid periodens utgång utgjorde dessa avtal knappt 70 procent av Nivikas kontrakterade årshyra och där resterande avtal huvudsakligen utgörs av hyresavtal för bostäder, parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år vilka uppräknas på annat sätt

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 97 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter 97 procent (96) för kommersiellt och 98 procent (98) för bostäder Nivikas nettouthyrning uppgick perioden juni till augusti till +/- 0 miljoner kronor Aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 620 (630) kommersiella kontrakt. Per den sista augusti 2023 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 16 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 10,0 år (9,9)

Fastighetsportföljen

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 10,6 miljarder kronor Portföljen har under året framst vuxit via färdigställda och pågående byggnationer, samt två mindre förvärv Totalt har cirka 12 000 m² lokaler och 289 lägenheter färdigställts som tillsammans tillför projekten cirka 38 miljoner kronor i driftnetto per år. Fastighetsportföljen har under året även minskat via avyttring av åtta fastigheter

I december 2022 avyttrades fastighetsportföljen om fem kommersiella fastigheter i Helsingborg och en industrifastighet i Jönköping. I en separat affär avyttrades även en kontors- och lagerfastighet i Varberg. I mars 2023 avyttrades en byggklar industritomt på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Samtliga avyttringar har skett till, eller över, bokfört fastighetsvärde

I Värnamo har nybyggnationen av Sadelmakaren 1 färdigställts, en byggnation av 130 lägenheter, samtliga lägenheter är uthyrda från första inflyttningsdag i juni respektive augusti 2023. I Värnamo har även två kommersiella fastigheter färdigställts, Klyvnan 12, en logistikanläggning till PostNord, och Porfyren 3, en industri- och lagerlokal till Sparda Nonwowen. Det finns även två pågående nybyggnationer, Graniten 39 som är en industrilokal med kontor och lager till Boxess (tidigare BåfiPac) som färdigställdes efter periodens slut, i september 2023, samt Hematiten 1 som är en industrilokal med kontor och lager till DS Smith med inflyttning beräknad till första kvartalet 2024 Även en större renovering pågår på Rosen 1 till Polismyndigheten vilken beräknas färdigställas under första kvartalet 2024

I Växjö har byggnationen av Nivika Center på Värendsvallen 12 färdigställts Byggnaden inrymmer 159 lägenheter, lokaler och en skola med cirka 350 elever Lägenheterna är fullt uthyrda och lokalerna är inflyttade från juli.

I Jönköping pågår byggnation av trygghetsbostäder, 82 lägenheter på Hisingstorp som kommer att färdigställas till sommaren 2024. Det pågår också byggnation på Hovslätts Ängar, ett fyrtiotal hyresrätter som kommer att färdigställas under första kvartalet 2024. Hovslätts Ängar ligger naturskönt strax söder om Jönköping med endast några kilometer från Jönköpings centrum

För selfstorageverksamheten Mitt Lager har anläggningen i Göteborg byggts ut med nästan 300 nya förrådsenheter och verksamheten har nu totalt cirka 3 100 förrådsenheter fördelade på 15 anläggningar

Transaktion 09222115557506288552 Signerad SEN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 123 Mkr (148). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -84 Mkr (-2 673). Detta avser förvärv av två fastigheter, Bikupan 2 i Varberg samt Ämbaret 3 i Jönköping. De avyttrade fastigheterna via dotterbolag har påverkat kassaflödet med 536 Mkr (69), avser försäljning av Helsingborgsportföljen, Stigamo 1:47 och 1:49 i Jönköping samt Bikupan 19 i Varberg. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -843 Mkr (-637), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs av nyemission 750 (1 472) samt upplåning netto om -573 Mkr (1 718), efter avdrag av utbetald utdelning 0 Mkr (24)

Sammantaget förändrades likvida medel under året med -121 Mkr (-24) vilket gav utgående likvida medel om 66 Mkr (187).

Hållbarhet

Nivika utgår från visionen att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Nivikas hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl förvaltning som utveckling av fastighetsportföljen. Den övergripande målsättningen är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har en negativ påverkan på människor eller miljön.

När året 2022/2023 summeras är det ett aktivt hållbarhetsår för Nivika, samtidigt som det är ett fortsatt omvälvande år och utmanade tider för många. Nivika sätter ramarna för hela byggnadens livscykel i projekteringsstadiet, redan där skapas energieffektiva byggnader med långsiktig kvalitet enligt Nivika-standard. Under året har bostadsfastigheterna Sadelmakaren 1 i Värnamo och Värendsvallen 12 i Växjö färdigställts i enlighet med Miljöbyggnad Silver samt logistikanläggningen Klynnan 12 i Värnamo.

Minskad energianvändning är en viktig del i att minimera Nivikas klimatpåverkan. Tillsammans med hyresgästerna arbetar bolaget målmedvetet för att minska energiförbrukningen. Flera större energibesparande projekt har genomförts, bland annat i fastigheterna Rättaren 5, Växjö och Folkets hus 1, Värnamo - som lett till minskad elförbrukning på 70 procent respektive en energibesparing på 13 procent.

Parallellt med Nivikas arbete för en minskad klimatpåverkan behöver fysiska risker hanteras såsom ett förändrat klimat och en förändrad omvärld. Under året har Nivika genomfört analyser av hållbarhetsrisker på samtliga fastigheter i beståndet. Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade hållbarhetsrisker.

Kundfokus är en av Nivikas strategier för att skapa goda och långa kundrelationer. Under hösten 2022 genomförde bolaget för första gången en kundundersökning för sina bostadshyresgäster. 93 procent trivs bra med sitt boende och 90 procent kan rekommendera Nivika som hyresvärd. 80 procent tycker att de får möjlighet att agera miljömedvetet och 83 procent tycker att Nivika ansträngер sig för att bidra till en hållbar utveckling.

Medarbetarna är avgörande för företagskulturen, affärerna och den pågående utvecklingen. Kunniga, engagerade och välmående medarbetare ger nöjdare hyresgäster och en effektivare verksamhet. Engagemang, ärlighet, glädje och hållbarhet är de kärnvärden som ligger till grund för företagskulturen. För att vara en hållbar arbetsplats ingår jämställdhet som ett av de tre prioriterade arbetsområdena. I juni publicerades Allbrights årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade bolag. Då Nivika har uppnått en jämn könsfördelning i ledningsgruppen (40/60) har bolaget i år placerat sig på Allbrights gröna börslista.

Nivika upprättar en separat hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Rapporten finns på sidorna 36-68 och ingår ej i den finansiella rapporten.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av året till 4 919 Mkr (4 472). Soliditeten uppgick till 45 procent (40). Förändringen under perioden september 2022 - augusti 2023 utgörs till största del av en nyemission som genomfördes i mars 2023 och godkändes på en extra bolagsstämma i början av maj, samt årets resultat.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen.

Intäkterna består i huvudsak av vidarebefordrade kostnader till dotterbolagen. Moderbolaget har en grön obligation, detta tillsammans med ökade personalkostnader i samband med utökad organisation, har medfört ökade kostnader. Balansräkning består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Framtidsutsikter

Nivika lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2023/24 fortsätta sin verksamhet likt tidigare - skapa värde genom att förvalta fastighetsbeståndet, driva en hållbar verksamhet i linje med tillväxtstrategi och uppsatta mål samt ha fortsatt fokus på likviditet och fortsatt långsiktig finansiering.

Nivika är ett bolag med goda förutsättningar också framgent med en stabil lokal grund i Småland med omnejd, trakter kända för sin företagsamhet och tillväxt. Nivika följer fortsatt sin strategi. Det kan innebära färre transaktioner ett år och fler ett annat, men framför allt ska Nivika fortsätta att hitta affärer som ger mervärde. Det kan vara i form av vakanta ytor att utveckla eller hyresnivåer som inte speglar marknaden. Nivika använder sin lokala närhet till såväl fastigheter som hyresgäster för att finna dessa goda affärer.

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt koncern

tkr	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Resultaträkning					
Intäkter	611 913	528 082	327 433	259 050	190 897
Fastigheternas driftnetto	414 910	354 370	236 359	178 191	128 534
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-496 017	544 475	340 931	195 358	181 682
Resultat före skatt	-282 610	775 609	475 556	300 709	227 126
Balansräkning					
Balansomslutning	10 998 591	11 231 410	7 311 587	5 245 789	3 750 269
Förvaltningsfastigheter	10 619 100*	10 698 539	6 910 100	5 062 656	3 511 534
Rörelsefastigheter	19 306	-	-	-	-
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal					
Uthyrningsgrad lokaler, %	97	96	94	96	96
Uthyrningsgrad bostäder, %	98	98	98	100	100
Soliditet, %	45	40	33	32	31
Direktavkastning, %	3,9	3,3	3,4	3,7	3,5
Antal anställda	62	65	46	-	-
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 388	173 007	156 331	131 643	93 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-389 469	-3 263 235	-1 582 500	-1 444 203	-626 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	145 407	3 095 596	1 542 082	1 216 949	657 661

*Förvaltningsfastigheter inkluderar tillgångar till försäljning

Förslag till resultatdisposition, i kronor

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	3 098 808 202
Balanserade vinstmedel	-55 480 342
Årets resultat	154 239 406
	3 197 567 265

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	-
i ny räkning balanseras	3 197 567 265
	3 197 567 265

Transaktion 09222115557506238552 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

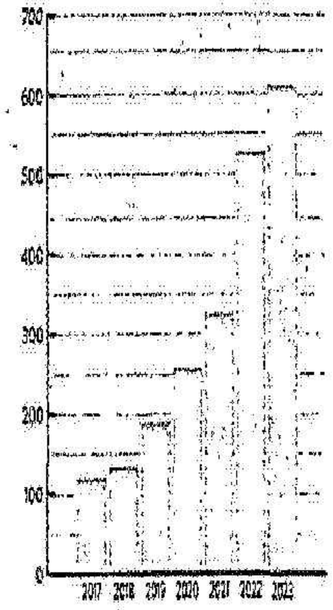
20240311100065

KONCERNEN

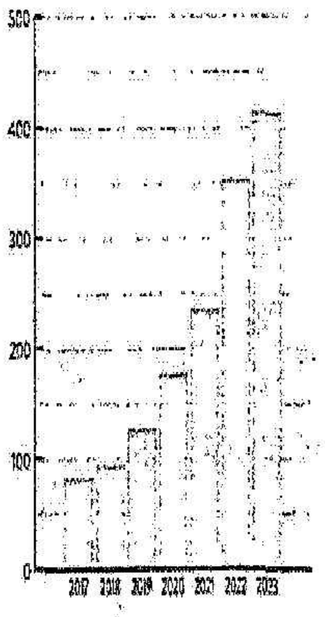
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I KONCERNEN

tkr	Not	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	3,4	578 078	494 984
Serviceintäkter	3,4	31 875	25 196
Övriga rörelseintäkter	7	1 959	7 901
Summa intäkter		**611 913**	**528 082**
Driftskostnader	5,6,8	-165 238	-137 096
Underhållskostnader	5,6,8	-13 342	-18 976
Fastighetsskatt	5,6,8	-18 423	-17 640
Summa fastighetskostnader		**-197 002**	**-173 712**
Driftnetto		**414 910**	**354 370**
Central administration	5,6,8	-40 117	-43 113
Övriga rörelsekostnader	7	-13	-81
Finansnetto	9	-241 004	-141 668
Förvaltningsresultat		**133 777**	**169 508**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	37 832	14 000
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	-496 017	544 475
Värdeförändring räntederivat	18,19	7 693	47 626
Summa värdeförändring		-450 492	606 101
Resultat före skatt		**-316 714**	**775 609**
Aktuell skatt	10	-3 427	-9 975
Uppskjuten skatt	10	37 531	-138 601
Periodens resultat		**-282 610**	**627 033**
Övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat		**-**	**-**
Periodens totalresultat		**-282 610**	**627 033**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-282 610	627 033
Innehav utan bestämmande inflytande			

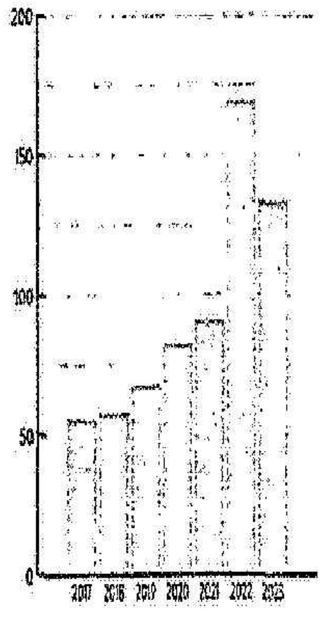
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



