20260401023 39

Nyfosa Kronfastigheter Holding AB
Org nr 556950-1736

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- rapport över förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Kronfastigheter Holding AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 27 mars 2026.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 27 mars 2026

Carl-Johan Hugner

20260401023 40

Nyfosa Kronfastigheter Holding AB
Org nr 556950-1736

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- rapport över förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar i dotterföretag, vars verksamhet i allt väsentligt är inriktad på fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Sverige stabiliserades såväl inflation som marknadsräntor under året, även om den geopolitiska osäkerheten kvarstår.

Dotterbolagens resultat påverkades i slutet av året av högre enhetspriser på energi samt högre VA-avgifter, vilket till viss del även påverkar hyresgäster genom debiterade kostnader för förhyrda lokaler.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 10 000 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 949	6 783	-24 715	-6 608
Balansomslutning	tkr	889 416	948 722	926 802	963 499
Soliditet	%	-	2,1	0,9	9,2
Räntetäckningsgrad	ggr	0,3	1,4	neg	0,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Marknadsräntorna förväntas ligga mer stabilt på nuvarande nivåer under det kommande året. Bolagets verksamhet drivs vidare med fokus på en stabil finansiell ställning och likviditet.

20260401102341

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Nyfosa AB (publ.) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning samt i not i denna årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		10 040 667
Årets resultat		-9 947 523
	kronor	93 144

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		93 144
	kronor	93 144

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Resultaträkning	**Not**	**2025**	**2024**
Nettoomsättning		1 758	2 282
Summa rörelseintäkter		1 758	2 282
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 760	-2 272
Summa rörelsens kostnader		-1 760	-2 272
Rörelseresultat	4	-2	10
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	20 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-14 214	-18 882
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 267	5 655
Summa resultat från finansiella poster		-9 947	6 773
Resultat efter finansiella poster		-9 949	6 783
Bokslutsdispositioner	8	1	-9
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat		-9 948	6 774

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20260401102342

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	50	50
Fordringar hos koncernföretag	11	90 000	90 000
		90 050	90 050
Summa anläggningstillgångar		90 050	90 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	12		
Fordringar hos koncernföretag		799 363	857 642
Övriga kortfristiga fordringar		3	1 030
		799 366	858 672
Summa omsättningstillgångar		799 366	858 672
Summa tillgångar		889 416	948 722

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 041	13 267
Årets resultat		-9 948	6 774
		93	20 041
Summa eget kapital		143	20 091
Långfristiga skulder	12, 13		
Skulder till koncernföretag		300 000	300 000
Summa långfristiga skulder		300 000	300 000
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till koncernföretag		589 273	628 630
Övriga skulder		-	1
Summa kortfristiga skulder		589 273	628 631
Summa eget kapital och skulder		889 416	948 722

20260401023343

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	**50**	**8 517**	**8 567**
Erhållna aktieägartillskott		4 750	4 750
Årets resultat		6 774	6 774
Eget kapital 2024-12-31	**50**	**20 041**	**20 091**
Utdelning beslutad på årsstämma		-20 000	-20 000
Erhållna aktieägartillskott		10 000	10 000
Årets resultat		-9 948	-9 948
Eget kapital 2025-12-31	**50**	**93**	**143**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Kassaflödesanalys	**2025**	**2024**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2	10
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta	4 267	5 655
Erlagd ränta	-14 214	-18 882
	-9 949	-13 217
Ökning/minskning av rörelsefordringar	69 306	2 819
Ökning/minskning av rörelseskulder	-59 357	10 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	0	0

20260401023344

Noter

Not 1 Allmän information

Nyfosa Kronfastigheter Holding AB, org nr 556950-1736, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Mary AB, org nr 559276-2677, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Kronfastigheter Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget.

Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

Intäkter
Utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i den takt som arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter
Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat beaktas ej.

Koncernbidrag
Koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

Nedskrivningar
Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Beträffande nedskrivningar av finansiella tillgångar, se vidare avsnitt Finansiella instrument nedan.

Finansiella instrument
Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 31 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för ev reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nya IFRS redovisningsprinciper som ännu inte börjat tillämpas.
Av IASB godkända, nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

20260401023 45

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader samt avskrivningar i relation till finansiella kostnader.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Not 4 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Nyfosa AB (publ.)-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		2025	2024
Försäljning	(tkr)	1 758	2 282
Inköp	(tkr)	-1 723	-2 237

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Utdelningar	-	20 000
Summa	0	20 000

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-14 214	-18 732
Räntekostnader, övriga	-	-150
Summa	-14 214	-18 882

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	4 264	5 633
Ränteintäkter, övriga	3	22
Summa	4 267	5 655

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	1	-
Lämnade koncernbidrag	-	-9
Summa	1	-9

20260401023346

Not 9 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt för året	-	-
Summa skatt på årets resultat	0	0

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	-9 948	6 774
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	2 049	-1 396
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 050	-2 729
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	4 125
Redovisad skattekostnad	0	0

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Not 10 Andelar i koncernföretag

	Org nr	Säte
Nyfosa Kraften 4 HoldCo AB	559138-8532	Nacka

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Redovisat värde 25-12-31	Redovisat värde 24-12-31
Nyfosa Kraften 4 HoldCo AB	100	100	500	50	50
Summa				50	50

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 250	12 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 250	12 250
Ingående nedskrivningar	-12 200	-12 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 200	-12 200
Utgående redovisat värde	50	50

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 000	90 000
Utgående anskaffningsvärden	90 000	90 000
Redovisat värde	90 000	90 000

20260401102347

Not 12 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. I det yttersta moderbolaget, Nyfosa AB (publ.), finns en fastställd finanspolicy som gäller för varje enhet inom koncernen. Finanspolicyn anger vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten.

Finansieringsrisk
Avser risken att vi någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognostisera finansieringsbehovet i verksamheten.

Skuldernas förfallostruktur framgår av noten Långfristiga skulder.

Ränterisk
Avser risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Kapitalhantering
All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. För bolaget är minskade värden på aktieinnehavet och minskade värden på indirekt ägda fastigheter de största potentiella finansiella riskerna. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	300 000	300 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	300 000	300 000

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna avsättningar och skulder:		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	50	50
Summa ställda säkerheter	50	50

20260401023 48

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2026 för fastställelse.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20 mars 2026.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Carl-Johan Hugner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Kronfastigheter Holding AB, org. nr 556950-1736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Kronfastigheter Holding AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Kronfastigheter Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Nyfosa Kronfastigheter Holding AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

20260401023349

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nyfosa Kronfastigheter Holding AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Nyfosa Kronfastigheter Holding AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 styrelseledamoten 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.

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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557573543746 Signerat CH, MK

Verifikat

Dokument-ID 092221155575735437 46

Dokument

556950-1736_Nyfosa Kronfastigheter Holding AB_ÅR 2025
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-03-24 12:07:21 CET (+0100) av Matilda Fahlström (MF)
Färdigställt 2026-03-26 22:55:42 CET (+0100)

Initierare

Matilda Fahlström (MF)
matilda.fahlstrom@nyfosa.se
+46708457339

Signerare

Carl-Johan Hugner (CH)
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46 70 772 58 26

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Carl-Johan Hugner"
Signerade 2026-03-24 18:16:36 CET (+0100)

Marc Karlsson (MK)
marc.karlsson@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARC KARLSSON"
Signerade 2026-03-26 22:55:42 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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

NYFOSA

SKELLEFTEÅVÄSTERÅSUMEÅLULEÅUPPSALAVÄXJÖVARBERGNACKASUNDSVALLUDDEVALLA
KUNGÄLVJÖNKÖPINGENKÖPINGBOTKYRKAAFALUNKARLSTADHELSINGBORGÖRNSKÖLDSVIK
KARLSKRONAMALMÖHALMSTADHUDDINGEBORÅSESKILSTUNASTOCKHOLMLINKÖPING
SÖDERTÄLJEBORLÄNGENORRKÖPINGÖREBROOSKARSHAMNSANDVIKENFALKENBERG
VÄRNAMOHÄRNÖSANDJÄRFÄLLALUNDUPPLANDSBROKRISTIANSTADSOLLENTUNA
UPPLANDSVÄSBYMOTALANORRTÄLJELANDSKRONASIGTUNASKURUPMÖLNDAL
BODENKALMARVÄSTERVIKMARIESTADOULUTAMPERE
JYVÄSKYLÄKUOPIOLAPPEENRANTA
TURKUVAASAHELSINKIVANTAA
PORSGRUNNKERAVAESPOO
SKIEN