Transaktion 09222115557506256557 Signerat EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	Not	31 aug 2023	31 aug 2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	13	650	1 878
Summa immateriella anläggningstillgångar		**650**	**1 878**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	10 479 100	10 698 539
Rörelsefastigheter	12	19 306	-
Inventarier	14	64 844	70 777
Nyttjanderättstillgångar	15	25 405	19 630
Derivatinstrument	18,19,21	36 793	29 100
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	18	11	11
Uppskjuten skattefordran	10	27 113	26 170
Andra långfristiga fordringar	16,18	48 300	45 794
Summa anläggningstillgångar		**10 700 872**	**10 890 021**
Omsättningstillgångar			
Varulager	17	2 047	16 471
Hyresfordringar	18	16 285	26 393
Skattefordran		1 767	-
Övriga fordringar	18	54 224	82 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	16 723	27 712
Likvida medel	18,20	66 023	186 749
Summa omsättningstillgångar		**157 069**	**339 511**
Tillgångar till försäljning*		140 000	-
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 998 591**	**11 231 410**

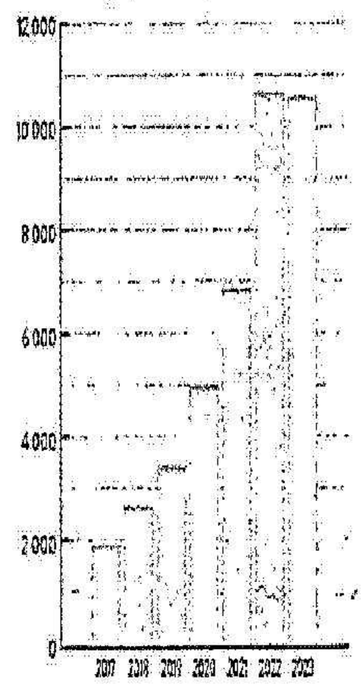
tkr	Not	31 aug 2023	31 aug 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		38 954	29 085
Övrigt tillskjutet kapital		3 098 809	2 379 932
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 780 846	2 063 457
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**4 918 609**	**4 472 474**
Långfristiga skulder			
Uposkjuten skatteskuld	10	560 482	602 793
Räntebärande finansiella skulder	18,21	5 162 650	5 776 770
Leasingskulder	15,18,21	21 747	15 793
Summa långfristiga skulder		**5 744 879**	**6 395 356**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	18,21	126 523	136 107
Leasingskulder	15,18,21	3 626	2 791
Leverantörsskulder	18	36 187	92 725
Aktuella skatteskulder		-	13 297
Övriga skulder	18	41 459	37 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	76 434	80 960
Summa kortfristiga skulder		**284 230**	**363 580**
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning		50 874	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 998 591**	**11 231 410**

* Avser förvaltningsfastigheter avyttrade 2023-09-15, se vidare Not 27.

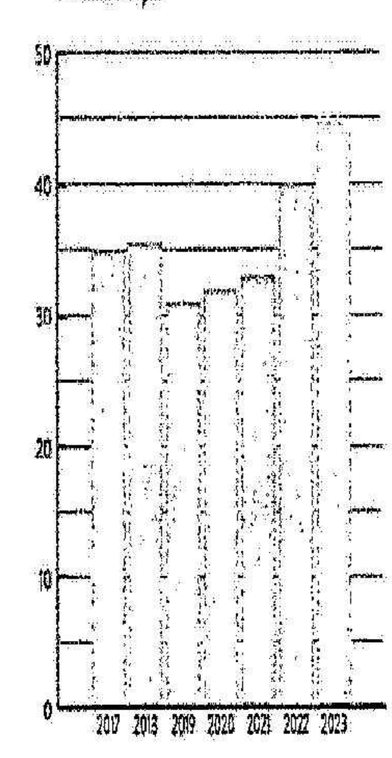
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-09-01	**20 358**	**974 368**	**1 429 738**	**2 424 464**
Årets resultat			627 033	627 033
Summa totalresultat			**627 033**	**627 033**
Transaktioner med ägare				
- Utdelning			-24 252	-24 252
- Nyemission	8 727	1 471 980		1 480 707
Kostnader för emission		-66 417		-66 417
Övrig förändring			30 938	30 938
Utgående balans 2022-08-31	**29 085**	**2 379 932**	**2 063 457**	**4 472 474**
Ingående balans 2022-09-01	**29 085**	**2 379 932**	**2 063 457**	**4 472 474**
Årets resultat			-282 610	-282 610
Summa totalresultat			**-282 610**	**-282 610**
Transaktioner med ägare				
- Nyemission	9 868	740 132		750 000
Kostnader för emission		-21 255		-21 255
Utgående balans 2023-08-31	**38 954**	**3 098 809**	**1 780 846**	**4 918 609**

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



Transaktion 09222115557506238552 Signerad SEN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		374 781	311 176
Erhållen ränta	9	137	-
Betald ränta	9	-234 628	-138 510
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	26	38 590	10 316
Betald skatt		-9 492	-9 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**169 388**	**173 007**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar		61 715	-64 398
Förändring rörelseskulder		-107 765	39 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**123 336**	**147 613**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-84 000	-2 672 939
Avyttring av förvaltningsfastigheter		535 960	68 760
Investering i förvaltningsfastigheter		-842 901	-637 020
Förändring i materiella anläggningstillgångar		1 375	-20 880
Förändring i finansiella tillgångar		97	-5 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-389 469**	**-3 267 235**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-	-24 252
Nyemission	22	750 000	1 471 980
Emissionskostnad		-26 769	-66 417
Upptagna lån	21	1 292 294	2 651 028
Amortering/lösen lån	21	-1 865 125	-932 976
Amortering av leasingskuld		-4 993	-3 767
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**145 407**	**3 095 596**
Periodens kassaflöde		**-120 726**	**-24 025**
Likvida medel vid periodens början		**186 749**	**210 774**
Likvida medel vid periodens slut		**66 023**	**186 749**

Noter koncernen

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809, är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 182 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 107 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Västkusten och Växjö med omnejd.

Koncernens besöksadress är:
Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 VÄRNAMO

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr)

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkants av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 30 november 2023 och kommer att läggas fram för antagande vid 2023 års årsstämma den 5 februari 2024.

Not 2 Grundläggande redovisningsprinciper

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler

Grunder för upprättandet av redovisningen
Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden (se not 11 och 17). Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhålls.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder, förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges

Klassificering av tillgångar och skulder
Anläggningstillgångar, långfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

Dotterbolag
Dotterbolag är alla de bolag där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen, och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör

2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag / rörelseförvärv
Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav, överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "fördelaktigt förvärv" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer

Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv
När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.3

2.2.2 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderbolaget

2.2.3 Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i rapport över finansiell ställning som anläggningstillgång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultatet

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet 2.2.10 Intäkter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder redovisas som fastighetskostnader i den period utgiften uppkommer

Förvaltningsfastigheter under uppförande
Fastigheter under uppförande värderas till anskaffningskostnaden med tillägg eller avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader. Värdeförändringen tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Fastigheter under uppförande värderas till anskaffningskostnad i de fall de ej kan värderas externt på ett tillförlitligt sätt.

Transaktion 09222115557506258332 Signerad SN, PL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, ND

2.2.4 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultatet den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 12, 13, 14 och 15.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Rörelsefastighet	50-100 år

2.2.5 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.2.6 Varulager

Varulager i koncernen avser främst råvaror och PIA som finns hos dotterbolaget Nivika Byggsystem AB. Detta varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde med beaktande av först in, först ut-metoden (FIFU)

2.2.7 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter (avtalstillgångar), likvida medel, derivatinstrument och nyttjanderättstillgngar. Bland skulderna ingår; räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och leasingskulder vilket redovisas under not 18. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Hyresfordringarna tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget tillämpad nedskrivningsmodell avseende förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar, samt eventuell övrig förekommande kreditexponering.

2.2.7.1 Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar delas in i följande kategorier:
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat.
- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden via årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 18.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De värderas inledningsvis till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Frånsett derivatinstrument som värderas till verkligt värde via årets resultat, värderas koncernens finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar och avtalstillgångar (upplupna intäkter). En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga andra långfristiga värdepappersinnehav, övriga fordringar och likvida medel tillämpas den generella modellen. Koncernen tillämpar en en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultatet.

2.2.7.2 Finansiella skulder

Finansiella skulder, med undantag för derivatinstrument med negativt värde, klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultatet i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Koncernens finansiella skulder delas in i följande kategorier

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde
Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas som finansiell kostnad eller intäkt i resultatet.

Avgifter som betalas för låneloften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella låneloftets löptid som en del av effektivräntan.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat
Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 18 och 19.

2.2.8 Låneutgifter
Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

2.2.9 Leasingavtal
Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

2.2.9.1 Koncernen som leasegivare
Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningsprincipen för dessa avtal framgår av nedan not 2.2.10 Intäkter.

2.2.9.2 Koncernen som leasetagare
Leasingavtal där Nivika är leasetagare avser tillgångsslagen tomträtter, inventarier (kontorsinventarier och maskiner) samt fordon. Utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen för tidigare räkenskapsår, utan kostnadsfört leasingavgifterna linjärt över leasingperioden. Från och med räkenskapsåret 2020/2021 redovisar Nivika leasingavtal där koncernen är leasetagare i balansräkningen enligt följande redovisningsprinciper.

Leasingskulder
På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (t ex en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att utnyttjas av Nivika. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas och i övriga fall används den marginella upplåningsräntan per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingskulden till följd av modifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar
Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet (d v s det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande). Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att Nivika inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden.

Tillämpning av praktiska undantag
Nivika tillämpar det praktiska undantaget avseende icke-leasingkomponenter. För dessa leasingavtal redovisar Nivika både leasingkomponenter och icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent, vilket innebär att avgifterna för icke-leasingkomponenter inkluderas i leasingbetalningen vid beräkning av leasingskulden.

Tomträtter
Nivika har tomträttsavtal som anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden, där diskonteringsräntan som använts har fastställts genom att använda Nivikas genomsnittliga marginalränta för liknande tillgångar. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

2.2.10 Intäkter

Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultatet linjärt över hyresperioden som en operationell leasingintäkt. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Serviceintäkter
I hyresavtalen ingår servicetjänster för vilka Nivika genererar intäkter. Hyresgästen får kontroll över servicetjänsterna i takt med att Nivika presterar enligt hyresavtalet och därmed uppfyller Nivika sitt prestationsåtagande över tid. Intäktsredovisning sker månatligen i den månad hyran avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det

Transaktion 09222115557506258552 Signerad EN, TL, ME, SD, BH, HN, VB, OW, NB

beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.2.11 Inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder, fastställs till det belopp som sannolikt kommer att återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är sannolikt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiseras eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången. Detta beskrivs under stycke 2.3.3 Klassificering av förvärv.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.12
Emissionskostnader
Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.2.13 Utdelning
Utdelningar till bolagets aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

2.2.14 Redovisning av kassaflöde
Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa och banktillgodohavanden till förfogande hos banken. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.2.15 Nya standarder och tolkningar
Nya och ändrade standarder som trätt i kraft
Nivika har ännu inte sett över effekterna av ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Av EU övriga godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inga för närvarande inte påverka Nivikas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning, detsamma gäller svenska regelverk.

Kommande standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen
Under 2022 blev det nya direktivet för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) godkänt av EU och börjar gälla för Nivikas räkenskapsår 2025/2026. Nivika Fastigheter bedömer att det nya direktivet kommer att ha en väsentlig påverkan på företaget. Under 2022 har IASB även godkänt flera nya redovisningsstandarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC. Nivika gör bedömningen att dessa ändrade standarder samt tolkningsuttalanden inte bedöms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden
När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan.

2.3.1 Klassificering av fastigheter
En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter eller omsättningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Fastigheter som till betydlig del används av koncernen i den löpande verksamheten klassificeras som rörelsefastighet. Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas i syfte att säljas som en del av den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter med ett undantag, fastigheten Almen 12, Värnamo, som är Nivikas huvudkontor och redovisas som rörelsefastighet från 1 september 2022.

2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter
Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis en känslighetsanalys. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3.3 Klassificering av förvärv
En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag gors en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer.

Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle vant högre liksom uppskuten skatteskuld, sannolikt också goodwill.

2.3.4 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde kategoriseras i enlighet med hierarkin för verkligt värde, vilken anges nedan, och tar utgångspunkt i den lägsta nivå av datainput som är väsentlig vid värderingen av instrumentet i sin helhet:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning

Hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat

Bolaget har derivat i form av ränteswappar som värderas till verkligt värde via resultatet (nivå 2)

Not 3 Hyresintäkter

tkr	2022/23	2021/22
Hyresintäkter	578 079	494 985
Serviceintäkter	31 875	25 196
Summa	**609 954**	**520 181**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal. Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt, debiteras månadsvis löpande under året.

Framtida minimiinbetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal:

tkr	2022/23	2021/22
Mindre än 1 år	378 153	371 408
Mellan 1 och 2 år	278 028	297 675
Mellan 2 och 3 år	213 282	215 407
Mellan 3 och 4 år	163 068	158 577
Mellan 4 och 5 år	141 918	131 975
Mer an 5 år	766 623	685 354
Summa	**1 941 072**	**1 860 396**

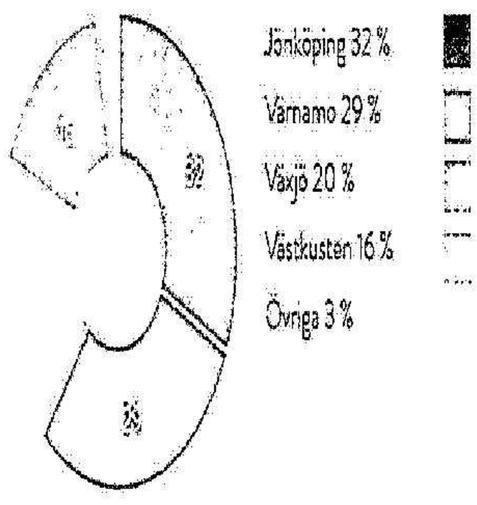
Transaktion 09222115557506288537 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Not 4 Segmentredovisning

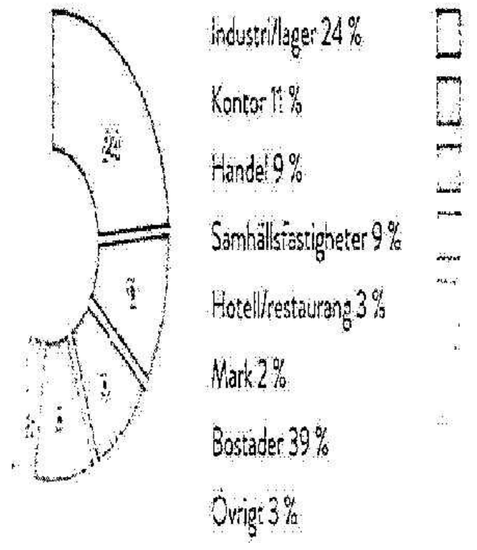
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivikakoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2022/23 sep-aug	2021/22 sep-aug	2022/23 sep-aug	2021/22 sep-aug	2022/23 sep-aug	2021/22 sep-aug	2022/23 sep-aug	2021/22 sep-aug	2022/23 sep-aug	2021/22 sep-aug	2022/23 sep-aug	2021/22 sep-aug
Totala hyresintäkter	195 927	185 863	177 613	143 484	103 044	93 829	111 966	81 911	23 364	22 995	611 913	528 082
Fastighetskostnader - Drift	-56 181	-53 638	-51 224	-40 593	-23 133	-21 410	-26 438	-16 091	-8 262	-5 364	-165 238	-137 096
Fastighetskostnader - Underhåll	-2 930	-4 271	-4 351	-8 168	-2 970	-2 852	-2 840	-3 523	-251	-161	-13 342	-18 976
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-7 282	-7 180	-5 714	-5 456	-2 139	-2 199	-2 778	-2 372	-511	-433	-18 423	-17 640
Driftnetto	**129 535**	**120 774**	**116 323**	**89 267**	**74 801**	**67 368**	**79 910**	**59 925**	**14 340**	**17 037**	**414 910**	**354 370**
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-94 767	190 597	-127 080	157 109	-110 544	53 656	-123 802	111 848	-1 993	45 265	-458 185	558 475
Resultat inkl. värdeförändringar	**34 768**	**311 371**	**-10 756**	**246 376**	**-35 742**	**121 024**	**-43 892**	**171 773**	**12 347**	**62 302**	**-43 274**	**912 845**
Ofördelade poster:												
Central administration											-40 117	-43 113
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-13	-81
Finansnetto											**-241 004**	**-141 668**
Värdeförändring derivat											7 693	47 626
Resultat före skatt											**-316 714**	**775 609**

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

tkr	2022/23	2021/22
Driftskostnader	-165 238	-137 096
Underhållskostnader	-13 342	-18 976
Fastighetsskatt	-18 423	-17 640
Central administration	-40 130	-43 194
Summa	**-237 132**	**-216 906**

Driftskostnader, tkr	2022/23	2021/22
Mediakostnader*	-75 056	-65 901
Underhållskostnader	-13 342	-18 976
Försäkring och avgälder	-2 298	-2 846
Fastighetsskatt	-18 423	-17 640
Personal	-35 999	-31 055
Övriga fastighetskostnader	-51 884	-37 294
Summa	**-197 002**	**-173 712**

Central administration, tkr	2022/23	2021/22
Personal	-24 000	-20 704
Konsultkostnader	-1 991	-2 043
Avskrivningar	-1 855	-1 761
Övriga centrala kostnader	-12 284	-18 605
Summa	**-40 130**	**-43 113**

* I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Not 6 Arvode till revisorer

tkr	2022/23	2021/22
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	2 909	2 729
Revisionsverksamhet utover revisionsuppdraget	275	250
Skatterådgivning	149	360
Summa	**3 333**	**3 339**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter, tkr	2022/23	2021/22
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	1 959	7 901
Summa	**1 959**	**7 901**

Övriga rörelsekostnader , tkr	2022/23	2021/22
Kostnader vid övrig försäljning	-13	-81
Summa	**-13**	**-81**

Not 8 Anställda och personalkostnader

All personal, inklusive VD, är anställda av moderbolaget.

Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare, tkr	2022/23	2021/22
Löner och andra ersättningar	9 112	8 207
Sociala avgifter	3 272	2 578
Pensionskostnader	1 860	1 063
Summa	**14 244**	**11 848**

Övriga anställda, tkr	2022/23	2021/22
Löner och andra ersättningar	38 842	34 016
Sociala avgifter	13 505	12 690
Pensionskostnader	2 437	3 089
Summa	**54 784**	**49 795**
Summa personalkostnader	**69 028**	**61 643**

Ersättning styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2023 att utgå med 1 681 tkr (1 600), varav 415 tkr (400 till styrelsens ordförande och 200 tkr (200) till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 125 tkr (0). Beloppen sträcker sig från årsstämman 2023-01-26 till och med årsstämman 2024-02-05.

Transaktion 09222115557506238557 Signerad SEN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Not 8 Anställda och personalkostnader

Ersättning till ledande befattningshavare*	Grundlön/ styrelsearvode 2022/23	Grundlön/ styrelsearvode 2021/22	Pension 2022/23	Pension 2021/22	Övriga förmåner 2022/23	Övriga förmåner 2021/22
Elisabeth Norman, styrelseordförande	423	400	-	-	-	-
Viktoria Bergman, styrelseledamot	200	200	-	-	-	-
Anna Carenci, styrelseledamot	83	200	-	-	-	-
Santhe Dahl, styrelseledamot	200	200	-	-	-	-
Håkan Eriksson, styrelseledamot	229	200	-	-	-	-
Benny Holmgren, styrelseledamot	200	200	-	-	-	-
Thomas Lindster, styrelseledamot	215	200	-	-	-	-
Helena Nordman-Knutson, styrelseledamot	131	-	-	-	-	-
Niclas Bergman, VD	3 507	2 963	1 031	460	66	78
Andra ledande befattningshavare (4(3) pers)	3 924	3 684	829	603	283	175
Summa	**9 112**	**7 207**	**1 860**	**1 063**	**349**	**253**

*Ingen rörlig ersättning har utgått

Könsfördelning bland ledande befattningshavare, %	2022/23	2021/22
Andel kvinnor i styrelsen	43	43
Andel män i styrelsen	57	57
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50	25
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50	75

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Koncernledning
Vid årsskiftet ingick verkställande direktören, CFO, COO, Fastighetschef, Uthyrningschef och Transaktions- och finansieringsansvarig i koncernledningen.

Ersättning och förmåner
Ersättning och förmåner till koncernledningen beslutas av styrelsen. Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Nivika har inga beslutade eller föreslagna incitamentsprogram.

Uppsägning
Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader, utan rätt till avgångsvederlag. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå.

Pensioner
Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie, om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension.

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter, tkr	2022/23	2021/22
Ränteintäkter	4 228	1 382
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa	**4 228**	**1 382**

Finansiella kostnader, tkr	2022/23	2021/22
Räntekostnader till kreditinstitut	-159 640	-75 476
Övriga räntekostnader*	-85 591	-67 540
Summa	**-245 231**	**-143 016**

*Avser främst obligationslån

Betalda och erhållna räntor	2022/23	2021/22
Under året erhållna ränteintäkter	137	1 382
Under året betalda räntekostnader	-234 628	-121 829
Summa	**-234 492**	**-120 447**

Not 10 Inkomstskatt

tkr	2022/23	2021/22
Aktuell skatt	-3 427	-9 975
Uppskjuten skatt	37 531	-138 601
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**34 104**	**-148 576**

Avstämning av effektiv skattesats	2022/23	2021/22
Redovisat resultat före skatt	-316 714	775 609
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6):	65 243	-159 775
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	25	14
Schablonintäkt periodiseringsfond	-65	-51
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-1 559	-492
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-39 448	-16 358
Skatt vid fastighetsförsäljningar	7 793	-4 925
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader (emission)	-	12 723
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	-	8 284
Ingående balans uppskjuten skatt	-	12 158
Justering avseende skatter föregående år	2 342	328
Övrigt	-228	-481
Total skattekostnad	**34 104**	**-148 576**
Effektiv skattesats	**10,8 %**	**19,2 %**

Transaktion 09222115557506238552 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Forts. Not 10 Inkomstskatte

Uppskjuten skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 20,6 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån sänkt bolagsskatt i takt med att dessa träder i kraft. Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 10,8 procent (19,2).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförligt till, tkr	Uppskjuten skattefordran 2023-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2023-08-31	Uppskjuten skattefordran 2022-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-08-31
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-	-550 577	-	-593 703
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	-	-7 579	-	-5 995
Aktiverade underskottsavdrag	27 113	-	26 170	-
Obeskattade reserver	-	-2 326	-	-3 095
Summa	**27 113**	**560 482**	**26 170**	**-602 793**

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning, tkr	2023-08-31	2022-08-31
Uppskjutna skattefordringar	27 113	26 170
Uppskjutna skatteskulder	-560 482	-602 793
Summa	**-533 369**	**-576 623**

Avstämning uppskjutna skatter, tkr	2023-08-31 Uppskjuten skatteskuld	2023-08-31 Uppskjuten skattefordran	2022-08-31 Uppskjuten skatteskuld	2022-08-31 Uppskjuten skattefordran
Ingående balans	**-602 793**	**26 170**	**-417 579**	**-**
Omklassificering			-5 445	5 445
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultaträkningen	36 618	943	-148 770	10 166
Justering pga förvärv/försäljning			-30 999	10 559
Uppskjuten skatt i eget kapital	5 514			
Utgående balans	**-560 482**	**27 113**	**-602 793**	**26 170**

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden.

Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga posterna som utgör uppskjuten skatt. Vid värderingen av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikhet att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förändring av förvaltningsfastigheter, tkr	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsbestånd vid årets början	**10 698 539**	**6 910 100**
Förvärv av fastigheter	84 000	2 672 939
Försäljning av fastigheter	-548 800	-76 000
Omklassificering till rörelsefastighet	-19 700	-
Investeringar i befintliga fastigheter	842 901	633 025
Värdeförändring i befintliga fastigheter	-428 440	558 475
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**10 628 500**	**10 698 539**

Orealiserade värdeförändringar, Mkr	2022/23 sep-nov	2022/23 dec-feb	2022/23 mars-maj	2022/23 juni-aug	2022/23 Helår
Förändring driftnetto	22	240	7	2	271
Pågående nybyggnation	-	8	26	190	224
Mark och outnyttjade byggrätter	-	-	-	-82	-82
Förändring avkastningskrav	-203	-323	-62	-331	-919
Avtalad försäljning		-	-	10	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-182**	**-75**	**-29**	**-211**	**-496**

Årets förändring per kategori	Industri/ Lager	Handel/ Kontor	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt/ Mark
Verkligt värde vid årets början 2021-09-01	**3 107 816**	**1 372 869**	**684 232**	**1 568 3896**	**176 792**
Förvärv	712 200	38 100	75 000	1 808 339	39 300
Förbättringsinvesteringar	304 813	23 292	171 777	29 102	108 891
Avyttringar	-76 000	-	-	-	-
Omklassificeringar	255 046	-23 569	-348 332	144 160	-27 304
Orealiserade värdeförändringar	355 725	88 108	37 623	85 952	-13 782
Verkligt värde vid årets slut 2022-08-31	**4 659 600**	**1 498 800**	**620 300**	**3 635 939**	**283 901**
Förvärv	40 000	-	-	44 000	-
Förbättringsinvesteringar	223 504	62 493	95 789	420 093	41 021
Avyttringar	-548 800	-	-		
Omklassificeringar	-	-19 700	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-69 989	-72 763	-48 722	-229 962	-7 003
Verkligt värde vid årets slut 2023-08-31	**4 304 314**	**1 468 830**	**667 367**	**3 870 070**	**317 919**

Transaktion 09222115557506258557 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Värderingsmodell

Nivika genomför varje kvartal extern eller intern värdering av fastighetsportföljen. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser.

Av beståndets 182 fastigheter (187) har 182 (187) värderats externt, vilket motsvarar 100 procent (100) av det samlade fastighetsbeståndet. Det värderingsinstitut som har anlitats är per den sista augusti 2023 är Newsec. Tidigare har främst JLL och Forum fastighetsekonomi AB använts. Koncernen har till värderare lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot avighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav för att beräkna restvärdet.

De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderingssed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 augusti 2023 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 10 629 Mkr (10 699). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheterna, uppgick totalt till -496 Mkr (544). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeminskning om cirka -0,6 procent (+5). Värdeminskningen förklaras framst av försäljningar samt ökade avkastningskrav, där pågående byggnationer verkar i motsatt riktning.

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2023-08-31 (2022-08-31)
Inflationsantagande	6 % för år 2023, därefter 2 % per år
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	3,0 -7,0, medel 4,4 (2,5 -5,3, medel 3,7)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,5 - 8,5, medel 6,6 (4,8 - 7,5, medel 5,7)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som bolaget skulle kunna vidta.

	Ändring indata		Värdeförändring	
Känslighetsanalys	Enhet	Antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enhet	10	+534	+5,0
Vakansgrad	%-enhet	10	-1 302	-12,2
Drift- och underhållskostnader	Kr/m²	10	-159	-1,5
Inflation	%-enhet	1	+819	+7,7
Kalkylränta och direktavkastning, vid kalkylslut	%-enhet	1	-1 697	-15,9
Kalkylränta och direktavkastning, vid kalkylslut	%-enhet	-1	+2 714	+25,4

Not 12 Rörelsefastigheter

Mkr	2022/23
Fastighetsbestånd vid årets början	-
Omklassificering	19,7
Avskrivning	-0,4
Fastighetsbestånd vid årets slut	**19,3**

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

tkr	2022/23	2021/22
Ingående anskaffningsvärden	4 800	4 425
Årets anskaffningar	-	375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 800**	**4 800**
Ingående avskrivningar	-2 922	-1 992
Årets avskrivningar	-1 228	-930
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 150**	**-2 922**
Utgående redovisat värde	**650**	**1 878**

De immateriella anläggningstillgångarna består av programvaror.

Not 14 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	2022/23	2021/22
Ingående anskaffningsvärden	110 174	84 206
Årets anskaffningar	9 117	20 505
Försäljningar/utrangeringar	-3 082	-531
Förvärv/avyttring av dotterbolag	-6 222	5 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**109 988**	**110 174**
Ingående avskrivningar	-39 397	-30 623
Försäljningar/utrangeringar	390	161
Förvärv/avyttring av dotterbolag	2717	-1 961
Årets avskrivningar	-8 855	-6 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-45 144**	**-39 397**
Utgående redovisat värde	**64 844**	**70 777**

Not 15 Leasingavtal

Nivikas väsentliga leasingavtal utgörs av tomträtter, fordon och övriga inventarier, varför Nivika presenterar tre klasser av underliggande tillgångar: tomträtter, fordon och övriga inventarier. I nedan tabell presenteras koncernens utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt rörelserna under året. Utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen för tidigare räkenskapsår, utan kostnadsfört leasingavgifterna linjärt över leasingperioden. Från och med räkenskapsåret 2020/21 redovisar Nivika leasingavtal där koncernen är leasetagare i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgångar, tkr	Tomträtter	Fordon	Övriga inventarier	2022/23 Totalt	2021/22 Totalt
Ingående balans 2022-09-01	**10 596**	**8 606**	**428**	**19 630**	**17 514**
Tillkommande avtal	3 835	6 039	1 799	11 672	5 398
Avskrivningar	-	-1 519	562	-2 081	-2 283
Avslutade avtal	-	-2 658	1 157	-3 815	-998
Utgående balans 2023-08-31	**14 431**	**10 468**	**507**	**24 405**	**19 630**
Leasingskulder, tkr					
Ingående balans 2022-09-01	**9 362**	**8 652**	**570**	**18 584**	**16 974**
Tillkommande avtal	3 835	6 039	1 799	11 672	5 398
Avslutade avtal	-	-2 178	-	-2 178	-976
Räntekostnader	25	319	33	378	224
Betalda leasingavgifter	-666	-2 352	946	-3 964	-3 036
Utgående balans 2023-08-31	**12 556**	**10 480**	**1 457**	**24 493**	**18 584**

Nivika har tre tomträttsavtal som anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

Nedan presenteras de belopp som har redovisats i koncernens rapport över resultatet under året hänförligt till leasingverksamheter:

tkr	2022/23	2021/22
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-3 357	-2 589
Räntekostnader förd ringar	-378	-224
Summa	**-3 735**	**-2 813**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

tkr	2022/23	2021/22
Ingående anskaffningsvärden	45 794	56 354
Tillkommande fordringar	5 412	2 975
Amorteringar, avgående fordringar	-2 907	-13 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 300**	**45 794**
Utgående redovisat värde	**48 300**	**45 794**

Not 17 Varulager

tkr	2022/23	2021/22
Råvaror och ej färdigställda volymer	2 047	16 471
Summa	**2 047**	**16 471**

Transaktion 09222115557506238553Z Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, GW, NB

Not 16 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av säkerställda banklån.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

	2023-08-31		2022-08-31	
Finansiella tillgångar Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11	11	11
Hyresfordringar	16 285	16 285	26 393	26 393
Övriga fordringar	55 992	55 992	82 187	82 187
Upplupna intäkter	16 723	16 723	27 712	27 712
Likvida medel	66 023	66 023	186 749	186 749
Summa	**155 034**	**155 034**	**323 051**	**323 051**

Finansiella tillgångar Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntebärande finansiella skulder	5 314 546	5 314 546	5 931 461	5 931 461
Leverantörsskulder	36 187	36 187	92 724	92 724
Övriga skulder	41 459	41 459	50 997	37 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 434	76 434	80 960	80 960
Summa	**5 468 626**	**5 468 626**	**6 156 143**	**6 156 143**

Finansiella tillgångar värderad till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument	36 793	36 793	29 100	29 100

Finansiella skulder värderad till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument	-	-	-	-

Koncernen har derivatinstrument i form av olika typer av ränteswappar som utgör finansiella instrument värderade till verkligt värde (nivå 2). Nivå 2 innebär att jämfört med nivå 1 baseras värderingen på annan indata än noterade priser som antingen direkt eller indirekt är observerbar för tillgången eller skulden. I Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering mot ränteförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

Valutarisk

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige, samtliga avtal och transaktioner görs i svenska kronor, bolaget är därmed inte exponerat för någon valutarisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används olika typer av ränteswappar vilket innebär att koncernen erhåller rörlig ränta men betalar fast ränta.

Per augusti månad 2023 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 53,4 Mkr (58,7), förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 0,9 år (0,6).

Not 18 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att bolaget hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Vid behov kompletteras avtalet med ställda säkerheter i form av deposition eller garantier. Risken är totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små hyresfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i flera olika branscher och ett medvetet urval, begränsas kreditrisken.

Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Likviditet och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsvisa styrelsemöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar

Den externa låneportföljen följer koncernens finansieringspolicy och har en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

			Förväntat kassaflöde 2022/23		
Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder[1]	1 897 215	1 986 241	712 853	565 343	5 161 652
Leasingskulder	3 626	2 825	1 839	17 084	25 375
Övriga långfristiga skulder	64 782	662 533	11 436	11 650	750 401
Leverantörsskulder	36 187	-	-	-	36 187
Övriga kortfristiga skulder	117 893	-	-	-	117 893
Summa	**2 119 733**	**2 651 600**	**726 128**	**594 077**	**6 091 537**

			Förväntat kassaflöde 2021/22		
Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder[1]	1 426 804	1 206 585	1 337 160	764 847	4 735 396
Leasingskulder	2 792	2 489	1 656	11 647	18 584
Derivatinstrument (ränteswappar)	877	877	877	877	3 508
Övriga långfristiga skulder	154 217	1 276 964	2 197	54 728	1 488 106
Leverantörsskulder	92 724	-	-	-	92 724
Övriga kortfristiga skulder	118 661	-	-	-	118 661
Summa	**1 796 075**	**2 486 915**	**1 341 890**	**832 099**	**6 456 979**

[1] Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Kassaflöde från ränteswappar avser det tillkommande nettoutflödet från respektive swap.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att dotterbolagen i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital. Nettoskulden innefattar räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår långfristiga och kortfristiga lån

	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande nettoskuld	5 314 546	5 931 461
Summa eget kapital	4 918 609	4 472 474
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**93 %**	**75 %**

Covenanter (särskilda villkor) och risktagande

Nivikas finansiella ställning och risktagande kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut samt i obligationsvillkoren finns det oftast fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter (särskilda villkor), för just dessa tre nyckeltal. Nivikas egna mål är högre än bankernas krav.

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2023-08-31 uppgick soliditeten till 45 procent (40), räntetäckningsgraden var 1,6x (2,2), och belåningsgraden uppgick till 50 procent (53).

SEB och Nordea har även en ägarförändringscovenant utifrån ägarandel avseende fyra av fem huvudägare.

Transaktion 09222115557506285657 Signerat EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, CW, NB

Not 19 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som fordran i balansräkningen:

Värdering 2023-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	36 793	-	36 793
Summa	-	**36 793**	-	**36 793**

Värdering 2022-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	29 100	-	29 100
Summa	-	**29 100**	-	**29 100**

Tabellen nedan presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Ingående balans	29 100	-18 526
Värdeförändring	7 693	47 626
Utgående balans	**36 793**	**29 100**

Not 20 Likvida medel

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	66 023	186 749
	66 023	**186 749**

Not 21 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga		Derivatinstrument, långfristiga		Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga		Derivatinstrument, kortfristiga	
tkr	23-08-31	22-08-31	23-08-31	22-08-31	23-08-31	22-08-31	23-08-31	22-08-31
Ingående balans	**5 792 563**	**4 107 361**	**-**	**18 526**	**138 898**	**157 980**	**-**	**-**
Kassaflöde - Upptagna lån	1 292 294	2 651 028	-	-	126 523	136 107	-	-
Kassaflöde - Amortering av lån	-1 865 126	-981 618	-	-	-138 898	-157 980	-	-
Leasingavtal	17 741	18 700	-	-	6 417	3 830	-	-
Kassaflöde - Amortering av leasingskuld	-2 202	-2 728	-	-	-2 791	-1 039	-	-
Förändring av verkligt värde	-	-	-	-18 526	-	-	-	-
Utgående balans	**5 235 271**	**5 792 563**	**-**	**-**	**130 149**	**138 898**	**-**	**-**

Not 21 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Långfristiga		
Banklån (rorlig ranta)	4 542 100	4 354 877
Ovriga lån (framst rorlig ranta)	693 171	1 421 468
Derivatinstrument	-	-29 100
Summa långfristiga skulder	**5 235 271**	**5 747 245**
Kortfristiga		
Banklån (rorlig ranta)	130 149	100 898
Ovriga lån (fast ranta)	-	-
Summa kortfristiga skulder	**130 149**	**100 898**
Räntebärande skuld	**5 365 420**	**5 848 143**

Outnyttjad checkrakningskredit uppgår till 40 000 tkr (40 000)
Outnyttjad kredit (byggnadskreditiv) uppgår till 198 619 tkr (152 567)

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen for koncernens krediter och lån

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, tkr	2023-08-31	2022-08-31
2023/2024 (2022/2023)	1 627 820	1 344 513
2024/2025 (2023/2024)	2 472 239	2 356 379
2025/2026 (2024/2025)	683 519	1 372 035
2026/2027 eller senare (2025/2026 eller senare)	556 468	839 526
Summa räntebärande skulder	**5 340 047**	**5 912 453**

Koncernens exponering, avseende lån, for ranteforandringar och kontraktsenliga datum nar det gäller omförhandlingar av räntor ar följande

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränteförfallostruktur 2023-08-31	Volym[1]	Ränta, %[2]	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	1 627 820	3,8	1 627 820	3,8
1-2 år	2 472 239	6,0	2 472 239	6,0
2-3 år	683 519	5,3	683 519	5,3
3-4 år	405 041	4,5	405 041	4,5
4-5 år	77 599	3,7	77 599	3,7
> 5 år	73 829	3,6	73 829	3,6
Summa	**5 340 047**		**5 340 047**	

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränteförfallostruktur 2022-08-31	Volym[1]	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	1 344 513	2,7	1 344 513	2,7
1-2 år	2 356 379	4,2	2 356 379	4,2
2-3 år	1 375 035	2,6	1 375 035	2,6
3-4 år	419 692	2,4	419 682	2,4
4-5 år	363 321	2,2	363 321	2,2
> 5 år	56 513	2,9	56 513	2,9
Summa	**5 915 453**		**5 915 453**	

1) Lånen ar revolverande och omtecknas vid forfallodag, ses darfor som en del av långfristig finansiering.