Årsredovisning

2025

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

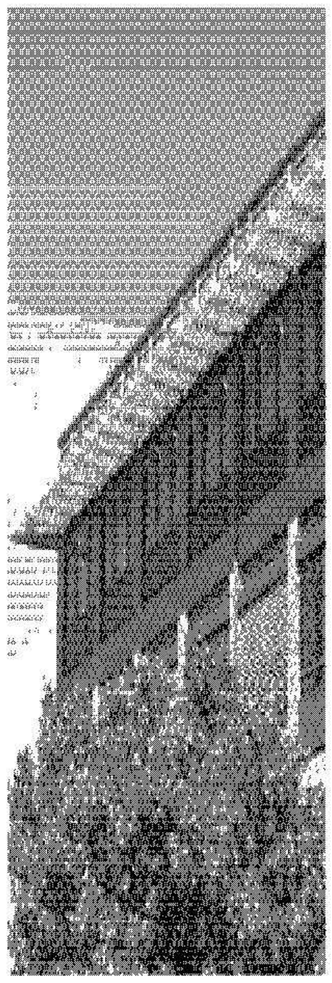
Finansiell utveckling

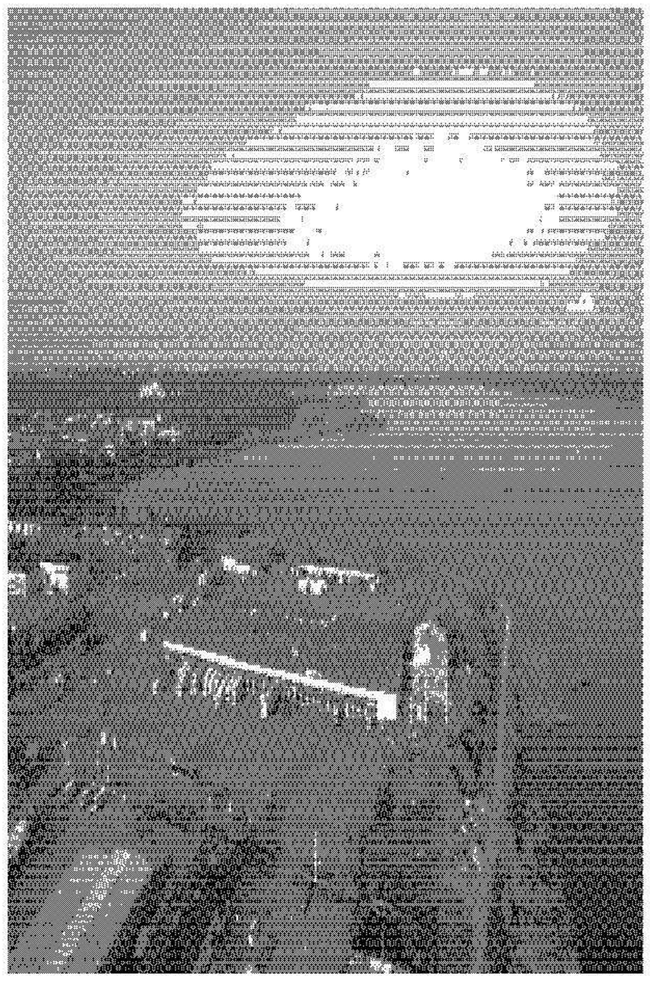
Risker och styrning

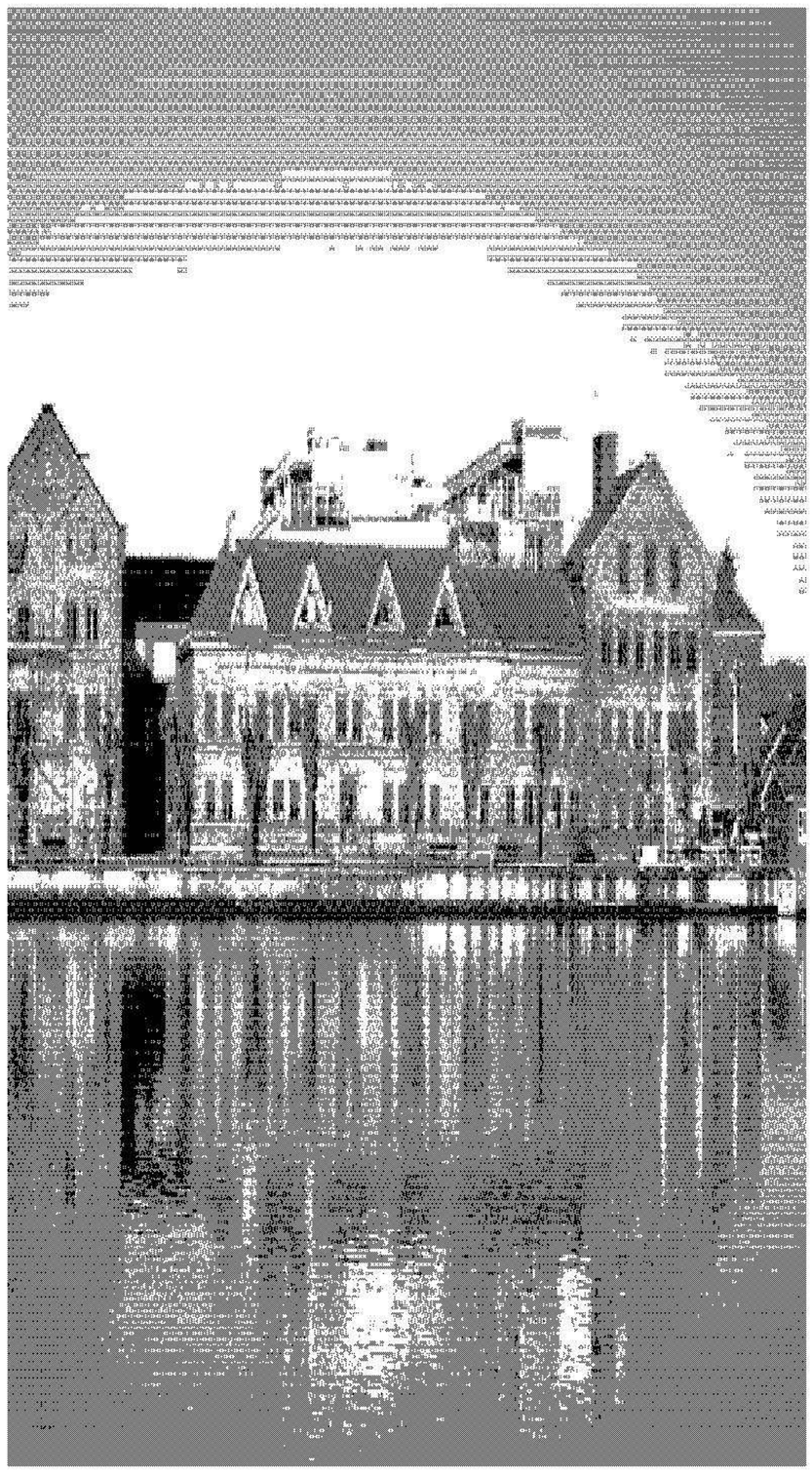
Hållbarhetsrapport

Finansiell information

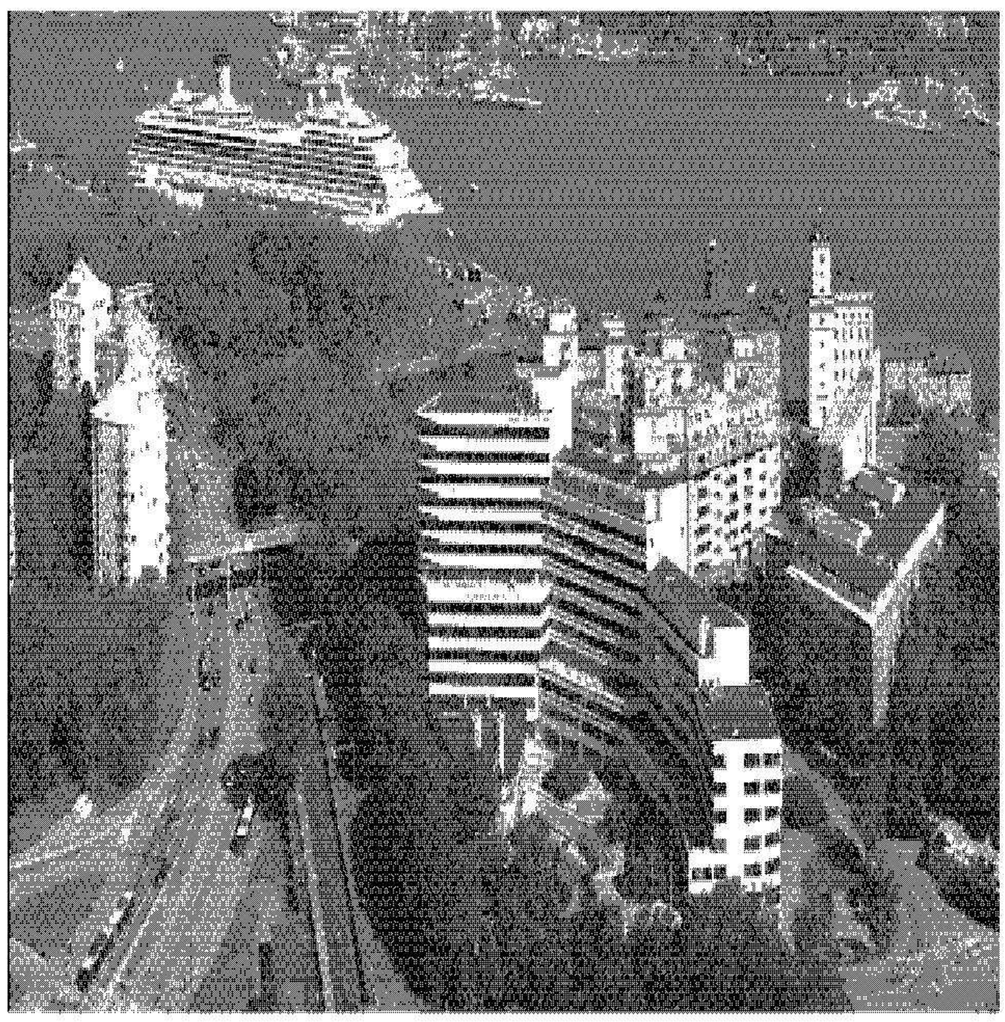
Övrig information







Med en affärsdriven, proaktiv och uthållig affärsmodell skapar Nyfosa långsiktiga värden för bolagets hyresgäster och växande kassaflöden för dess aktieägare.



Innehållsförteckning

Detta är Nyfosa ... 4

Händelser under året ... 5

Året i siffror ... 6

VD-ord ... 7

Mål och utdelningspolicy ... 10

H/F Strategi för lönsam och hållbar tillväxt ... 11

F Fastighetsbestånd[1] ... 12

Transaktioner ... 20

H Förvaltning ... 22

F Finansiering ... 29

F Aktien ... 32

F Finansiell utveckling ... 34

F Kassaflöde ... 34

F Resultat ... 35

H/F Risker och riskhantering ... 40

F Bolagsstyrningsrapport ... 43

F Intern kontroll och styrning ... 50

H Hållbarhetsrapport ... 53

H Allmän information ... 54

H Väsentliga hållbarhetsområden ... 56

H Omställningsstrategi ... 57

H Värdeskapande genom aktiv förvaltning ... 58

H Klimatförändringar ... 59

H Affärsetik ... 61

H Egen arbetskraft ... 62

H GRI-index ... 65

H Redovisningsprinciper ... 66

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av hållbarhetsredovisningen ... 67

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten ... 69

EU:s Taxonomi ... 70

R Finansiell information ... 71

R Flerårsöversikt och nyckeltal ... 72

R Avstämning nyckeltal ... 73

R Finansiella rapporter koncernen ... 76

R Finansiella rapporter moderbolaget ... 80

R Noter till de finansiella rapporterna ... 84

R Styrelsens försäkran ... 111

Revisionsberättelse ... 112

Fastighetslista ... 117

Definitioner ... 124

Information om årsstämma samt finansiell kalender ... 126

1) Sidorna 12 och 14–19 ingår i förvaltningsberättelsen.

F = Förvaltningsberättelse R = Räkenskaper

H = Hållbarhetsrapport

Nyfosa årsredovisning 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Nyfosa AB ("Nyfosa" eller "bolaget"), med postadress Box 4044, 131 04 Nacka och org.nr 559131–0833, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är original. Förvaltningsberättelsen (avsnitt markerade med F i innehållsförteckningen) respektive räkenskaper (avsnitt markerade med R i innehållsförteckningen) är externt granskade av bolagets revisor.

Hållbarhetsrapport 2025

De avsnitt som är markerade med **H** i innehållsförteckningen utgör lagstadgad hållbarhetsrapportering enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen, som gällde före den 1 juli 2024. Rapporteringen är upprättad i enlighet med GRI Standards och är översiktligt granskad av bolagets revisor. Hållbarhetsredovisning har även lämnats med utgångspunkt i EU:s Taxonomi, vilka inte ingår i den formella hållbarhetsrapporteringen för 2025 och har inte granskats av bolagets revisor.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Detta är Nyfosa

Med en affärsdriven och proaktiv affärsmodell skapar vi långsiktiga värden för våra hyresgäster och växande kassaflöden för våra aktieägare.

Strategi

- Ett fastighetsbolag där tillväxten finns
- Aktiva och affärsdrivna
- Regional närvaro som skapar närhet till hyresgästen
- Ett proaktivt arbetssätt
- En effektiv kapitalallokering

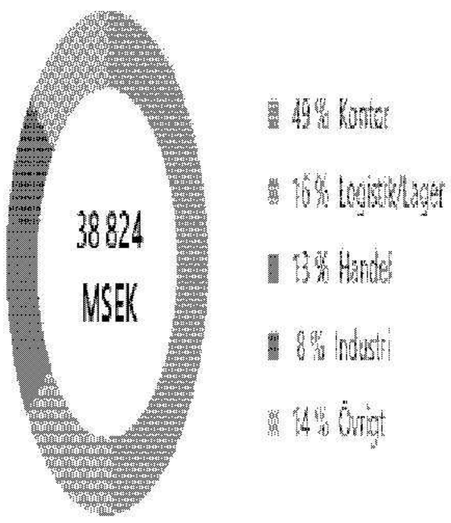
Nyfosa är ett aktivt, kreativt och i alla led kommersiellt orienterat fastighetsbolag. Bolaget äger, förvaltar och förädlar samt bedriver transaktionsverksamhet med kommersiella fastigheter i Norden.

Nyfosa prioriterar ett starkt löpande kassaflöde och investerar därför i kommersiella fastigheter med attraktiv direktavkastning.

I Sverige är fastigheterna främst belägna kring regionala centralorter i Götaland, Svealand samt längs E4:an i Norrland, medan fastigheterna i Finland är koncentrerade kring regionala centralorter i den södra delen av landet. I Norge är fastigheterna belägna i Grenland, söder om Oslo.

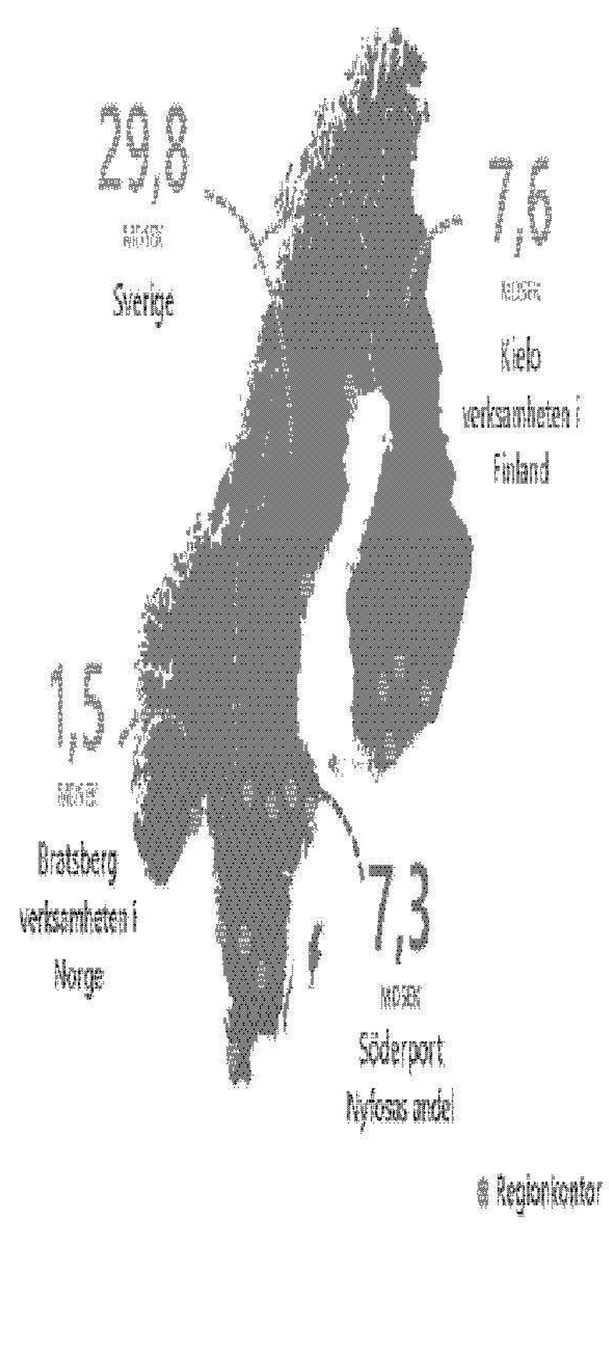
Nyfosas fastighetsbestånd

FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



FASTIGHETSBESTÅND OCH REGIONKONTOR

31 december 2025



490 ST	2 877 TKVM	13 496 SEK	1 333 SEK	89,2 %
Antal fastigheter	Uthyrningsbar area	Fastighetsvärde per kvadratmeter	Hyresvärde per kvadratmeter	Ekonomisk uthyrningsgrad