2) Genomsnittlig ranta vid årets utgång inkl derivat.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 5,3 procent (3,2) per den 31 augusti 2023.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 4 648 Mkr (4 491). De säkerheter som ställts for lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Totalt 30 procent (8) av den räntebärande skulden ar räntesakrad med olika typer av räntederivat.

Not 22 Eget kapital

Antal aktier	2023-08-31	2022-08-31
Ingående balans	**58 170 205**	**203 565 179**
Nyemission	19 736 842	19 024 616
Fondemission	-	-
Aktiesplit	-	-164 419 590
Utgående balans	**77 907 047**	**58 170 205**

Resultat per aktie	2022/23	2021/22
Årets resultat, tkr	-282 610	627 033
Antal aktier	77 907 047	58 170 205
Genomsnittligt antal aktier under perioden	64 334 588	53 705 054
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	**-4,39**	**11,68**

Beräkningen av resultat per aktie fore utspadning har baserats på årets resultat i koncernen, hanförligt till moderbolagets aktieagare, och på ett vagt genomsnittligt antal aktier utestående under året. Några potentiella aktier, till exempel konvertibler, forekommer inte, ej heller någon foretradesratt till ackumulativ utdelning, så kallade preferensaktier

Transaktion 09222115557506258557 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

20240311110015

Not 23 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckningar	94 500	94 500
Fastighetsinteckningar	5 164 250	4 879 022
Summa	**5 258 750**	**4 973 522**

Not 24 Eventualförpliktelser

Skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Garantiförpliktelse	8 800	8 800
	8 800	**8 800**

Not 25 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), i tabellen nedan förtecknas de företag som bolaget har affärstransaktioner med:

Namn Enheter med betydande inflytande över företaget:	Relation	% av kapitalandelar
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	18,4
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	12,3
Husleden Förvaltning AB (556920-6765)	Ägare	10,1

De finansiella rapporterna omfattar Nivika Fastigheter AB och de dotterbolag som förtecknas i tabellen i moderbolagets Not 17.

Närståendetransaktioner 2022/23:

Avtal med närstående omfattar under perioden 1 september 2022 till 31 augusti 2023:

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Holmgrens Bil AB respektive Holgrens Fritid AB, där styrelseledamot och aktieägare Benny Holmgren är delägare, avseende hyra av lokal i Vinkeln 6 Jönköping, Sandstenen 5 Värnamo och Gasellen 11 Växjö. Avtalet på Diabasen 4 Värnamo är avslutat under året.
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Poplanäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration. Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Ylp Facility AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av lokalvård.
- Avtal mellan Nivika Byggsystem AB och Tigbro AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av badrumsmoduler till byggnation, avslutat under året.

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september till augusti 2022/23:

Inköp	Avser	2022/23 Mkr	2021/22 Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,9	0,5
Poplanäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,4	0,1
Ylp Facility AB	Lokalvård	1,9	2,2
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	0,6	16,5
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,9	2,7
Totalt		**4,7**	**22,0**

Försäljning	Avser		
Värnanäs AB	Hyra	4,2	0,3
Poplanäs Invest AB	Hyra	6,3	0,1
Holmgren Group AB	Hyra	40,7	38,5
Pollock Invest AB	Hyra	2,1	1,3
Totalt		**53,3**	**40,2**

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av Not 8.

Not 26 Icke-kassaflödespåverkande poster

Antal aktier	2022/23	2021/22
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	10 752	8 134
Kostnad och skatt IPO	26 769	-
Övrigt	1 069	2 182
Summa	**38 590**	**10 316**

Not 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Styrelsen för Nivika beslutade den 22 september 2023 att genomföra en, fullt garanterad, nyemission av B-aktier om cirka 511 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Syftet med företrädesemissionen är att stärka Bolagets finansiella ställning, genomföra en förtida återbetalning av utestående obligationslån samt möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt. Nivika fortsätter samtidigt sin strategiska översyn och geografiska konsolidering av fastighetsportföljen.

- I anslutning till företrädesemissionen har Bolaget refinansierat och utökat sina kreditfaciliteter hos Nordea, SEB och Danske Bank. Totalt har finansieringen utökats med 400 miljoner kronor varav 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering och 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering.

- Nivika har även uppdaterat sina finansiella mål, hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. De finansiella målen ska säkerställa att Nivika över tid fortsatt skapar värde för aktieägarna, samt ger verksamheten en tydlig målbild. För att öka tydligheten och avspegla Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra samt addera ett hållbarhetsmål.

- Nivika har den 12 oktober respektive den 16 november återbetalt cirka 600 miljoner kronor respektive cirka 50 miljoner kronor av det utestående obligationslånet med ISIN: SE0015949631, med ett totala belopp om 650 miljoner kronor. Nivika har därmed inga obligationslån.

- Nivika har efter beslut om företrädesemission även genomfört en extra bolagsstämma den 26 oktober 2023. Stämman beslutade att godkänna styrelsens beslut om företrädesemission samt reviderad valberedningsinstruktion.

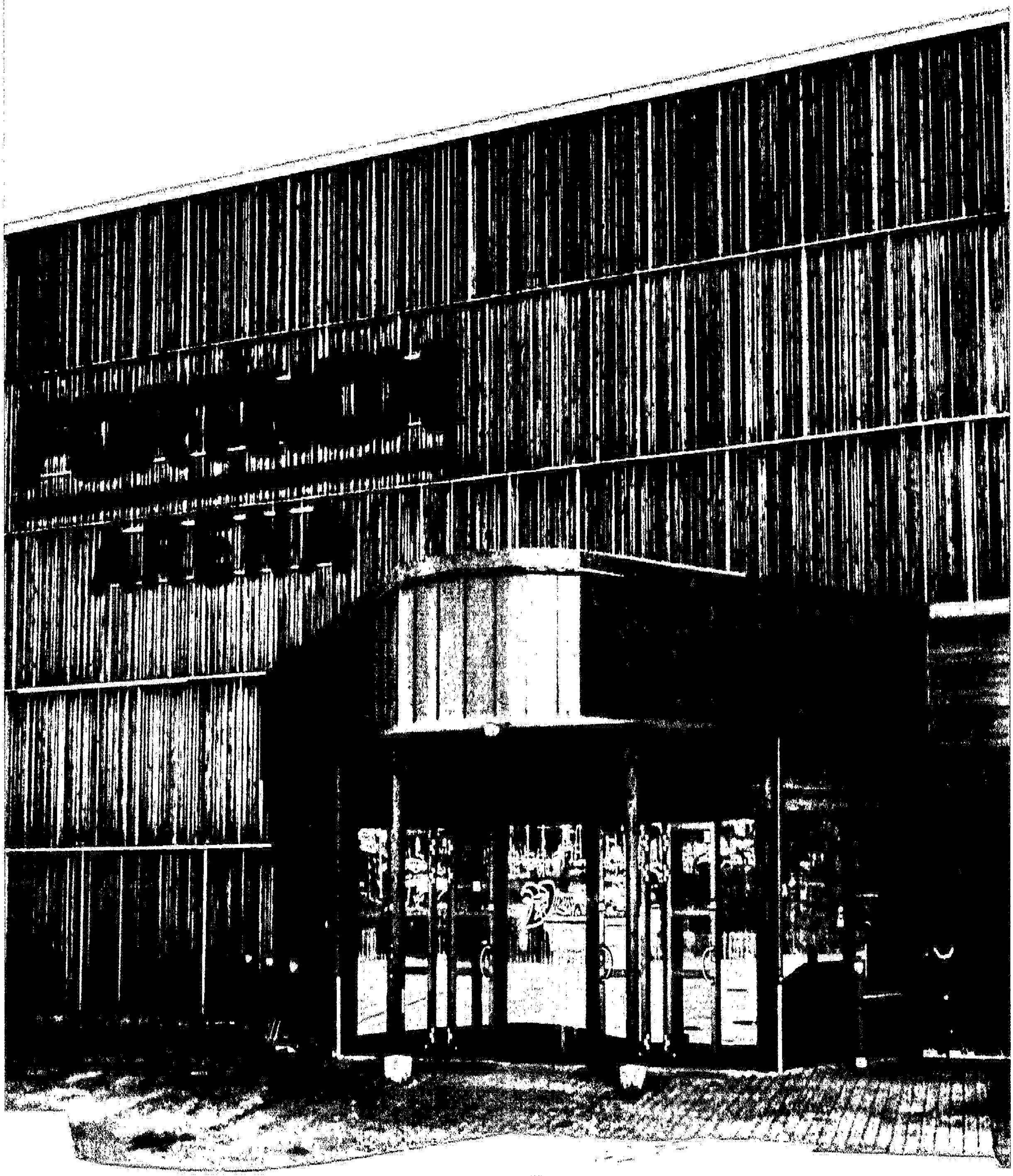
- Nivika har den 1 september 2023 avyttrat fyra fastigheter, Vesslan 18-21, i Vetlanda. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 345 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.

- Nivika har den 15 september 2023 avyttrat fastigheten Släggan 11 i Gislaved. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 2,1 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 2 966 m². Transaktionen har gjorts strax över fastighetens bokförda värde.

- Nivika har den 5 oktober 2023 avyttrat tre fastigheter, Ambaret 3, Ambaret 8 och Ödlan 20 i Jönköping. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 11 000 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.

- Nivika har den 16 oktober förvärvat en fastighetsportfölj i Ulricehamn/Borås. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 9 200 m². Genom förvärvet har Nivika ett fastighetsbestånd i Ulricehamn och Borås om 700 miljoner kronor.

Transaktion 09222115557506238552 Signerad EN, TE, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB



MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	4	81 202	61 957
Övriga rörelseintäkter	4	472	2 581
Totala intäkter		**81 674**	**64 538**
Administrationskostnader	5,6,7	-93 821	-83 674
Rörelseresultat		**-12 147**	**-19 136**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	138 121	68 735
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	76 997	31 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-83 970	-74 088
Finansnetto		131 148	25 788
Resultat efter finansiella poster		**119 001**	**6 652**
Bokslutsdispositioner	11	42 900	29 540
Resultat före skatt		**161 901**	**36 192**
Skatt på periodens resultat	12	-7 662	-1 270
Periodens resultat		**154 239**	**34 922**
Periodens totalresultat		**154 239**	**34 922**

Rapport över totalresultat moderbolaget

tkr	2022/23	2021/22
Årets resultat enligt resultaträkningen	154 239	34 922
Övriga totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**154 239**	**34 922**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	Not	31 aug 2023	31 aug 2022
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	13	650	1 878
Summa immateriella anläggningstillgångar		650	1 878
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	-	-
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	15	813	1 172
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	1 750	801
Summa materiella anläggningstillgångar		2 563	3 851
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 364 038	2 616 901
Uppskjuten skattefordran	18	14 643	16 790
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 378 681	2 633 691
Summa anläggningstillgångar		**2 381 894**	**2 637 542**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	318	192
Fordringar hos koncernföretag	20	1 461 386	1 130 609
Aktuell skattefordran	20	416	1 403
Övriga fordringar	20	46 214	50 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 076	8 693
Summa kortfristiga fordringar		1 515 410	1 191 131
Kassa och bank	19,20	59 787	129 236
Summa omsättningstillgångar		**1 575 197**	**1 320 367**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 957 091**	**3 957 909**

tkr	Not	31 aug 2023	31 aug 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	38 954	29 085
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 098 809	2 379 931
Balanserat resultat		-55 480	-90 403
Årets resultat		154 239	34 922
Summa fritt eget kapital		3 197 567	2 324 450
Summa eget kapital		**3 236 521**	**2 353 535**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	20,23, 22	681 435	1 340 252
Summa långfristiga skulder		681 435	1 340 252
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	20,23, 22	10 717	205 216
Leverantörsskulder	20	1 548	1 570
Skulder till koncernföretag	20	-	25 624
Övriga skulder	20	5 130	6 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	21 741	24 787
Summa kortfristiga skulder		39 135	264 122
Summa skulder		**720 571**	**1 604 374**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 957 091**	**3 957 909**

Transaktion 09222115557506238537 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

Verifiera ägare
20240311100118

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL

tkr	Aktie-kapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-09-01	**20 358**	**974 368**	**-40 658**	**-25 494**	**928 575**
Omföring resultat föregående år			-25 494	25 494	-
Årets resultat				34 922	34 922
Summa totalresultat				**34 922**	**34 922**
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-24 252		- 24 252
- Nyemission	8 727	1 471 980			1 480 707
Kostnader för emission		-66 417			-66 417
Utgående balans 2022-08-31	**29 085**	**2 379 931**	**-90 403**	**34 922**	**2 353 535**

Ingående balans 2022-09-01	**29 085**	**2 379 931**	**-90 403**	**34 922**	**2 353 535**
Omföring resultat föregående år			34 922	-34 922	-
Årets resultat				154 239	154 239
Summa totalresultat				**154 239**	**154 239**
Transaktioner med ägare:					
- Nyemission	9 868	740 132			750 000
Kostnader för emission		-21 255			-21 255
Utgående balans 2023-08-31	**38 954**	**3 098 809**	**-55 481**	**154 239**	**3 236 521**

Transaktion 09222115557506238557 Signerad EN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2022-09-01 - 2023-08-31	2021-09-01 - 2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-12 147	-19 136
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		66 476	5 525
Erhållen ränta	9	72 899	31 141
Erlagd ränta		-76 028	-74 088
Betald inkomstskatt		-	-621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**51 200**	**-57 179**
Förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar		-324 279	-411 145
Förändring rörelseskulder		-30 487	-205 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-303 566**	**-673 356**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	17	-66 637	-1 152 541
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 301	-2 363
Avyttring materiella anläggningstillgångar		920	48 842
Avyttring av dotterbolag		431 220	68 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**364 202**	**-1 037 253**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		750 000	1 428 353
Kostnader emission		-26 769	-
Upptagna lån		-	401 468
Amortering/lösen lån		-853 316	-153 520
Utbetald utdelning		-	-24 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-130 085**	**1 652 049**
Årets kassaflöde		**-69 449**	**-58 560**
Likvida medel vid årets början		**129 236**	**187 796**
Likvida medel vid årets slut		**57 787**	**129 236**

Transaktion 09222115557506238553Z Signerbil SEN, PL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

20240311110019

Noter moderbolaget

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Värnamo. Nivikas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2021. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 182 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 107 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten med omnejd.

Koncernens besöksadress är:
Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 30 november 2023 och kommer att läggas fram för antagande vid 2023 års årsstämma den 5 februari 2024

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att samma principer som i koncernen tillämpas, med de undantag och tillägg som framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 3.

Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.3 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen i resultaträkningen.

2.4 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens bokförda värde.

2.5 Moderbolaget som leasetagare

Moderbolaget klassificerar sina leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter (avtalstillgångar), likvida medel och derivatinstrument. Bland skulderna ingår; räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och derivatinstrument vilket redovisas under not 20. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Not 3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande (se även not 10, 11 och 18 i koncern): Inkomstskatt, Förvaltningsfastigheter och Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

3.1 Beräkning av verkligt värde

3.1.1 Likvida medel
Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

3.1.2 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder
Initialt bokförs dessa poster till historiskt anskaffningsvärde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde.

3.1.3 Verkligt värde på aktier i dotterbolag vid prövning av nedskrivningsbehov
För att beräkna verkligt värde på aktier i dotterbolag har Nivika använt sig av historiskt anskaffningsvärde i det enskilda dotterbolaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterbolag är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterbolag.

Not 4 Totala intäkter

tkr	2022/23	2021/22
Fakturerade koncerngemensamma tjänster utförda åt samtliga dotterbolag enligt not 17	81 202	64 538
Summa	**81 202**	**64 538**

Övriga rörelseintäkter, tkr	2022/23	2021/22
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	472	2 581
Summa	**472**	**2 581**

Transaktion 09222115557506238152 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, NB

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

tkr	2022/23	2021/22
Personalkostnader	-61 218	-52 701
Inhyrd personal	-	-
Avskrivningar	-1 479	-1 288
Övriga centrala kostnader*	-31 124	-29 685
Summa	**-93 821**	**-83 674**

* Inkluderar kostnader för exempelvis förbrukningsmaterial, marknad, IT och programvaror, konsulter samt andra kostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar, tkr	2022/23	2021/22
Styrelse och VD	5 189	4 522
Övriga anställda	36 711	30 966
Summa	**41 900**	**35 488**

Sociala kostnader, tkr		
Pensionskostnader för styrelse och VD	1 031	460
Pensionskostnader övriga anställda	2 953	3 099
Övriga sociala kostnader	14 622	12 179
Summa	**18 606**	**15 738**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen, %	43	43
Andel män i styrelsen, %	57	57
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	50	25
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	50	75

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen

Not 7 Arvode till revisorer

tkr	2022/23	2021/22
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	1 318	1 241
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	275	250
Skatterådgivning	149	174
Summa	**1 742**	**1 665**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bitrade som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

tkr	2022/23	2021/22
Avyttring dotterbolag	107 721	68 735
Utdelning dotterbolag	30 400	-
Summa	**138 121**	**68 735**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2022/23	2021/22
Ränteintäkter från koncernföretag	72 899	30 633
Övriga ränteintäkter	4 098	508
Summa	**76 997**	**31 141**

Transaktion 09222115557506238552 Signerad EN, TL, HE, SB, BH, HN, YB, OW, NB

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2022/23	2021/22
Räntekostnader till koncernföretag	-74	-43
Övriga räntekostnader*	-74 823	-58 019
Övriga finansiella kostnader	-9 073	-6 026
Summa	**-83 970**	**-74 088**

* Avser räntekostnad för obligation.

Not 11 Bokslutsdispositioner

tkr	2022/23	2021/22
Lämnat koncernbidrag	-	-2 460
Erhållet koncernbidrag	42 900	32 000
Summa	**42 900**	**29 540**
Nivika Aborren AB	2 000	-
Nivika Advokaten AB	7 000	2 000
Nivika Almen AB	-	100
Nivika Arkadien AB	2 500	2 000
Nivika Bautastenen AB	2 200	-
Nivika Brunstorp AB	-	-850
Nivika Gasellen AB	-	-200
Nivika Handelsfastigheter AB	16 400	7 200
Nivika Hovslätt AB	-	-100
Nivika Industrifastigheter AB	1 800	2 500
Nivika Lokal AB	-	6 000
Nivika LP Fastigheter AB	1 100	-
Nivika Mittlager AB	-	-510
Nivika RC AB	-	-100
Nivika Sadelmakaren AB	600	-
Nivika Sandstenen AB	8 300	5 000
Nivika Skogskärret AB	-	-700
Nivika Skåpvägen AB	500	3 000
Nivika Tre Liljor AB	-	4 200
Nivika Överljudet 4 AB	500	-

Not 12 Inkomstskatt

tkr	2022/23	2021/22
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-7 662	-1 270
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-7 662**	**-1 270**
Redovisat resultat före skatt	161 901	36 193
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6)	-33 352	-7 456
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-110	-433
Ej skattepliktiga intäkter	2	-
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	22 191	14 224
Justering avseende skatt föregående år	-1 466	-
Skattemässigt överskott/kapitalvinst	-120	-
Utdelning aktier dotterbolag	6 262	-
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-1 067	-7 606
Total skattekostnad	**-7 662**	**-1 270**
Effektiv skattesats	**-4,7 %**	**-3,5 %**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -4,7 procent (-3,5).

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 20,6 procent (20,6).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 13 Programvara

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 800	4 425
Årets anskaffningar	-	375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 800**	**4 800**
Ingående avskrivningar	-2 922	-1 992
Årets avskrivningar	-1 228	-930
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 150**	**-2 922**
Utgående redovisat värde	**649**	**1 878**

Transaktion 09222115557506258552 Signerad SN, TL, HE, SB, BH, HR, HB, CW, NB

Not 14 Byggnader och mark

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	-	48 842
Årets anskaffningar	-	-
Årets avyttringar	-	-48 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-**	**-**
Utgående redovisat värde	**-**	**-**

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1739	512
Årets anskaffningar	291	1227
Årets avyttring	-650	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1380**	**1739**
Ingående avskrivningar	-567	-209
Årets avskrivningar	-251	-358
Årets avyttringar	251	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-567**	**-567**
Utgående redovisat värde	**813**	**1172**

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	801	901
Årets anskaffningar	1072	762
Årets aktiveringar	-122	-863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1750**	**801**

Not 17 Andelar i koncernföretag

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 616 900	1 464 434
Årets anskaffningar	70 637	1 152 541
Årets försäljningar	-323 499	-75
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 364 038**	**2 616 900**
Utgående redovisat värde	**2 364 038**	**2 616 900**

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Aborren AB	556773-2028	Varnamo	100 %	100 %	1 000	8 832
Nivika Advokaten AB	556842-7362	Varnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Almen AB	556870-3150	Varnamo	100 %	100 %	500	778
Nivika Argussex AB	556736-9896	Varnamo	100 %	100 %	1 020	5 429
Nivika Arkadien AB	556756-8570	Varnamo	100 %	100 %	100	34 785
Nivika Avenboken AB	559276-4764	Varnamo	100 %	100 %	500	17 395
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	Varnamo	100 %	100 %	1 000	276
Nivika Bikupan 20 AB	556756-3662	Varnamo	100 %	100 %	1 000	3 625
Nivika Bikupan 22 AB	556923-5988	Varnamo	100 %	100 %	1 000	376
Nivika Bikupan 4 AB	556865-9295	Varnamo	100 %	100 %	500	58
Nivika Bikupan 5 AB	556825-0202	Varnamo	100 %	100 %	50	9 356
Nivika Bikupan 2 AB	559088-5561	Varnamo	100 %	100 %	500	34 661
Nivika Bostadsutveckling AB	559368-2320	Varnamo	100 %	100 %	1 000	1 000
Nivika Brunstorp AB	559305-1245	Varnamo	100 %	100 %	250	25
Nivika Budkaveln AB	556928-1651	Varnamo	100 %	100 %	500	15 541
Nivika Byggsystem AB	559180-9487	Varnamo	100 %	100 %	11 765	10 000
Nivika Bälgen 15 AB	559015-0792	Varnamo	100 %	100 %	500	7 033
Nivika Center AB	556827-2891	Varnamo	100 %	100 %	1 000	33 592
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	Varnamo	100 %	100 %	3 000	84 080
Nivika Compact Living AB	556831-2663	Varnamo	100 %	100 %	10 000	107 506
Nivika Eftra AB	559370-7788	Varnamo	100 %	100 %	250	10 677
Nivika Eko AB	556568-2316	Varnamo	100 %	100 %	3 500	59 636
Nivika Faktorn AB	559331-6630	Varnamo	100 %	100 %	250	12 249
Nivika Fyllinge KB	969632-8427	Varnamo	-	100 %	-	21 530
Nivika Företagaren 2 AB	556632-0940	Varnamo	100 %	100 %	4 000	11 525
Nivika Gasellen AB	559241-8247	Varnamo	100 %	100 %	500	10 834
Nivika Halmstadfastigheter AB	559067-3264	Varnamo	100 %	100 %	500	57 432
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Varnamo	100 %	100 %	500	82 328
Nivika Haverdal AB	556983-1224	Varnamo	100 %	100 %	500	70 556
Nivika Hemmeslöv AB	559235-4525	Varnamo	100 %	100 %	500	4 314
Nivika Hisingstorp AB	559318-9045	Varnamo	100 %	100 %	250	24 600

Transaktion 09222115557506258558Z Signerad EN, FL, HE, SD, BH, HN, VB, CW, NB

Not 17 Andelar i koncernföretag, forts.