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

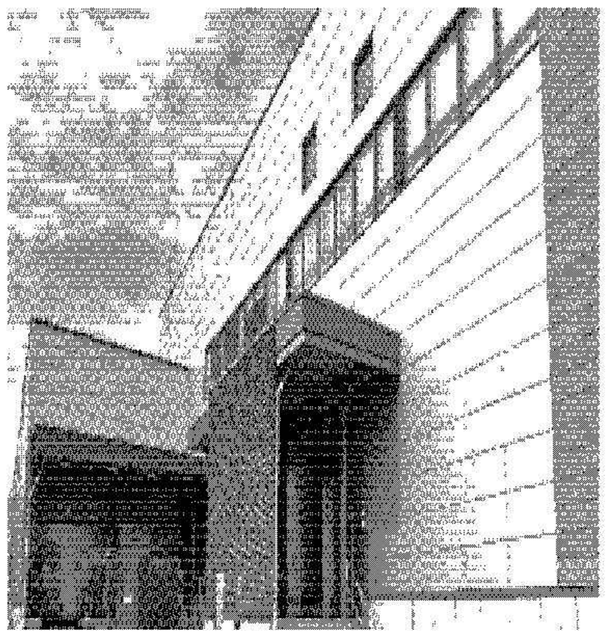
Risker och styrning

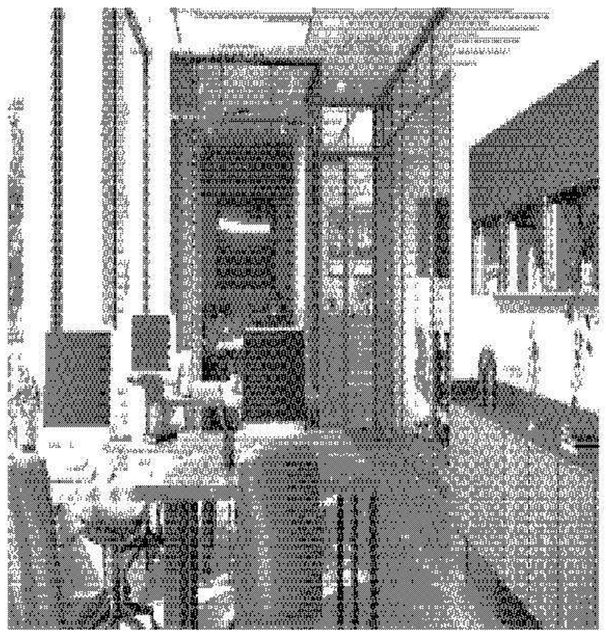
Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

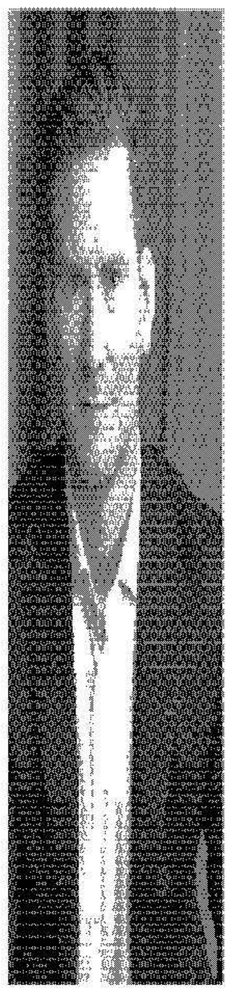
Händelser under året





VD och ledningsgrupp

- I januari tillträdde Carl-Johan Hugner som VD för Nyfosa.
- I augusti meddelades att Nyfosa utsett ny COO och Transaktionschef, som båda ingår i koncernledningen.



Transaktioner

- I februari förvärvades aktierna från minoritetsägaren i Kielo och Nyfosa övertog organisationen i den finska verksamheten.
- Fastigheter med lokaler för lager, logistik, kontor, industri, handel, möten och event förvärvades för totalt 863 MSEK.
- Avyttringar av fastigheter genomfördes för totalt 1 023 MSEK, vilka innefattade lokaler för utbildning, kontor, industri och handel samt byggrätter primärt för bostadsändamål.

Läs mer på sidan 20.

Investeringar

- Under året genomfördes investeringar i befintligt bestånd om 747 MSEK.
- I Skien, Norge, pågår en större om- och tillbyggnation av 6 775 kvm kontorsarea. Investeringen uppgår till totalt 156 MSEK och beräknas vara slutförd under det andra kvartalet 2026.
- I Kerava, Finland, genomfördes en totalrenovering om 85 MSEK av den vakanta fastigheten Kauppakaari. Uthyrningsbar area uppgår till 3 808 kvm och innehåller lokaler för vård och handel.

Läs mer på sidan 22.

Finansiering

- I juni emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 450 MSEK med en ränta om 3 månader STIBOR + 225 baspunkter. I augusti emitterades ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 100 MSEK inom samma ramverk till ett pris motsvarande 3 månader STIBOR + 195 baspunkter.
- I oktober förtidsinlöstes seniora icke-säkerställda obligationer med förfall i april 2026 om nominellt 239 MSEK.
- I november löstes hybridobligationer in om nominellt 429 MSEK.
- I december ingicks nya finansieringsavtal med tre nordiska banker avseende kreditfaciliteter om totalt 4,7 MDSEK för refinansiering i förtid av befintliga krediter om 4,2 MDSEK.

Läs mer på sidorna 29–31.

Hållbarhet

- Målet att minska energianvändningen i Nyfosa Sverige med 10 % från år 2020 till 2025 uppfylldes under året. Scope 3-screening genomfördes och resulterade i tre väsentliga kategorier för verksamheten. Nya hållbarhetsmål för år 2026–2030 fastställdes i februari 2026.

Läs mer på sidorna 22–28, 40–42 och 53–66.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Året i siffror

MSEK	2025	2024
Driftnetto	2 505	2 641
Överskottsgrad, %	69,8	69,2
EBITDA	2 540	2 729
Förvaltningsresultat	1 460	1 350
Operativt kassaflöde	1 319	1 345
Årets resultat	542	112
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	7,7
Belåningsgrad på balansdagen, %	49,7	50,7
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,9	53,1
Fastighetsvärde på balansdagen	38 624	39 370
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 008	20 186

Nyckeltal per aktie, SEK

Förvaltningsresultat	6,86	6,41
Operativt kassaflöde	6,34	6,67
Resultat efter utspädning	2,46	0,28
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,14	97,00
Antal aktier på balansdagen	208 106 276	208 096 783
Genomsnittligt antal aktier	208 095 299	201 719 757

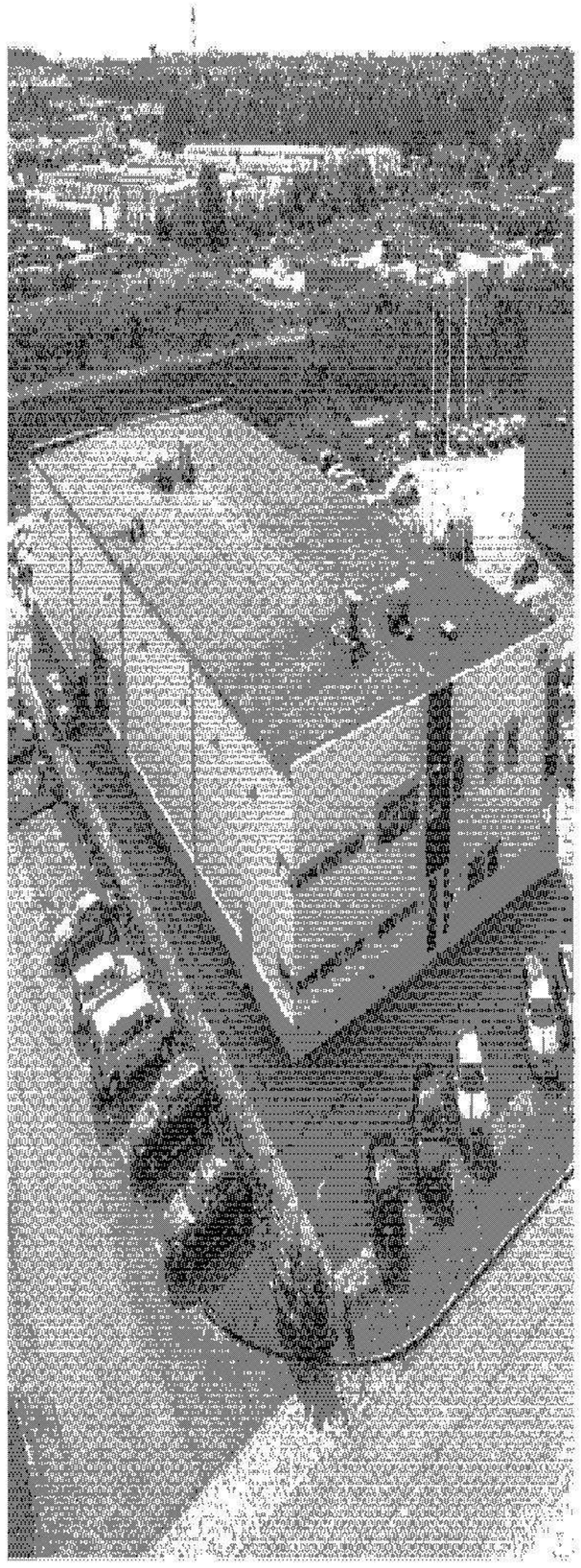
Definitioner återfinns på sidorna 124-125. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 73-75.

-2 %
Intäkter
Jan–dec 2025

-1 %
Driftnetto
Jan–dec 2025

7 %
Förvaltningsresultat per aktie
Jan–dec 2025

-5 %
Operativt kassaflöde per aktie
Jan–dec 2025

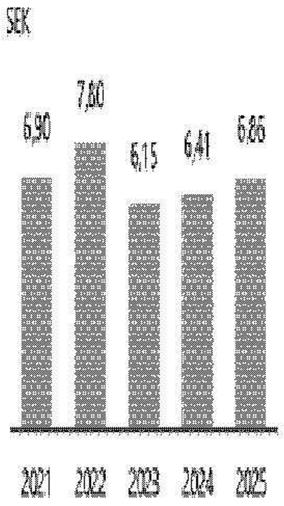


Prognos för 2026

För 2026 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv, försäljningar samt valutakurser uppgå till 1 500 MSEK. Prognosen lämnades i bokslutskommunikén för 2025.

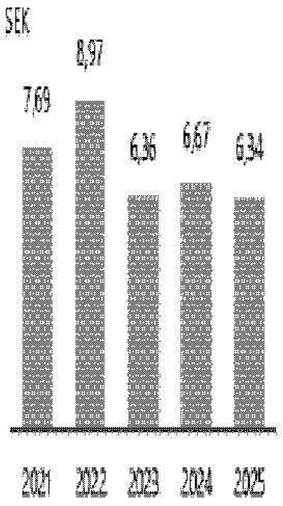
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

SEK



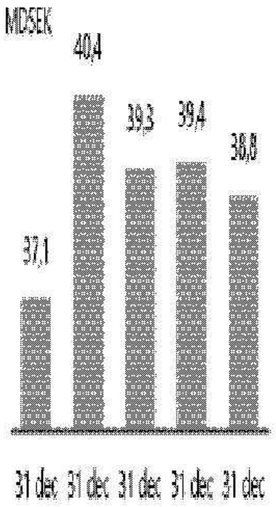
OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

SEK



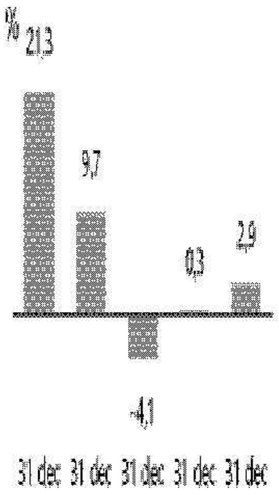
FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

MDSEK



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

%



"Genom ett aktivt arbete med skuldportföljen har vi stärkt Nyfosas finansiella ställning och sänkt våra finansieringskostnader betydligt under året."

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

VD-ord

Nyfosa summerar ett år med hög aktivitet inom alla delar av verksamheten som bidragit till att positionera bolaget för framtida värdeskapande. Vi renodlade och utvecklade fastighetsbeståndet samt fortsatte att sänka våra finansieringskostnader genom ett aktivt arbete med skuldportföljen. Under 2026 tar Nyfosa nästa steg för lönsam och uthållig tillväxt med en uppdaterad strategi och tydliga prioriteringar.

Fortsatt press på uthyrningsgraden men ökad aktivitet på uthyrningsmarknaden

Nyfosas uthyrningsgrad varierade något mellan kvartalen och uppgick vid årets slut till 89,2 %, en minskning från 90,5 % under 2025. Volymen aviserade hyresuppsägningar som ännu ej övergått till vakanser har minskat avsevärt, men håller på kort sikt tillbaka en vändning i bolagets uthyrningsgrad. En viss återhämtning på uthyrningsmarknaden i Sverige under 2025 har emellertid lett till högre volymer nyuthyrningar jämfört med föregående år. Nettouthyrning på den svenska marknaden var marginellt positiv för helåret 2025, trots utdragna avtalsprocesser som delvis höll tillbaka resultaten. En fortsatt svag utveckling i Finland ledde dock till en negativ nettouthyrning för koncernen som helhet. Under inledningen av 2026 upplever vi en god aktivitet i uthyrningsarbetet på samtliga av våra tre nordiska marknader, vilket bidrar till förväntan om en stabilisering av bolagets uthyrningsgrad under året.

I Nyfosas förvaltning arbetar vi löpande med energieffektiviserande åtgärder för att minska både klimatavtryck och kostnader. Minskningen i energianvändning per kvadratmeter för 2025 översteg vårt mål för perioden 2020–2025. För de kommande fem åren har vi infört två nya mål om att förbättra energiklassificeringar av byggnader samt att minska koldioxidutsläpp per kvadratmeter, något som kommer stärka och systematisera Nyfosas hållbarhetsarbete ytterligare.