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Holding 2 AB	559054-1776	Värnamo	100 %	100 %	10 000	107 542
Nivika Holding 3 AB	559149-8703	Värnamo	100 %	100 %	1 000	94 512
Nivika Holding 4 AB	559264-2168	Värnamo	100 %	100 %	10 000	40 857
Nivika Hovslätt AB	559160-3484	Värnamo	100 %	100 %	500	33 793
Nivika Hygiea AB	559164-4124	Värnamo	100 %	100 %	500	16 865
Nivika Höglandet AB	556515-1890	Värnamo	100 %	100 %	1 428	290 300
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Kalkstenen AB	556780-4595	Värnamo	100 %	100 %	4 000	13 474
Nivika Kungsängen AB	559188-8895	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Kärleksudden AB	559338-0610	Värnamo	100 %	100 %	250	48 587
Nivika Lagern AB	556567-7852	Värnamo	100 %	100 %	1 000	56 035
Nivika Lokal AB	556746-9613	Värnamo	100 %	100 %	1 000	862
Nivika Mittlager AB	559054-1792	Värnamo	100 %	100 %	5 000	3 300
Nivika Myrten AB	556720-7450	Värnamo	100 %	100 %	1 000	34 181
Nivika Norra Amerika AB	559062-5827	Värnamo	100 %	100 %	500	42 368
Nivika Parkering Ulricehamn AB	559286-0620	Värnamo	100 %	100 %	500	54
Nivika Refugen AB	559398-2647	Värnmo	100 %	100 %	250	25
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Skogskärret AB	559154-5966	Värnamo	100 %	100 %	10 000	1 000
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Värnamo	100 %	100 %	500	13 269
Nivika Snickaringen AB	559189-1303	Värnamo	100 %	100 %	500	28 562
Nivika Stationen AB	559171-4240	Värnamo	100 %	100 %	500	20 229
Nivika Stenladan AB	559147-4324	Värnamo	100 %	100 %	1 000	6 236
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Värnamo	100 %	100 %	500	1 068
Nivika Stigamo Sydöst AB	559398-2688	Värnamo	100 %	100 %	250	25
Nivika Sågaren 3 AB	559102-2958	Värnamo	100 %	100 %	500	11 668
Nivika Tandborsten AB	556677-7354	Värnamo	100 %	100 %	1 000	2 305
Nivika Tor AB	559310-8623	Värnamo	100 %	100 %	1 000	7 150
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Värnamo	100 %	100 %	1 000	1 867
Nivika Tvådet AB	559213-3804	Värnamo	100 %	100 %	500	6 643
Nivika Täljstenen AB	559048-7384	Värnamo	100 %	100 %	500	66 482
Nivika Töringe AB	556917-4708	Värnamo	100 %	100 %	500	13 231
Nivika Ulricehamn AB	556365-8235	Värnamo	100 %	100 %	5 000	78 852
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	556976-3195	Värnamo	100 %	100 %	50 000	47 192
Nivika Vakten AB	559174-9477	Värnamo	100 %	100 %	500	6 931
Nivika Verbygeln AB	556847-3200	Värnamo	100 %	100 %	50 000	23 858
Nivika Vinberg AB	556848-8471	Värnamo	100 %	100 %	500	11 172
Nivika Vinkelhaken AB	556728-7304	Värnamo	100 %	100 %	100	8 983
Nivika Västbofastigheter AB	559239-3457	Värnamo	100 %	100 %	2 000 000	5 517
Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683	Värnamo	100%	100 %	10 000	359 276
Nivika Åkerfältet AB	559289-5246	Värnamo	100 %	100 %	250	42 631
Nivika Ämbaret 3 AB	559386-2682	Värnamo	100 %	100 %	250	35 799
Nivika Ödlan AB	559087-3096	Värnamo	100 %	100 %	1 000	8 205
Nivika Överljudet 4 AB	556410-2696	Värnamo	100 %	100 %	10 000	9 300
Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211	Värnamo	100 %	100 %	1 000	23 601
						2 364 038

Not 18 Upplysningen skattefordran

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	16 790	5 337
Årets förändring	-2 147	11 453
Belopp vid årets utgång	**14 643**	**16 790**

Not 19 Likvida medel

tkr	2023-08-31	2022-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	59 787	129 236
Belopp vid årets utgång	**59 787**	**129 236**

Not 20 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen[1]		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt	
Tillgångar	2023-08-31	2022-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	318	192	318	192
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 461 386	1 130 609	1 461 386	1 130 609
Övriga fordringar	-	-	46 630	51 637	46 630	51 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	7 076	8 693	7 076	8 693
Kassa och bank	-	-	59 787	129 236	59 787	129 236
Summa	-	-	**1 575 197**	**1 320 367**	**1 575 197**	**1 320 367**
Skulder						
Räntebärande finansiella skulder	-	-	42 152	295 468	42 152	295 468
Obligationslån	-	-	650 000	1 250 000	650 000	1 250 000
Leverantörsskulder	-	-	1 548	1 570	1 548	1 570
Skulder till koncernföretag	-	-	-	25 624	-	25 624
Övriga skulder	-	-	5 130	6 925	5 130	6 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	21 741	24 787	21 741	24 787
Summa	-	-	**720 571**	**1 604 374**	**720 571**	**1 561 351**

[1] Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.

Not 21 Antal aktier

	2023-08-31	2022-08-31	2023-08-31	2022-08-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	0,5	0,5	77 907 047	58 170 205
	0,5	**0,5**	**77 907 047**	**58 170 205**

Not 22 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2022-09-01	1 340 252	205 216
Kassaflöde - Upptagna lån	-	-
Kassaflöde - Amortering av lån	-658 817	-194 499
Utgående balans 2023-08-31	**681 435**	**10 717**

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2021-09-01	1 244 200	53 320
Kassaflöde - Upptagna lån	401 468	205 216
Kassaflöde - Amortering av lån	-305 416	-53 320
Utgående balans 2022-08-31	**1 340 252**	**205 216**

Transaktion 09222115557506258557 Signerad BEN, TE, HE, SD, BH, HN, VE, OW, NB

Not 22 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån

Långfristiga	2023-08-31	2022-08-31
Övriga lån (fast ränta)	31 435	42 152
Banklån (rörlig ränta)	-	48 100
Obligationslån	650 000	1 250 000
Summa långfristiga skulder	**681 435**	**1 340 252**

Kortfristiga		
Räntebärande finansiella skulder	10 717	205 216
Summa kortfristiga skulder	**10 717**	**205 216**
Räntebärande skuld	**692 152**	**1 545 468**

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40 000 tkr (40 000).

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, tkr	2023-08-31	2022-08-31
2023/2024 (2022/2023)	10 717	205 217
2024/2025 (2023/2024)	660 717	1 262 417
2025/2026 (2024/2025)	10 717	12 417
2026/2027 eller senare (2025/2026 eller senare)	10 000	65 417
Summa räntebärande skulder	**692 152**	**1 545 468**

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Förväntat kassaflöde 2022/23

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	64 782	661 540	13 731	9 065	749 118
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	**64 782**	**661 540**	**13 731**	**9 065**	**749 118**

Förväntat kassaflöde 2021/22

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	87 881	3 165	9 189	58 653	158 888
Övriga långfristiga skulder	193 934	1 285 872	24 934	11 045	1 515 785
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	**281 815**	**1 289 037**	**34 124**	**69 698**	**1 674 673**

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Not 23 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder:

Skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Ställda säkerheter, aktier i dotterbolag	866 985	578 135
Summa	**866 985**	**578 135**

Not 24 Eventualförpliktelser

Skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 488 975	4 357 985
	4 488 975	**4 357 985**

Nivika Aborren AB	21 850	22 890
Nivika Advokaten AB	173 020	181 460
Nivika Almen AB	6 800	6 960
Nivika Ametisten 2 AB	-	41 856
Nivika Ametisten 7 AB	-	22 000
Nivika Argussex AB	19 310	20 330
Nivika Arkadien AB	28 575	29 575
Nivika Avenboken AB	66 586	80 000
Nivika Bautastenen AB	79 200	81 000
Nivika Bergbunken AB	43 890	44 250
Nivika Bikupan 19 AB	-	18 957
Nivika Bikupan 20 AB	10 504	10 903

Not 24 Eventualförpliktelser

Nivika Bikupan 22 AB	879	912
Nivika Bikupan 4 AB	1 474	1 530
Nivika Bikupan 5 AB	6 099	6 331
Nivika Bikupan 2 AB	11 013	-
Nivika Bredasten Norra AB	39 000	-
Nivika Briljanten AB	-	35 486
Nivika Brunstorp AB	3 735	3 915
Nivika Budkaveln AB	12 040	12 600
Nivika Byggsystem AB	-	2 200
Nivika Bälgen 15 AB	19 751	20 502
Nivika Bälgen 6 AB	6 270	7 150
Nivika Center AB	268 625	181 965
Nivika Cityfastigheter AB	82 037	83 820
Nivika Compact Living AB	58 795	64 255
Nivika Duvelund AB	9 433	9 833
Nivika Ekliovet AB	39 200	40 000
Nivika Eko AB	22 756	23 722
Nivika Faktorn AB	17 560	18 318
Nivika Fyllinge KB	23 145	24 005
Nivika Företagaren 2 AB	9 100	9 500
Nivika Gasellen AB	9 967	-
Nivika Geologen AB	19 441	19 641
Nivika Halmstadfastigheter AB	38 374	39 806
Nivika Handelsfastigheter AB	169 515	177 735
Nivika Havertal AB	71 032	72 480
Nivika Hemmeslöv AB	79 200	80 000
Nivika Hisingstorp AB	75 881	-
Nivika Hovslagaren AB	529	899
Nivika Höglandet AB	209 105	158 354
Nivika Industrifastigheter AB	15 610	16 590
Nivika Inkassohuset KB	30 725	31 236
Nivika Kalkstenen AB	-	12 350
Nivika Kruthornet AB	-	22 000
Nivika Kungsängen AB	297 300	303 500
Nivika Kärleken AB	103 255	105 395
Nivika Lagern AB	29 250	5 900
Nivika Lingonet AB	56 840	58 000
Nivika Lokal AB	168 113	171 923
Nivika LP Fastigheter AB	-	38 175
Nivika Mittlager AB	42 263	43 955
Nivika MittLager Göteborg AB	55 800	58 200
Nivika Myrten AB	31 452	31 770
Nivika Norra Amerika AB	80 552	82 196
Nivika Norra Delfin AB	39 109	25 211
Nivika Opalen AB	-	21 134
Nivika Rosen AB	60 858	62 126
Nivika Råstenen AB	113 680	116 000
Nivika Rättaren 4 KB	5 741	5 771
Nivika Sadelmakaren 1 AB	193 500	83 943
Nivika Sandstenen AB	286 237	221 825
Nivika Schaktet AB	55 049	55 500
Nivika Skåpvägen 6 AB	10 995	11 695
Nivika Snöflingan AB	141 120	144 060
Nivika Stenladan AB	12 540	12 670
Nivika Stigamo Ost AB	-	68 000
Nivika Stålet AB	26 851	28 750
Nivika Sågaren 3 AB	15 522	15 680
Nivika Sävsjöfastigheter AB	39 126	29 033
Nivika Tandborsten AB	9 015	9 355
Nivika Tre Liljor AB	70 613	73 128
Nivika Tråget AB	8 100	8 614
Nivika Täljstenen AB	73 181	63 481
Nivika Töringe AB	11 375	11 875
Nivika Ulricehamn AB	53 625	29 300
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	40 221	42 455
Nivika Vakten AB	3 637	3 873
Nivika Varbygeln AB	-	14 700
Nivika Vetlanda 16 & 17 AB	5 345	5 714
Nivika Vetlanda 18 AB	20 647	12 873
Nivika Vigören AB	16 740	17 540
Nivika Vinberg AB	9 500	9 900
Nivika Västbofastigheter AB	29 278	30 214
Nivika Växjöfastigheter AB	381 719	393 583
Nivika Åkerfältet AB	57 361	58 555
Nivika Ödlan AB	3 234	3 402
Nivika Överljudet 4 AB	13 275	17 800
Nivika Överljudet 5 AB	16 960	13 895
	4 488 975	**4 357 985**

Transaktion 09222115557506238552 Signerad SEN, ~~TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB~~

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Styrelsen för Nivika beslutade den 22 september 2023 att genomföra en, fullt garanterad, nyemission av B-aktier om cirka 511 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Syftet med företrädesemissionen är att stärka Bolagets finansiella ställning, genomföra en förtida återbetalning av utestående obligationslån samt möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt. Nivika fortsätter samtidigt sin strategiska översyn och geografiska konsolidering av fastighetsportföljen.