Transaktioner bidrar till ökad koncentration i beståndet och stärkt lönsamhet

Under året fortsatte vi att utveckla och renodla Nyfosas fastighetsbestånd genom fastighetstransaktioner på samtliga marknader. I sammanlagt 20 separata transaktioner avtalade Nyfosa om affärer till ett sammanlagt värde om 2,1 MDSEK med en resulterande nettoinvestering om 180 MSEK. Vi har lämnat resurs- och investeringskrävande fastigheter med lägre initial direktavkastning och ersatt dessa med förvärv som bidrar till ökad koncentration i beståndet och stärkt lönsamhet. Genom denna portföljrotation ökar vi inte bara bolagets löpande intjäning utan lägger även grunden för ökad skalbarhet och effektivitetsvinster framåt.

Sänkta finansieringskostnader reducerar finansiell risk och ökar handlingsutrymme

Genom ett aktivt arbete med skuldportföljen har vi stärkt Nyfosas finansiella ställning och sänkt våra finansieringskostnader betydligt under året. I en god finansieringsmarknad har ett flertal refinansieringar av obligationer, hybridobligationer och banklån bidragit till att förlänga kapitalbindningen, reducera finansiell risk och samtidigt förbättra den tillgängliga likviditeten. Sammantaget refinansierades 7,3 MDSEK under 2025, motsvarande 34 % av koncernens räntebärande skulder. Som ett resultat har våra årliga finansiella kostnader enligt intjäningsförmågan minskat med 21 %, motsvarande 254 MSEK. Räntetäckningsgraden steg under året till 2,3 ggr,

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

medan genomsnittlig ränta sjönk till 4,2 %, jämfört med 5,0 % vid årets inledning.

Fokus på att stärka resultat per aktie med nytt mål

Vi redovisar för 2025 ett förvaltningsresultat efter ränta på hybridobligationer om 1 427 MSEK, där aviserade engångskostnader om 45 MSEK påverkade negativt. Förvaltningsresultat per aktie steg till 6,86 SEK, motsvarande en ökning om 7 % mot föregående år.

För helåret 2026 har vi lämnat en prognos för förvaltningsresultat om 1 500 MSEK. För att skapa tydlig koppling till Nyfosas prognostiserade resultat har vi justerat bolagets finansiella mål till att nå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 10 % under perioden 2026–2030. Även bolagets utdelningspolicy justeras för att korrelera med det uppdaterade finansiella målet.

Under inledningen av 2026 har bolaget inlett återköp av egna aktier för att på ett effektivt sätt bidra till ett ökat aktieägarvärde, allt medan bolagets finansiella ställning är stark.

Nyfosa 2026–2030

Uppdaterad strategi för lönsam och uthållig tillväxt

Jag är inte nöjd med resultatet vi redovisar för 2025 men trygg i att Nyfosa går starkare in i 2026 – finansiellt, operativt och strategiskt. De åtgärder som inletts under det senaste året och nu intensifieras innebär att vi anpassar arbetssätt och prioriteringar till förändrade marknadsförhållanden och bolagets styrkor, i syfte att bättre ta tillvara värdeskapande möjligheter i våra tillgångar och i marknaden.

Nyfosa har ett diversifierat fastighetsbestånd på tre nordiska marknader med stabila kassaflöden, en regionalt förankrad förvaltningsorganisation och hög transaktionskapacitet. Detta utgör en plattform som vi avser vidareutveckla för att maximera värdeskapandet för våra aktieägare och hyresgäster.

Uppdateringen av vår strategi innebär ett tydligare fokus på ett strukturerat och målinriktat arbetssätt som kombinerar långsiktighet med flexibilitet. För att nå vårt finansiella mål inriktas arbetet under kommande år på tre prioriterade områden. Vi ska stärka den operativa effektiviteten, minska komplexiteten i fastighetsbestånd och förvaltning samt optimera kapitalallokeringen.

Stärka operativa effektiviteten

Nyfosas regionalt förankrade förvaltningsorganisation möjliggör effektiva och flexibla processer i förhandlingar och beslutsfattande. Närhet till hyresgästen skapar förutsättningar för långsiktigt relationsbyggande och att snabbt kunna agera på förändrade behov.

Vårt mål är att över tid öka koncentrationen i vårt fastighetsbestånd. Genom att dra nytta av bolagets skalfördelar när vi utvecklar interna arbetssätt och processer stärks det operativa genomförandet i syfte att uppnå en mer proaktiv, strukturerad och affärsdriven förvaltning. Sammantaget bidrar detta till ökad effektivitet och fler affärsmöjligheter samt god service för våra hyresgäster.

Minska komplexiteten i fastighetsbeståndet

Som del av vårt strategiska fokus fortsätter vi att förflytta fastighetsbeståndet genom portföljrotation, med tydlig selektering utifrån operativ, genomförande- och geografisk

Tre prioriterade områden

För att nå vårt finansiella mål inriktas arbetet under kommande år på tre prioriterade områden.

1.

STÄRKA

OPERATIV EFFEKTIVITET

Kontinuerlig utveckling av interna processer och arbetssätt för att stärka operativ effektivitet och service

2.

MINSKA

KOMPLEXITET

Omforma fastighetsportföljen genom kontinuerlig rotation i syfte att minska operativ och geografisk komplexitet

3.

OPTIMERA

KAPITALALLOKERING

En disciplinerad investeringsprocess och kontinuerlig utvärdering av kapitalallokering utifrån ett kassaflödesorienterat förhållningssätt främjar god avkastning till aktieägarna

Dokument-ID 09222115557574426671 Signerat: UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

komplexitet. Ambitionen är att upprätthålla en genomsnittlig portföljrotation om 1 MDSEK per år under den kommande femårsperioden.

Högst prioritet ges till fastigheter som kräver betydande operativa och finansiella resurser där vi bedömer att alternativ allokering av tid och kapital skapar högre värde. I tillägg äger Nyfosa idag fastigheter i 113 svenska och finska kommuner. Fram till och med 2030 avser vi att lämna ett fyrtiotal av dessa i syfte att minska komplexiteten i förvaltningen och öka den operativa effektiviteten.

Vid nya förvärv nyttjar vi ett brett investeringsmandat för att identifiera lönsamma affärer oavsett fastighetssegment. Geografiskt prioriteras dock regioner där bolaget redan är etablerat, i syfte att öka koncentrationen i beståndet och stärka den lokala marknadspositionen.

Optimera kapitalallokering

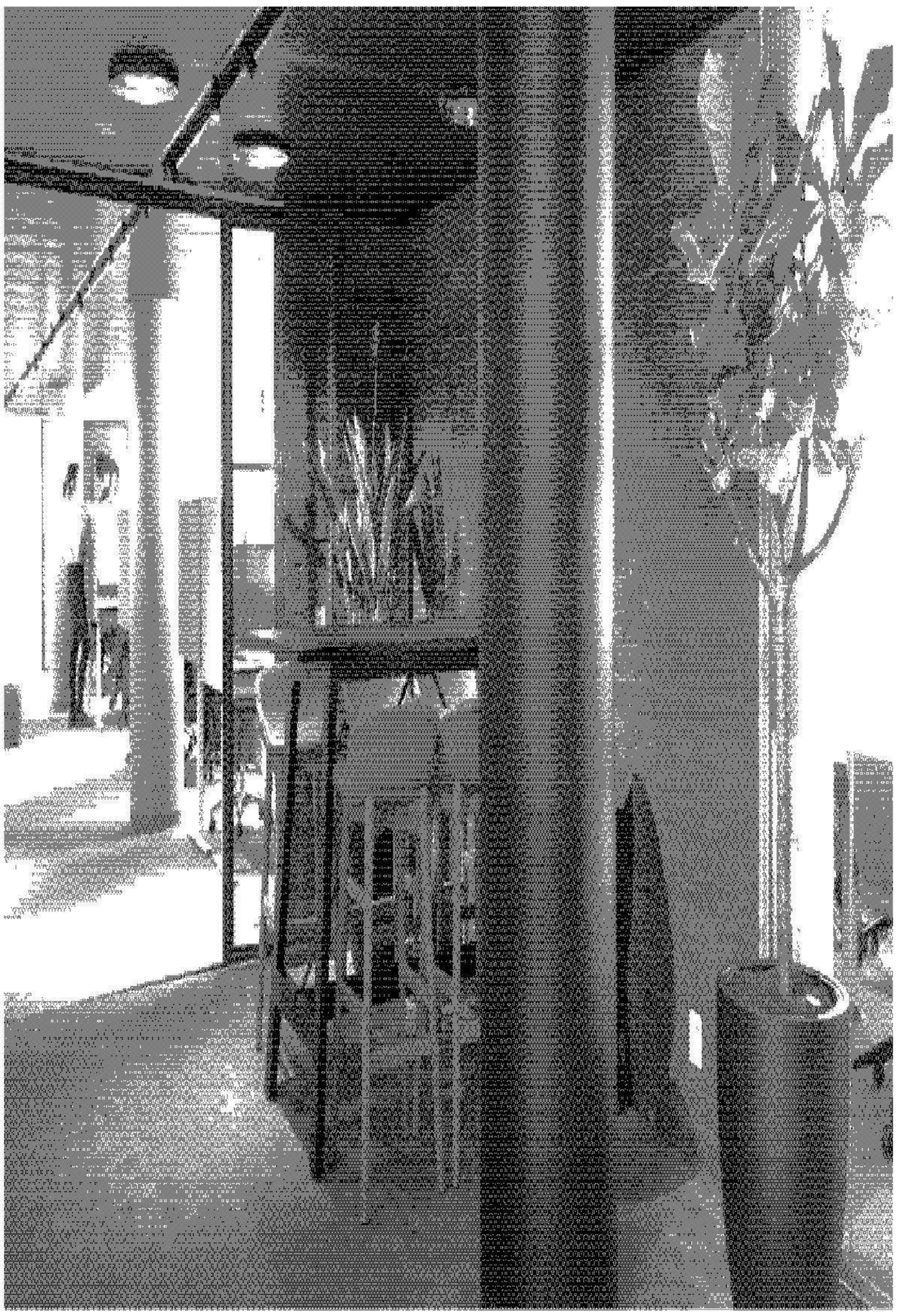
Nyfosas kapitalallokering och kapitalstruktur utvärderas löpande för att säkerställa god lönsamhet för aktieägarna. Kassaflöde är en central indikator på långsiktig lönsamhet. De transaktioner som genomfördes under 2025 illustrerar strategin att rotera delar av portföljen för att öka direktavkastningen, samt frigöra kapital för nya investeringar.

En disciplinerad investeringsprocess, där alternativa investeringsmöjligheter kontinuerligt vägs mot varandra, är avgörande för en effektiv kapitalallokering. Med god likviditet, ett brett investeringsmandat och en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden har Nyfosa goda förutsättningar för att genomföra värdeskapande investeringar under 2026.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till mina medarbetare för ert arbete och stora engagemang under året. Jag vill också tacka våra aktieägare för ert stöd och förtroende för Nyfosa.

Carl-Johan Hugner, VD

”Nyfosa summerar ett år med hög aktivitet inom alla delar av verksamheten som bidragit till att positionera bolaget för framtida värdeskapande.”



Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

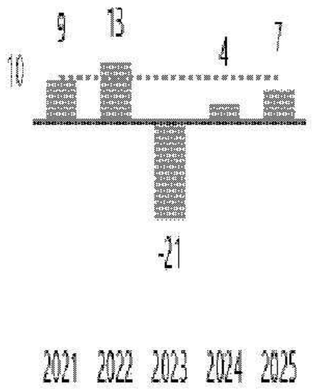
Mål och utdelningspolicy

FINANSIELLT MÅL

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie
Under perioden 2026–2030 ska tillväxt i förvaltningsresultat per aktie i genomsnitt uppgå till 10 % per år.

+7 % tillväxt 2025

TILLVÄXT FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



UTDELNING PER AKTIE

Utdelningspolicy
Minst 40 % av förvaltningsresultatet delas ut till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter, finansiella ställning samt framtida åtaganden.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 3,00 SEK (2,80) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,75 SEK per aktie, motsvarande 579 MSEK.

FÖRSLAG TILL UTDELNING SOM ANDEL AV FÖRVALTNINGSRESULTATET 2025

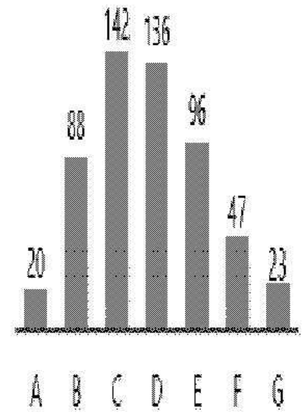
40 %

HÅLLBARHETSMÅL

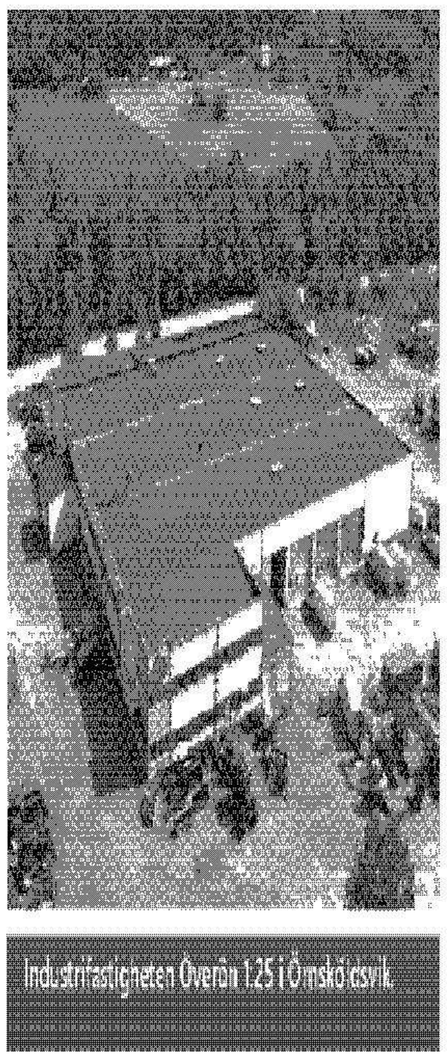
Energiprestanda
Under perioden 2026–2030 ska 100 förbättringar av fastigheternas energiklass (EPC) åstadkommas.

Koldioxidutsläpp
Under perioden 2021–2030 ska koldioxidutsläpp per kvadratmeter från Scope 1 och Scope 2 minska med 42 %.

ENERGIKLASS PER BYGGNAD



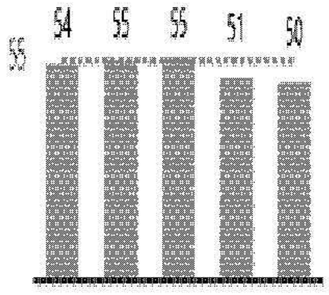
Utfall för 2025 års hållbarhetsmål redovisas på sidan 28



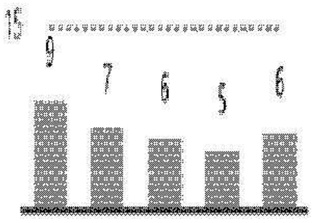
Industrifastigheten Överön 1:25 i Örnsköldsvik

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

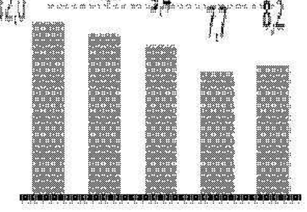
BELÅNINGSGRAD
Ej över 55 %
%



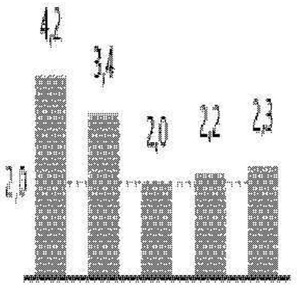
ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD
Ej över 15 %
%



RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/ EBITDA
Ej över 12,0 ggr.
ggr



RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Långsiktigt minst 2,0 ggr.
ggr



Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Strategi för lönsam och hållbar tillväxt

Nyfosa är ett aktivt kommersiellt fastighetsbolag som verkar på orter med goda tillväxtutsikter och stark dragningskraft.

Med en regional närvaro, korta beslutsvägar och entreprenörsanda i kombination med en dynamisk transaktionsverksamhet skapar och optimerar vi långsiktiga värden.

Genom vårt proaktiva och kundnära arbetssätt identifierar vi affärsmöjligheter samtidigt som vi bidrar till hållbar utveckling för våra hyresgäster och de regioner där vi verkar.

Ett fastighetsbolag där tillväxten finns

Nyfosa äger och förvaltar kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på orter som uppvisar förutsättningar för långsiktig tillväxt. Bolaget verkar i huvudsak i utkanten av eller bortom de största städerna, på orter som har en dragningskraft i sin region. Det är tillväxtmotorer som attraherar investeringar, skapar arbetstillfällen och genererar inflyttning i högre grad än omgivande områden i regionen. Dessa platser har en förstärkt långsiktig attraktionskraft och utgör därmed särskilt intressanta marknader för etablering och investering över tid.

Aktiva och affärsdrivna

Nyfosa är ett fastighetsbolag som förenar storlekens styrka med entreprenörskapets dynamik. Bolaget har ett kommersiellt synsätt som genomsyrar hela koncernen i alla led. Affärsmodellen kombinerar struktur med flexibilitet, vilket ger utrymme för kreativa lösningar och förmåga att genomföra affärer på flera olika sätt – alltid med fokus på att optimera värde och riskhantering.

Regional närvaro som skapar närhet till hyresgästen

Nyfosa tror på närhet till hyresgästen och har ett utbyggt nätverk av regionkontor i de områden bolaget verkar. Ambitionen är att nå 9 av 10 fastigheter i beståndet inom 60 minuter. Förvaltning är en del i bolagets kärnaffär. Utgångspunkten är därför att den egna organisationen ansvarar för hyresgästrelationer och uthyrningsarbete.

Ett proaktivt arbetssätt

Genom ett proaktivt arbetssätt skapar bolaget framgång och affärsmöjligheter i både transaktionsmarknaden och den dagliga förvaltningen. Nyfosa är aktivt på den nordiska transaktionsmarknaden och kan agera med kreativitet och beslutsamhet när möjligheter uppstår. Samtidigt sker ett aktivt och kontinuerligt sökande efter nya affärsmöjligheter på utvalda delmarknader. Övertygelsen är att proaktivitet leder till högre lönsamhet och ökad kundnöjdhet – och det präglar hela affären.

En effektiv kapitalallokering

För att nå långsiktigt god lönsamhet krävs en effektiv användning av bolagets kapital. Nyfosas kapitalallokering utvärderas därför kontinuerligt med fokus på att optimera lönsamheten.

Kassaflöde är en central indikator på långsiktig lönsamhet och fastigheter vars avkastningskrav inte harmoniserar med bolagets kassaflödesprofil prövas därför löpande mot alternativa investeringsmöjligheter. Denna princip bidrar till ett proaktivt arbetssätt och rörlighet i bolagets fastighetsbestånd.

Dokument-ID 092221155575744266T1 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Fastighetsbestånd

Nyfosa äger och förvaltar kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på orter som uppvisar förutsättningar för långsiktig tillväxt. Fastigheterna finns i huvudsak i utkanten av eller bortom de största städerna, på orter som har en dragningskraft i sin region. Dessa platser utgör intressanta marknader för etablering och investering över tid.

Fastighetsbeståndet är diversifierat som en följd av bolagets fokus på kassaflöde snarare än en specifik fastighetskategori, storlek eller region. Idag äger och förvaltar Nyfosa fastigheter på tre nordiska marknader; Sverige, Finland och Norge. Utanför storstädernas cityområden kännetecknas marknaden av måttliga hyresnivåer, vilket bidrar till en stabil efterfrågan på lokaler.

Fastighetsbeståndet innefattar kontor, lager/logistik och industri samt handelsfastigheter med inriktning på externhandel. Bostäder utgör inte ett prioriterat tillgångsslag.

Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet av 490 fastigheter (494) med ett fastighetsvärde om 38 824 MSEK (39 370), ett årligt hyresvärde om 3 836 MSEK (3 963) och en uthyrningsbar area om 2 877 tusen kvadratmeter (2 933). Information om årets värdeutveckling återfinns i not 11.

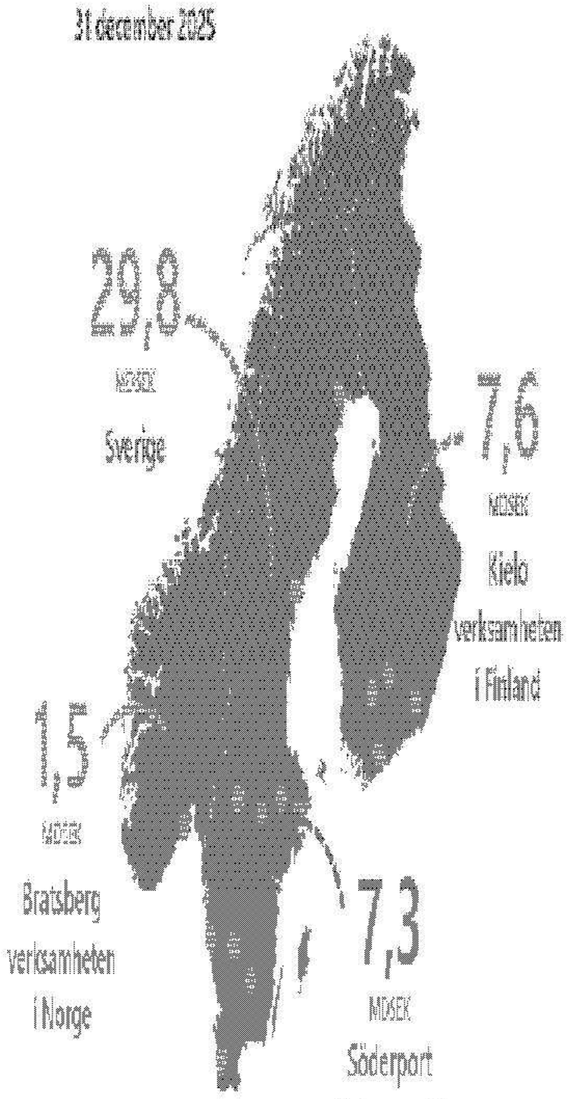
Joint venture

Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 % av fastighetsbolaget Söderport i Sverige, där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till sammanlagt 7 317 MSEK (7 344). Söderports fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd, utan presenteras separat på sidan 19.

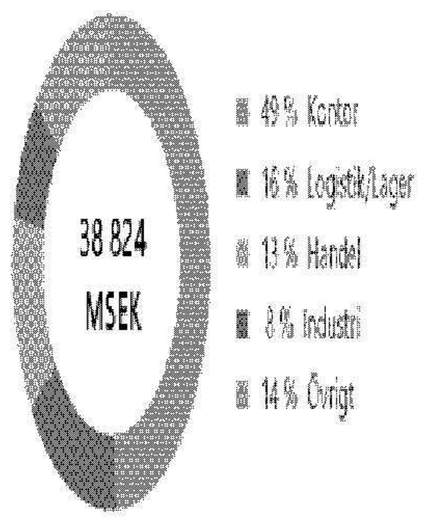
FASTIGHETSVÄRDE PER REGION

FASTIGHETSBESTÅND OCH REGIONKONTOR

31 december 2025



FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



490 ST
Antal fastigheter

2 877 TKVM
Uthyrningsbar area

13 496 SEK
Fastighetsvärde per kvm

1 333 SEK
Hyresvärde per kvm

89,2 %
Ekonomisk uthyrningsgrad

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Intjäningsförmåga

MSEK	1 jan 2025	Bef. bestånd	Till- och frånträn.	Valuta-effekt	1 jan 2026
Hyresvärde	3 963	-9	-55	-64	3 836
Vakansvärde	-401	-90	31	11	-449
Hyresintäkter	3 562	-99	-23	-53	3 387
Övriga fastighetsintäkter	48	2	-1	-2	48
Totala intäkter	3 610	-96	-24	-55	3 434
Fastighetskostnader	-993	-10	34	16	-954
Fastighetsadministration	-132	14	3	3	-114
Driftnetto	2 484	-93	12	-37	2 367
Centraladministration	-188	-17	-	5	-200
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	246	28	-7	-	267
Finansiella kostnader	-1 211	235	5	14	-957
Förvaltningsresultat	1 331	153	10	-18	1 476
Ränta på hybridobligationer	-48	48	-	-	-
Intjäningsförmåga	1 284	201	10	-18	1 476
- per aktie, SEK	6,17				7,09

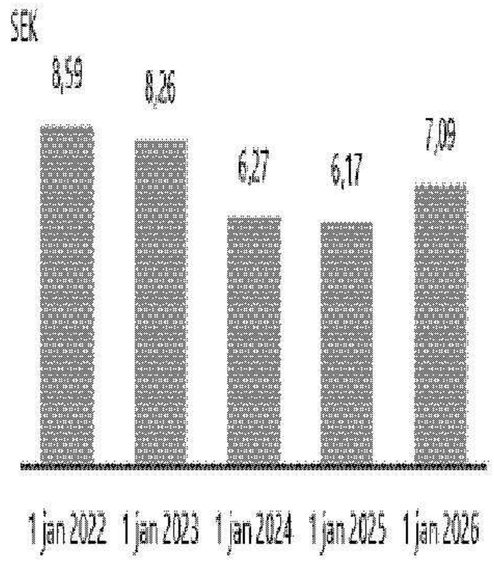
Intjäningsförmåga presenteras på tolvmånadersbasis och är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild. Den presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer. Intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i årsredovisningen.

Underlag till intjäningsförmågan

Belopp inom parentes avser 1 januari 2025.

- Fastigheter som ägdes på balansdagen är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.
- Hyresvärdet baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal den 1 januari 2026 respektive 1 januari 2025.
- I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 35 MSEK (24).
- Övriga fastighetsintäkter avser främst servicetjänster i Kielobeståndet samt parkeringsintäkter i Kielo och Nyfosa Sverige som hanteras separat från hyresavtalen och baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- Övriga rörelseintäkter och -kostnader i resultaträkningen beaktas inte i intjäningsförmågan.
- Andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa.
- Finansiella intäkter beaktas inte i intjäningsförmågan.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 4,2 % (5,0), med tillägg för periodiserade upplåningskostnader om 46 MSEK (42). I posten ingår även tomträttsavgälder om 17 MSEK (19).
- Ränta på hybridobligationer beräknades utifrån en räntesats per 1 januari 2025 om 7,8 %.
- Den utländska verksamheten omräknades till balansdagens växelkurs om 10,818 EUR/SEK (11,487) respektive 0,915 NOK/SEK (0,97).
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 208 106 276 (208 096 793).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 dec	
	2025	2024
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	38 824	39 370
Uthyrningsbar area, tkvm	2 477	2 533
Antal fastigheter på balansdagen	456	464

	1 jan	
	2026	2025
Hyresvärde, MSEK	3 836	3 963
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2	90,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,5	3,4
Överskottsgrad, %	68,9	68,8
Framåtriktad direktavkastning, %	6,1	6,3

	1 jan	
Förändring hyresintäkter, MSEK	**2026**	**2025**
Ingångsvärde	3 562	3 550
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-23	15
Förändring i befintligt fastighetsbestånd	-99	-33
Omräkningseffekt valuta	-53	29
Hyresintäkter per 1 januari	**3 387**	**3 562**

	1 jan	
Förändring vakansvärde, MSEK	**2026**	**2025**
Ingångsvärde	401	347
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-31	-2
Förändring i befintligt fastighetsbestånd	90	52
Omräkningseffekt valuta	-11	4
Vakansvärde per 1 januari	**449**	**401**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NYCKELTAL PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

MSEK	Area, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv/avyttringar	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
Karlstad										
Kontor	127	2 488	19 603	53	-	238	1 815	213	95,2	2,5
Logistik/Lager	51	473	9 283	3	-40	48	944	48	98,5	3,4
Handel	16	267	16 394	6	-33	25	1 538	23	96,8	2,8
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	25	661	26 872	3	201	50	2 018	48	97,2	7,7
Total	**219**	**3 890**	**17 769**	**67**	**209**	**353**	**1 614**	**333**	**96,1**	**3,4**
Malmö										
Kontor	57	825	14 473	3	-	79	1 391	74	93,3	2,9
Logistik/Lager	91	835	9 185	3	-	83	914	78	94,6	3,1
Handel	15	399	27 296	2	-	35	2 398	35	100,0	6,8
Industri	15	114	7 602	1	-	12	833	11	96,6	2,0
Övrigt	45	516	11 491	4	-	49	1 090	43	91,1	3,1
Total	**222**	**2 686**	**12 100**	**11**	**-**	**258**	**1 163**	**262**	**90,8**	**3,5**
Mälardalen										
Kontor	202	3 139	15 535	48	-	276	1 365	234	85,2	2,8
Logistik/Lager	105	769	7 451	10	5	72	674	68	96,1	4,6
Handel	47	668	14 229	7	-287	82	1 720	58	96,9	3,7
Industri	30	330	10 942	1	-	29	965	27	96,7	3,8
Övrigt	84	1 239	13 565	1	-	121	1 328	110	91,3	3,9
Total	**469**	**6 294**	**12 933**	**64**	**-286**	**559**	**1 168**	**498**	**89,8**	**3,4**
Norrlandskusten										
Kontor	183	2 927	15 993	26	1	280	1 532	246	88,0	3,3
Logistik/Lager	39	231	7 593	3	-	26	668	24	94,7	2,4
Handel	64	710	11 139	5	-	72	1 135	71	98,0	5,0
Industri	44	302	6 895	1	-78	36	827	36	96,5	1,8
Övrigt	20	169	8 575	1	-	19	962	19	97,8	3,0
Total	**340**	**4 339**	**12 753**	**37**	**-75**	**436**	**1 284**	**396**	**91,1**	**3,4**
Stockholm										
Kontor	83	1 668	24 058	33	-	171	2 075	146	87,2	3,0
Logistik/Lager	51	834	10 238	2	-93	68	1 282	63	96,7	3,7
Handel	15	237	15 821	8	-207	23	1 401	21	100,0	2,8
Industri	2	12	6 211	-	-	2	866	2	100,0	5,3
Övrigt	39	1 180	30 123	4	-	86	2 195	83	97,0	4,3
Total	**190**	**4 251**	**22 371**	**48**	**-300**	**346**	**1 818**	**315**	**92,3**	**3,5**
Södra Sverige, större städer										
Kontor	136	2 160	15 912	28	-	204	1 500	187	93,7	3,5
Logistik/Lager	211	1 685	7 997	123	-	175	831	150	86,1	4,1
Handel	29	469	17 051	6	-	48	1 657	44	92,9	5,3
Industri	72	521	7 168	18	-	53	739	50	94,1	4,8
Övrigt	20	305	15 036	11	-	31	1 542	28	88,9	3,4
Total	**468**	**5 160**	**11 031**	**185**	**-**	**511**	**1 092**	**458**	**90,8**	**3,9**

MSEK	Area, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Investeringar	Förvärv/avyttringar	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Avtalslängd, år
Sverige övrigt										
Kontor	85	1 154	13 518	22	51	126	1 488	97	82,2	3,2
Logistik/Lager	122	885	7 331	4	164	84	685	71	86,8	4,6
Handel	82	777	9 434	0	-	79	964	74	94,5	3,8
Industri	27	165	6 052	4	-	19	705	17	88,8	4,7
Övrigt	16	289	17 510	7	-	29	1 794	28	96,2	1,7
Total	**333**	**3 270**	**9 820**	**36**	**214**	**361**	**994**	**288**	**88,7**	**3,6**
Helsingfors och universitetsstäder i Finland										
Kontor	122	2 691	24 587	61	-10	335	2 751	265	79,4	2,1
Logistik/Lager	17	157	9 725	1	-	16	947	16	96,1	1,7
Handel	41	658	16 049	13	106	72	1 770	68	94,0	3,2
Industri	149	1 515	10 844	28	-1	166	1 197	150	90,8	4,5
Övrigt	69	751	12 714	51	-4	67	1 642	66	98,7	4,8
Total	**378**	**6 079**	**16 068**	**156**	**92**	**656**	**1 813**	**566**	**82,5**	**3,3**
Finland övrigt										
Kontor	56	471	8 416	16	-	96	1 714	65	67,9	1,4
Logistik/Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	71	668	9 706	7	-	68	1 389	62	92,2	2,7
Industri	20	201	9 814	1	-13	21	1 058	20	96,8	5,0
Övrigt	5	136	25 054	8	-	17	3 088	14	86,7	6,7
Total	**153**	**1 496**	**9 805**	**31**	**-13**	**227**	**1 469**	**161**	**81,0**	**2,9**
Grenland, Norge										
Kontor	56	1 033	18 537	112	1	86	1 552	82	94,3	4,2
Logistik/Lager	15	122	7 868	0	-	14	897	13	95,5	2,3
Handel	17	232	13 924	0	-	19	1 150	18	96,3	4,9
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	7	69	10 073	-	-	8	1 204	7	87,4	3,0
Total	**95**	**1 456**	**15 379**	**112**	**1**	**128**	**1 348**	**120**	**94,5**	**4,0**
Nyfosa										
Kontor	1 106	19 174	17 336	401	43	1 978	1 698	1 610	86,6	2,6
Logistik/Lager	694	6 018	8 675	150	112	563	840	525	90,7	4,0
Handel	386	5 123	12 934	55	-421	527	1 330	494	95,3	4,0
Industri	350	3 160	9 016	53	-90	341	973	312	92,2	4,1
Övrigt	339	5 348	16 189	88	199	507	1 535	447	88,0	4,3
Total	**2 877**	**39 824**	**13 496**	**747**	**-159**	**3 836**	**1 333**	**3 387**	**89,2**	**3,5**
Nyfosa per segment										
Nyfosa Sverige	2 251	29 783	13 235	447	-240	2 795	1 242	2 520	91,3	3,5
Kielo	531	7 515	14 267	187	79	913	1 719	746	82,2	3,2
Bratsberg	95	1 456	15 369	113	1	128	1 348	120	94,3	4,0
Total	**2 877**	**39 824**	**13 496**	**747**	**-159**	**3 836**	**1 333**	**3 387**	**89,2**	**3,5**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Fastighetsbeståndet i Sverige

Fastigheterna i Nyfosas svenska bestånd utgjorde på balansdagen 77 % (75) av det totala fastighetsvärdet och 73 % (71) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 388 fastigheter (389) med ett redovisat värde om 29 793 MSEK (29 643), ett hyresvärde om 2 795 MSEK (2 829) samt en uthyrningsbar area om 2 251 tusen kvadratmeter (2 299).

Fastighetskategorier i Sverige

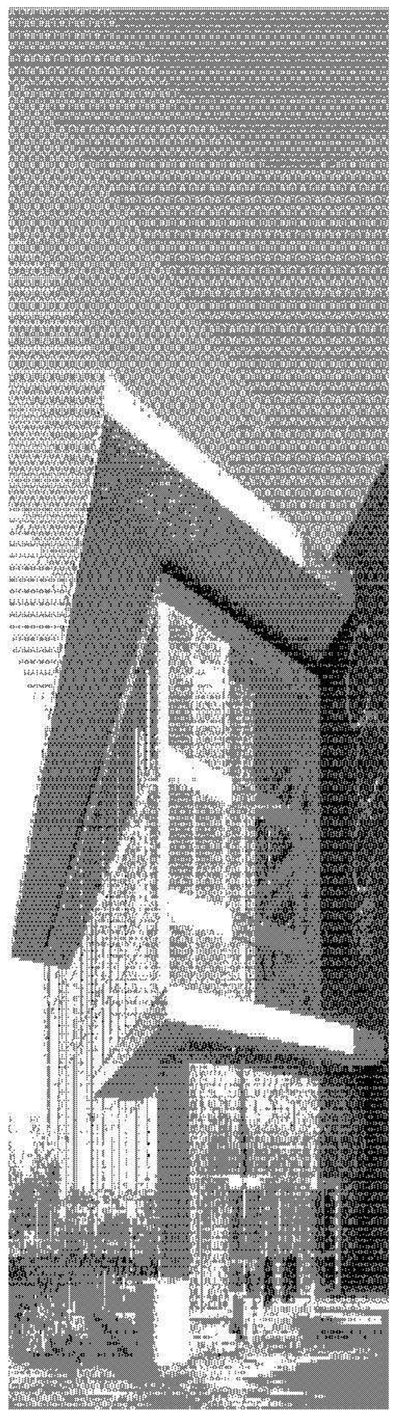
Kontorsfastigheterna i Sverige är av god kvalitet och främst centralt belägna i städer såsom Karlstad, Malmö, Västerås, Örebro och Örnsköldsvik.

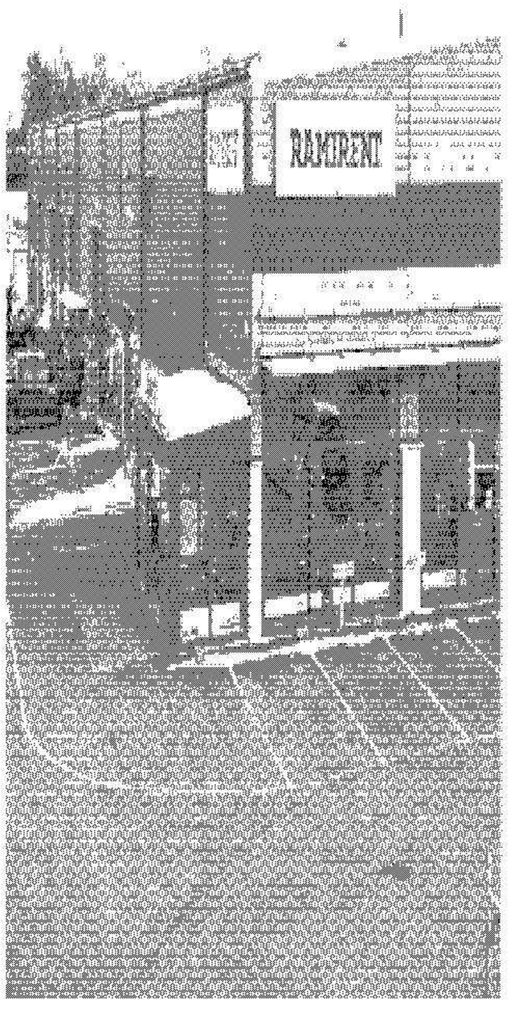
Logistik- och lagerfastigheterna är till stor del belägna i lager- och industriområden i eller nära städer, såsom Borås, Karlstad, Malmö, Växjö och Örebro.

Handelsfastigheterna är primärt belägna i väletablerade externhandelsplatser. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygghandel och lågprishandel. Dessa handelsplatser ligger främst i Borås, Luleå, Motala och Värnamo.

Industrifastigheterna, med inriktning på lätt industri, är belägna i industriområden nära orter såsom Kalmar, Malmö, Skellefteå, Växjö och Uppsala.

I segmentet Sverige finns även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger och vård. Dessa fastigheter är belägna i kommuner och regioner med befolkningstillväxt, såsom Malmö, Stockholm och Örebro.





FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

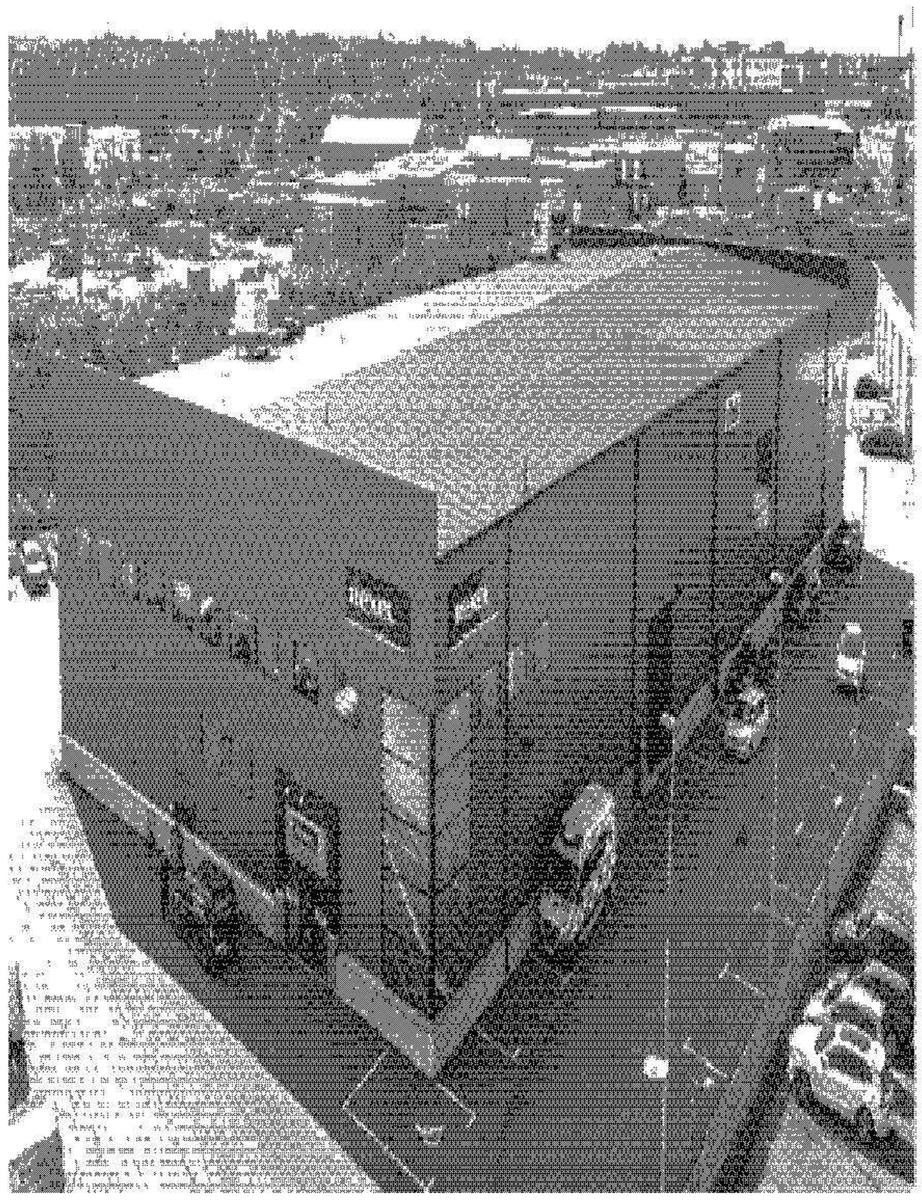
- 49 % Kontor
- 19 % Logistik/Lager
- 12 % Handel
- 5 % Industri
- 15 % Övrigt

NYCKELTAL

	1 jan	
	2026	2025
Antal fastigheter	388	389
Fastighetsvärde, MSEK	29 793	29 643
Uthyrningsbar area, tkvm	2 251	2 299
Hyresvärde, MSEK	2 795	2 829
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	91,4
Återstående avtalslängd, år	3,5	3,5
Medarbetare	78	73

13 235 SEK
Fastighetsvärde per kvadratmeter

77 %
Andel av totalt fastighetsvärde



Till vänster: Karlstad Culture Congress Center, Hyttan 12 i Karlstad. Till höger: handels- och lagerfastigheten Sjövinden 6 i Karlstad. Nedre: lagerfastigheten Olsgård 5 i Malmö.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

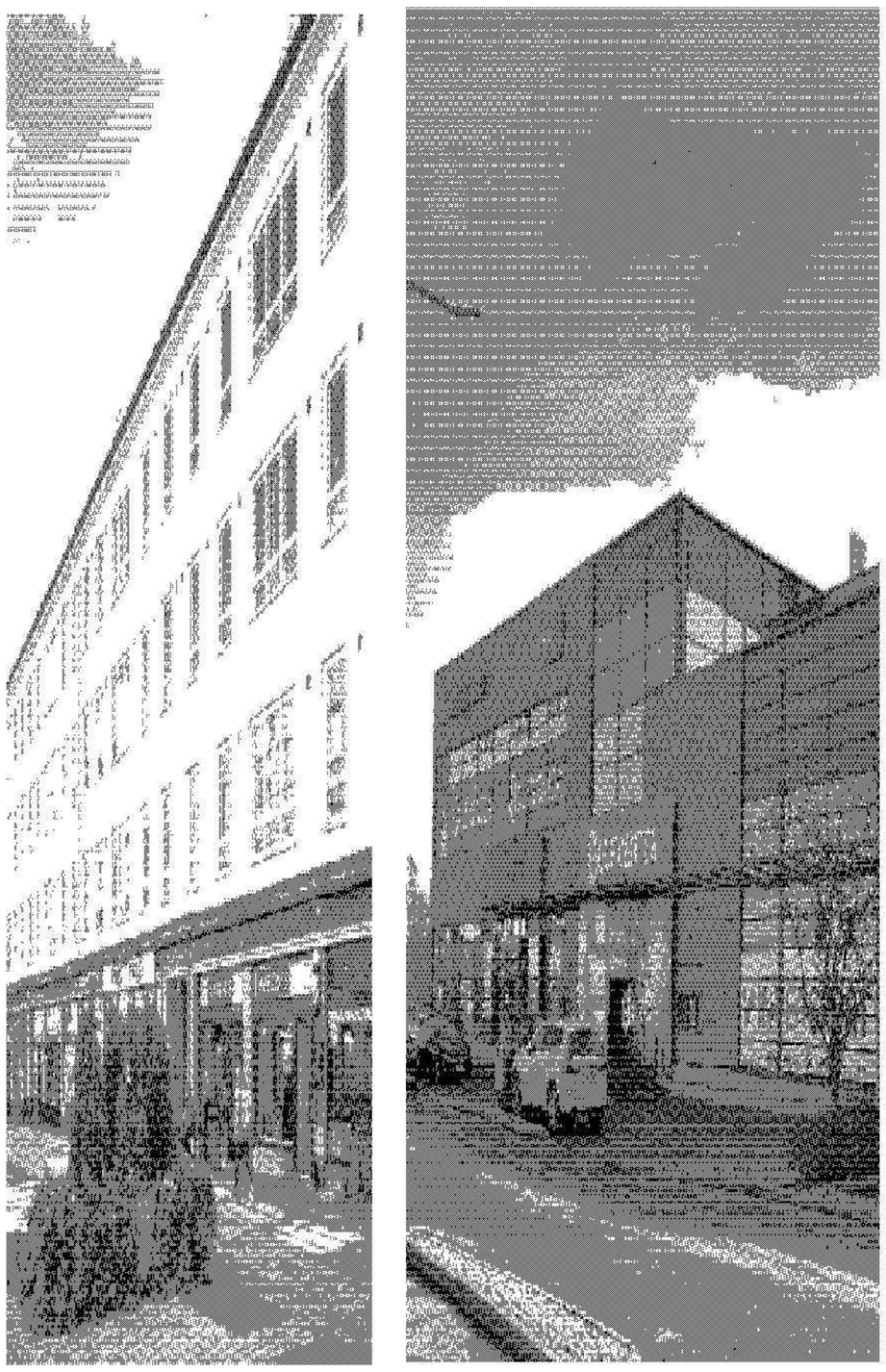
Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Fastighetsbeståndet i Finland, Kielo



I februari 2025 förvärvades minoritetsandelen i dotterbolaget Kielo, motsvarande 1,04 % av aktierna. I förvärvet medföljde en organisation om 14 medarbetare som tillsammans med den befintliga organisationen uppgick till 29 medarbetare på balansdagen.

Fastigheterna i Kielo utgjorde på balansdagen 20 % (21) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 24 % (25) av hyresvärdet. Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kielo, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 93 fastigheter (96) med ett redovisat värde om 7 575 MSEK (8 300), ett hyresvärde om 913 MSEK (1 003) samt en uthyrningsbar area om 531 tusen kvadratmeter (538).

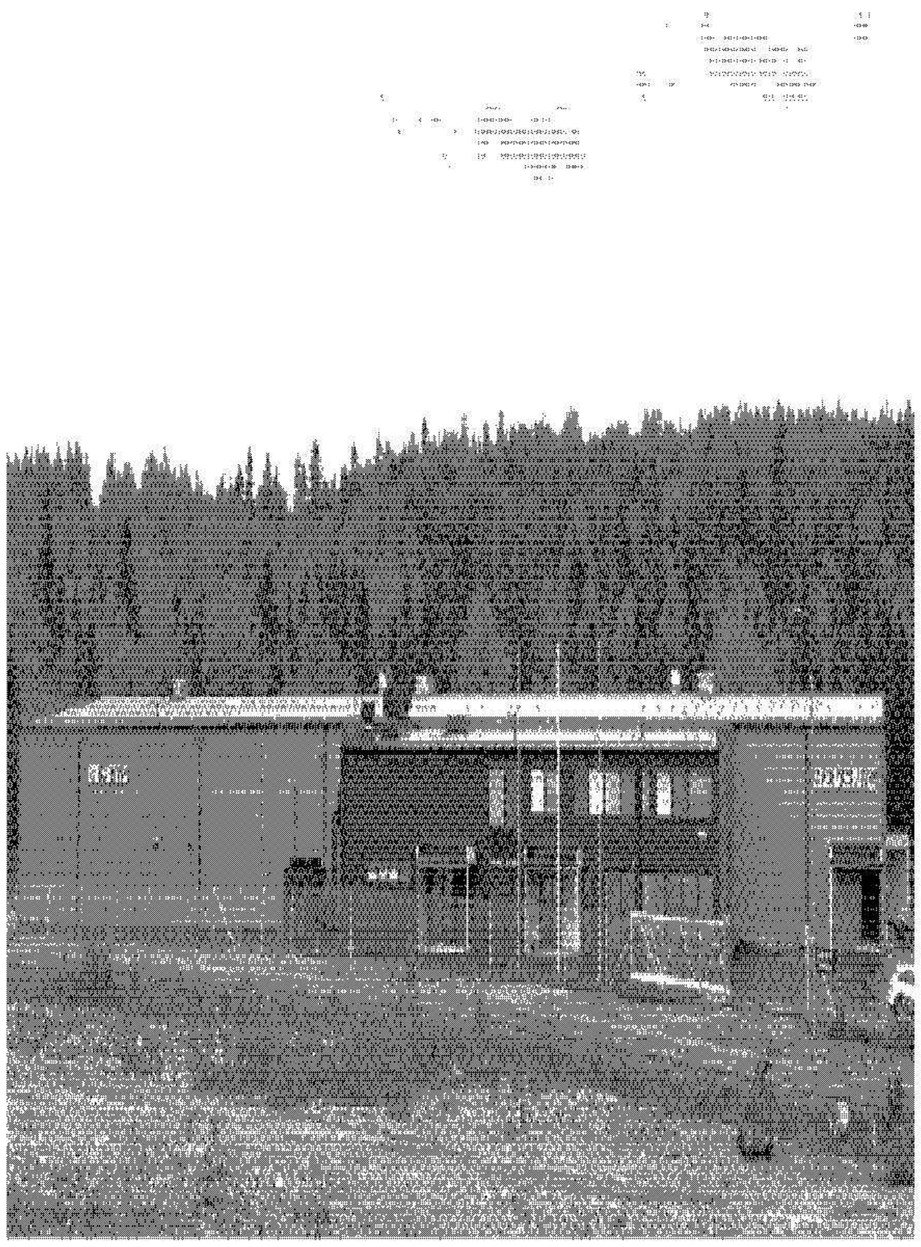
Fastighetskategorier i Kielos bestånd

Kontorsfastigheterna i Finland är av hög kvalitet och merparten är centralt belägna i universitetsstäder i södra Finland, såsom Jyväskylä och Tammerfors. Handelsfastigheterna är primärt belägna i väletablerade externhandelsplatser i Helsingfors, Tammerfors och Uleåborg.

Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel.

Industrifastigheterna med inriktning på lätt industri är belägna i industriområden i närheten av Kuopio, Tammerfors och Uleåborg.

Kielo äger även ett mindre antal fastigheter med skolor och vård. Fastigheterna är belägna i regioner med befolkningstillväxt, såsom Jyväskylä och Helsingfors.



Till vänster: handelsfastigheten Kävelykatu 37 i Jyväskylä. Till höger: handelsfastigheten Voimakuja 2 i Vantaa
Nedre: industrifastigheten Majurikatu 11 i Kuopio

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

- 46 % Kontor
- 2 % Logistik/Lager
- 18 % Handel
- 23 % Industri
- 12 % Övrigt

NYCKELTAL

	1 jan	
	2026	2025
Antal fastigheter	93	96
Fastighetsvärde, MSEK	7 575	8 300
Uthyrningsbar area, tkvm	531	538
Hyresvärde, MSEK	913	1 003
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82,2	87,6
Återstående avtalslängd, år	3,2	3,1
Medarbetare	30	16

14 267 SEK
Fastighetsvärde per kvadratmeter

20 %
Andel av totalt fastighetsvärde

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Fastighetsbeståndet i Norge, Bratsberg

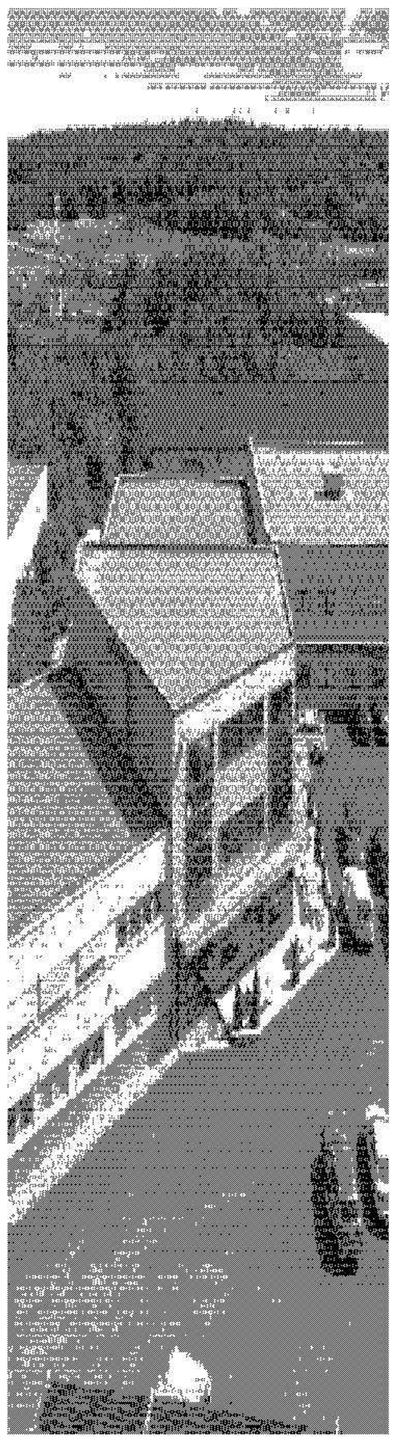
Fastigheterna i Bratsberg utgjorde på balansdagen 4 % (4) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 3 % (3) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 9 fastigheter (9) med ett redovisat värde om 1 456 MSEK (1 427), ett hyresvärde om 128 MSEK (131) samt en uthyrningsbar area om 95 tusen kvadratmeter (96).

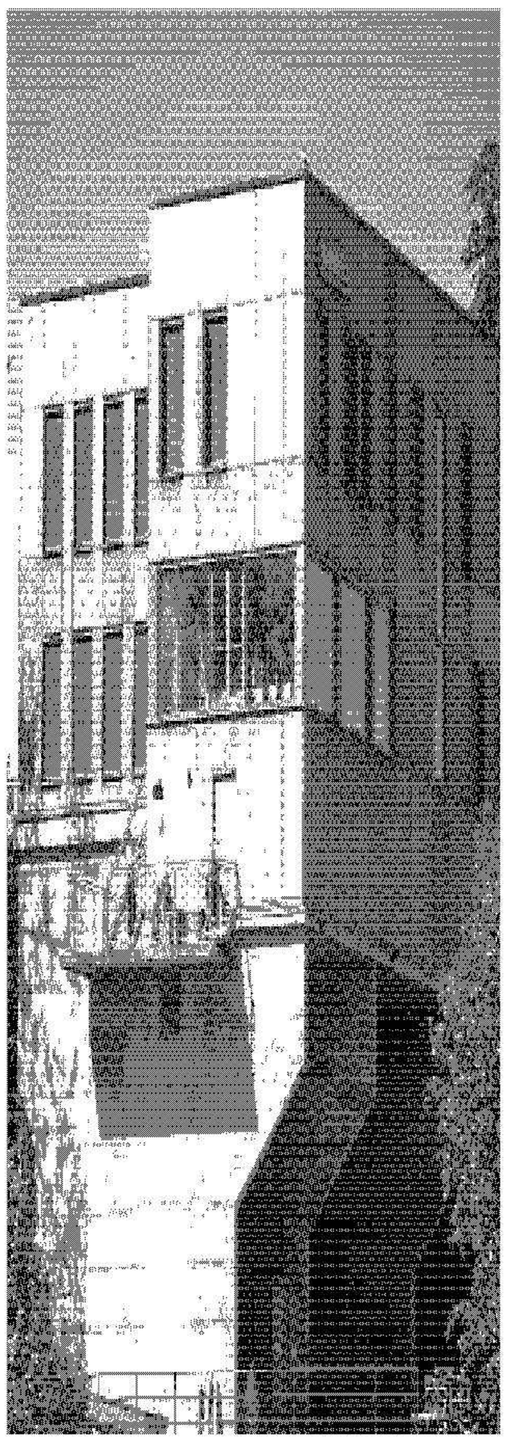
Fastighetskategorier i Bratsbergs bestånd

Kontorsfastigheterna är av hög kvalitet och majoriteten är centralt belägna i Porsgrunn och Skien i Grenlandsregionen söder om Oslo.

Handelsfastigheterna är belägna centralt i Skien. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel och lågprishandel.

Fastigheterna med lokaler för logistik/lager och lätt industri är belägna i industriområden i närhet till Skien och Porsgrunn.





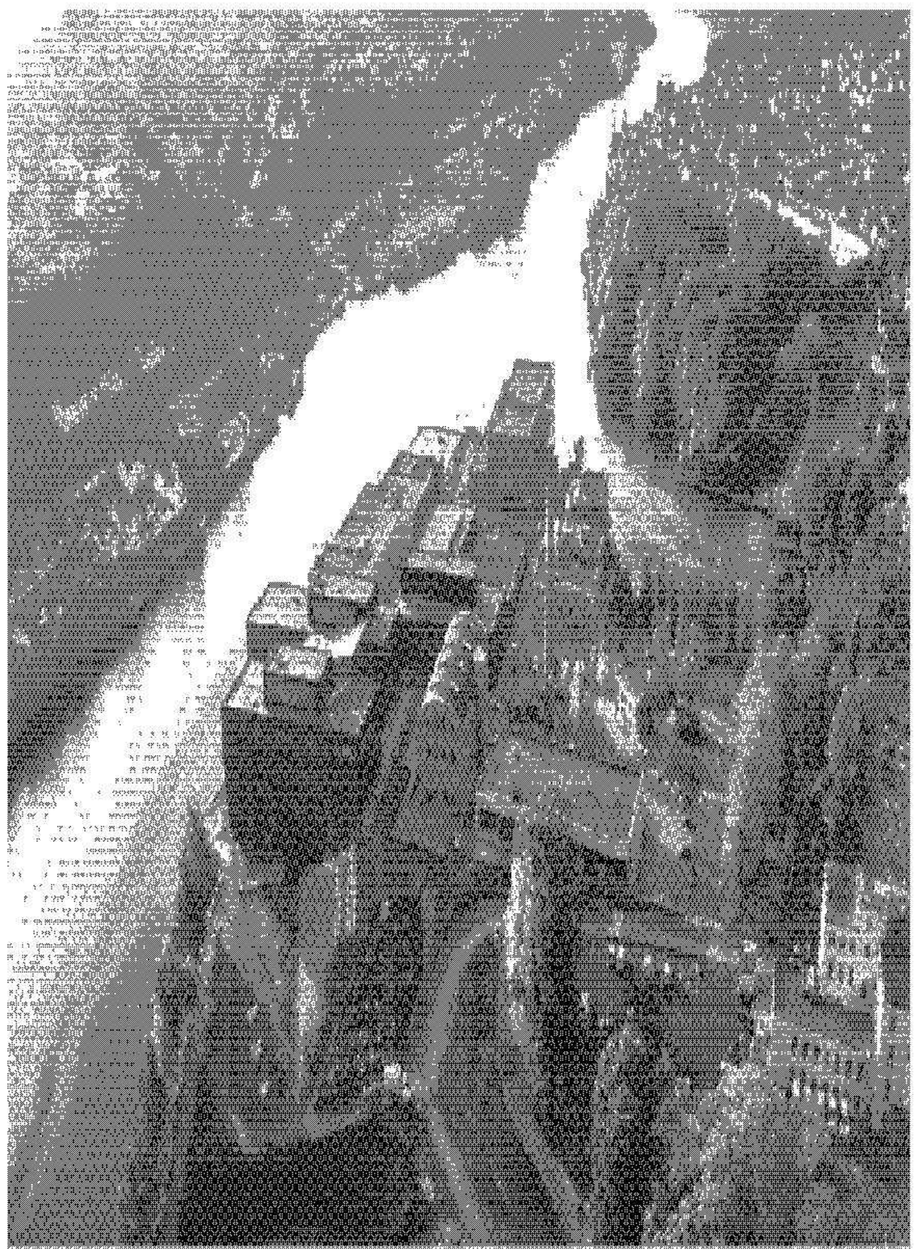
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

NYCKELTAL

	1 jan	
	2026	2025
Antal fastigheter	9	9
Fastighetsvärde, MSEK	1 456	1 427
Uthyrningsbar area, tkvm	95	96
Hyresvärde, MSEK	128	131
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	93,5
Återstående avtalslängd, år	4,0	4,7
Medarbetare	13	13

15 380 SEK
Fastighetsvärde per kvadratmeter

4 %
Andel av totalt fastighetsvärde



Till vänster: kontorsfastigheten Langmyra i Horten. Till höger: kontorsfastigheten Dir Smiths Gate 6 i Horten. Nedre: kontorsfastigheten Klosteröya Näringspark i Skien.

Dokument-ID 0322211555757442667 1 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Hyresgäster

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur. De tio största hyresgästerna står för 12 % (11) av hyresintäkterna och är fördelade på 205 hyresavtal (100). Inget enskilt hyresavtal eller hyresgäst utgör mer än 2 % av totala hyresintäkter.

Av de totala hyresintäkterna utgör 23 % (23) hyror hänförliga till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet.

Nyfosa hade 4 043 hyresavtal (4 134) för lokaler och bostäder samt 2 099 avtal (2 224) för garage och p-platser per 1 januari 2026. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,5 år (3,4). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,5 år (3,5), i Kielos bestånd 3,2 år (3,1) och i Bratsbergs bestånd 4,0 år (4,7).

Tillsvidareavtal Kielo

Den 1 januari 2026 var cirka hälften av hyresintäkterna i Kielos bestånd, motsvarande 341 MSEK (459), hänförliga till så kallade tillsvidareavtal. Det är en vanlig avtalsform i Finland och innebär att avtalet inte har något överenskommet slutdatum utan gäller till dess att hyresgästen eller hyresvärden säger upp avtalet enligt en överenskommen uppsägningstid. Hyresavtalen har ofta en initial fast hyresperiod, för att därefter bli uppsägningsbara med en uppsägningstid om främst 6 eller 12 månader. Den 1 januari 2026 var tillsvidareavtal motsvarande 16 MSEK (68) i årsintäkter uppsagda för avflyttning och 0 MSEK (8) uppsagda för omförhandling under innevarande år. Tillsvidareavtal om 152 MSEK (185) löper på med främst 6 eller 12 månaders uppsägningstid. Resterande tillsvidareavtal, motsvarade 172 MSEK (198) i årsintäkter, hade en genomsnittlig återstående löptid på 3,3 år (3,5), beräknat utifrån första möjliga slutdatum vid en uppsägning.

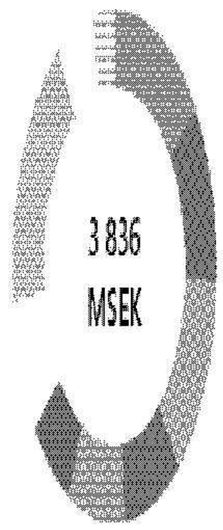
Avtalsformen innebär inte att hyresgäster generellt hyr lokalerna under kortare perioder. Den 1 januari 2026 var den genomsnittliga hyrestiden för befintliga tillsvidareavtal 5,8 år (6,9).

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 januari 2026

Förfallobår	Antal	Area, tkvm	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %
2026	1 660	398	567	17
2027	868	466	668	20
2028	653	416	617	18
2029	428	324	513	15
2030	155	217	252	7
>2030	279	535	714	21
Delsumma	4 043	2 356	3 351	99
P-platser och garage	2 099	12	36	1
Total	6 142	2 368	3 387	100

HYRESVÄRDE PER REGION



Nyfosa Sverige

- 15 % Mälardalen
- 11 % Norrlandskusten
- 13 % Södra Sverige, större städer
- 9 % Stockholm
- 9 % Karlstad
- 7 % Malmö
- 9 % Sverige övrigt

Kielo

- 18 % Helsingfors och universitetsstäder i Finland
- 6 % Finland, övrigt

Bratsberg

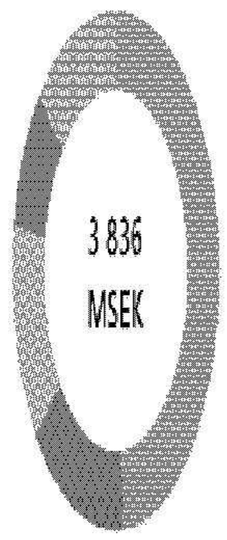
- 3 % Grenland, Norge

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

1 januari 2026

	Hyresintäkt, MSEK	Andel av hyresintäkter, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
10 största hyresgästerna	402	12	306	5,4
Övriga, 3 283 st	2 984	88	5 837	3,2
Total	3 387	100	6 142	3,5

HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



- 49 % Kontor
- 15 % Logistik/Lager
- 14 % Handel
- 9 % Industri
- 13 % Övrigt

HYRESGÄSTSTRUKTUR

1 januari 2026

Andel av hyresintäkter	Hyresintäkt, MSEK	Andel av hyresintäkter, %	Antal hyresgäster	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
>2%	-	-	-	-	-
1-2%	279	8	6	131	5,6
<1%	3 108	92	3 287	6 011	3,3
Total	3 387	100	3 293	6 142	3,5

HYRESVÄRDE PER LOKALTYP

- 45 % Kontor
- 18 % Handel
- 15 % Lager
- 6 % Industri
- 3 % Utbildning
- 2 % Restaurang
- 2 % Vård och omsorg
- 9 % Övrigt

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Joint venture

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 % av Söderport Investment AB. Innehavet klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga substansvärde utgjorde andelen 16,11 SEK per aktie (16,39) på balansdagen.

Söderport

Söderport är ett svenskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans med Sagax.

Fastighetsbeståndet består främst av industri-, lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndet har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdena. Söderport har två anställda och upphandlar därutöver fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat värde på 2 636