- I anslutning till företrädesemissionen har Bolaget refinansierat och utökat sina kreditfaciliteter hos Nordea, SEB och Danske Bank. Totalt har finansieringen utökats med 400 miljoner kronor varav 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering och 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering.

- Nivika har även uppdaterat sina finansiella mål, hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. De finansiella målen ska säkerställa att Nivika över tid fortsatt skapar värde för aktieägarna, samt ger verksamheten en tydlig målbild. För att öka tydligheten och avspegla Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra samt addera ett hållbarhetsmål.

- Nivika har den 12 oktober respektive den 16 november återbetalt cirka 600 miljoner kronor respektive cirka 50 miljoner kronor av det utestående obligationslånet med ISIN: SE0015949631, med ett totala belopp om 650 miljoner kronor. Nivika har därmed inga obligationslån.

- Nivika har efter beslut om företrädesemission även genomfört en extra bolagsstämma den 26 oktober 2023. Stämman beslutade att godkänna styrelsens beslut om företrädesemission samt reviderad valberedningsinstruktion.

- Nivika har den 1 september 2023 avyttrat fyra fastigheter, Vesslan 18-21, i Vetlanda. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 345 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.

- Nivika har den 15 september 2023 avyttrat fastigheten Släggan 11 i Gislaved. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 2,1 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 2 966 m². Transaktionen har gjorts strax över fastighetens bokförda värde.

- Nivika har den 5 oktober 2023 avyttrat tre fastigheter, Ämbaret 3, Ämbaret 8 och Ödlan 20 i Jönköping. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 11 000 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.

- Nivika har den 16 oktober förvärvat en fastighetsportfölj i Ulricehamn/Borås. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 9 200 m². Genom förvärvet har Nivika ett fastighetsbestånd i Ulricehamn och Borås om 700 miljoner kronor.

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition, kr

Styrelsen föreslår att nedanstående belopp disponeras	2023-08-31	2022-08-31
Överkursfond	3 098 808 202 kr	2 379 932 460 kr
Balanserat resultat	-55 480 342 kr	-90 403 291 kr
Årets resultat	154 239 406 kr	34 922 948 kr
	3 197 567 265 kr	**2 324 452 117 kr**
Disponeras så att		
till aktieägare utdelas		
(0 kronor per aktie /0 kronor per aktie)	- kr	- kr
i ny räkning överföres	3 197 567 265 kr	2 324 452 117 kr
	3 197 567 265 kr	**2 324 452 117 kr**

Transaktion 09222115557506288532 Signerad SEN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, GW, ND

UNDERTECKNANDE

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Värnamo 2023-12-06

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutson
Styrelseledamot

Oscar Welandson
Styrelseledamot

Niclas Bergman
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 december 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 85 - 129 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 augusti 2023 till 10 619 mkr vilket utgör 97% av koncernens totala tillgångar per 31 augusti 2023.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde på balansdagen och värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras.

Värderingen är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer varje kvartal och viss andel värderas av externt värderingsbolag och viss andel internt och innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Med anledning av det väsentliga värdet och de antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke 2.2.3 Förvaltningsfastigheter på sid 96 och 2.3.2 Värdering Förvaltningsfastigheter på sid 99 samt i not 11 Förvaltningsfastigheter på sid 104-105.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-73. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan

Transaktion 09222115557506258852 Signerad SN, TL, HE, SB, BH, HN, VE, OW, NB

innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisions-bevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten

utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nivika Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

20240311110025

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Transaktion 09222115557506238557 Signerat SN, [illegible]

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Nivika Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nivika Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att upprätta granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Nivika Fastigheters AB:s revisor av bolagsstämman den 26 januari 2023 och har varit bolagets revisor sedan 26 oktober 2007.

Stockholm den 7 december 2023

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557506283357 Signerad EN, TL, HE, SD, DH, HN, YB, GW, NB

20240311110026

AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER

Nivika tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal, mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga regierna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Tabellen nedan redogör för beräkningen samt definitionen av de alternativa nyckeltalen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	215,1	180,0	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde bostäder, Mkr	219,7	184,0		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	**97,9**	**97,8**		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	426,9	400,0	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde lokaler, Mkr	441,7	417,7		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	**96,7**	**95,8**		
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	215,1	180,0	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,6	4,0		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	**219,7**	**184,0**		
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	426,9	400,0	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	14,8	17,7		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	**441,7**	**417,7**		
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	414,9	354,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
B Periodens hyresintäkter, Mkr	611,9	528,1		
A / B Överskottsgrad, %	**67,8**	**67,1**		
Driftnetto	**414,9**	**354,4**	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	**289**	**5**	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts
Antal lägenheter i pågående byggnation	**187**	**480**	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	**2 774**	**2 807**	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadie.
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder	**189 407**	**164 284**	Totalyta för samhällsfastigheter och bostäder som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den yta från samhällsfastigheter och bostäder som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	**559 419**	**558 276**	Totalyta (m^2) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.

Transaktion 09222115557506238582 Signerad SEN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OM, NB

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 918,6	4 472,5	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-36,8	-29,1		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	560,5	602,8		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	**5 442,3**	**5 046,2**		
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	-282,6	627,0	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	4 472,5	4 193,1		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 918,6	4 472,5		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	**-6,0**	**14,5**		
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 918,6	4 472,5	Eget kapital i procent av totala tillgångar	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	10 998,6	11 231,4		
A / B Soliditet, %	**44,7**	**39,8**		
Nettobeläningsgrad				
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 340,0	5 912,5	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltnings-fastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 213,5	5 776,3		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	126,5	136,1		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	66,0	186,8		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	10 628,5	10 698,5		
(A-B) / C Nettobeläningsgrad, %	**49,6**	**53,5**		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	262,3	113,4	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	4 647,9	4 491,0		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	**5,6**	**2,5**		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	54,1	76,1	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till icke säkerställda räntebärande skulder
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	692,2	1 421,5		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	**7,8**	**5,4**		
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	133,8	169,5	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-241,0	-141,7		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	**1,6**	**2,2**		
Förvaltningsresultat	**133,8**	**169,5**	Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar
Räntebindningstid	**0,9**	**0,6**	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder
Kapitalbindningstid	**2,5**	**2,7**	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.

Transaktion 09222115557506258537 Signerad SN, TL, HE, SD, BH, HN, VB, OW, ND

20240311110027

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022/23 12 mån sep-aug	2021/22 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	133,8	169,5		
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	64 334 588	53 705 054	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier.
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	**2,1**	**3,2**		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	2,08	3,16		
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	3,16	2,54	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**-34,2**	**24,1**		
Resultat per aktie, kr				
A Periodens resultat, Mkr	-282,6	627,0		
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	64 334 588	53 705 054	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat relativt antalet utestående aktier.
A / B Resultat per aktie, kr	**-4,39**	**11,68**		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	4 918,6	4 472,5		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	77 907 047	58 170 205	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
A / B Eget kapital per aktie, kr	**63,1**	**76,9**		
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	5 442,3	5 046,2		
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 918,6	4 472,5		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-36,8	-29,1	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	560,5	602,8		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	77 907 047	58 170 205		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	**69,9**	**86,7**		
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	**77 907 047**	**58 170 205**	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktie-sammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	**64 334 588**	**53 705 054**	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	**-19,5**	**23,5**	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.

Transaktion 09222115557506233557 Signerad SN, TL, HE, SB, BH, HN, AB, ON, NB

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt samt syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som publikt bolag lyder Nivika under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.nivika.se

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

På www.nivika.se finns även möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 08.30 om inget annat anges.

Delårsrapport Q1 2023/2024	2024-01-25
Årsstämma 2022/2023	2024-02-05
Delårsrapport Q2 2023/2024	2024-04-25
Delårsrapport Q3 2023/2024	2024-07-04
Bokslutskommuniké 2023/2024	2024-10-24
Årsredovisning 2023/2024	December 2024

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER

https://www.instagram.com/nivikafastigheter

https://www.facebook.com/nivika

https://se.linkedin.com/company/nivika-fastigheter

Transaktion 09222115557506238157 Signerad av: [redacted], TL, HE, SB, BH, HN, VB, OW, NB

VÄRNAMO / HUVUDKONTOR

JÖNKÖPING

VÄXJÖ

Tfn. +46 (0)10-26 36 100
www.nivika.se info@nivika.se

Verifikat

Transaktion 09222115557506258177

Dokument

20240311110029

Nivika Årsredovisning_2022-2023_komplett_23-12-05
Huvuddokument
138 sidor
Startades 2023-12-06 14:49:56 CET (+0100) av Ebba Meyer-lie (EM)
Färdigställt 2023-12-06 16:54:06 CET (+0100)

Initierare

Ebba Meyer-lie (EM)
Advokatfirman Lindahl KB
ebba.meyer-lie@lindahl.se
+46 76-026 99 12

Signerare

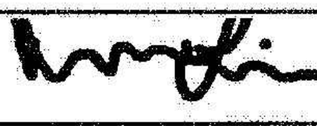
Elisabeth Norman (EN)
Personnummer 610506-1045
elisabeth@normanpartner.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Maria Elisabeth Norman"
Signerade 2023-12-06 15:08:51 CET (+0100)

Thomas Lindster (TL)
Personnummer 580626-2951
thomas.lindster@nivika.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Sigvard Lindster"
Signerade 2023-12-06 14:52:45 CET (+0100)

Transaction 09222115557506277552 Signed JS

Verifikat

Transaktion 09222115557506258177

Håkan Eriksson (HE)
Personnummer 620318-4616
hakan@skandinavkonsult.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Håkan Eriksson"
Signerade 2023-12-06 16:09:34 CET (+0100)

Santhe Dahl (SD)
Personnummer 540715-2817
santhe.dahl@vida.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Vilhelm Santhe Dahl"
Signerade 2023-12-06 15:13:52 CET (+0100)

Benny Holmgren (BH)
Personnummer 610725-2576
benny.holmgren@holmgrensbil.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Benny Roland Holmgren"
Signerade 2023-12-06 14:53:49 CET (+0100)

Helena Nordman-Knutson (HN)
Personnummer 640330-2802
helena@safircommunication.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA NORDMAN KNUTSON"
Signerade 2023-12-06 15:26:03 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557506258177

Viktoria Bergman (VB)
Personnummer 690705-2465
viktoria@varnanas.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anni Viktoria Bergman"
Signerade 2023-12-06 15:44:08 CET (+0100)

Oscar Welandson (OW)
Personnummer 911125-3911
Oscar.Welandson@weland.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Jonas Welandson"
Signerade 2023-12-06 15:19:34 CET (+0100)

Niclas Bergman (NB)
Personnummer 680414-2518
niclas@nivika.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Niclas Håkan Gyllnar Bergman"
Signerade 2023-12-06 16:54:06 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Verification

Transaction 09222115557506277552

Document

Nivika Årsredovisning_2022-2023_komplett_23-12-05
Main document
141 pages
Initiated on 2023-12-06 18:05:50 CET (+0100) by Ebba Meyer-lie (EM)
Finalised on 2023-12-07 07:10:48 CET (+0100)

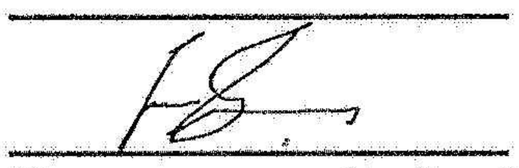
Initiator

Ebba Meyer-lie (EM)
Advokatfirman Lindahl KB
ebba.meyer-lie@lindahl.se
+46 76-026 99 12

Signatories

Jonas Svensson (JS)
ID number 681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com

BankID



The name returned by Swedish BankID was "JONAS SVENSSON"
Signed 2023-12-07 07:10:48 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify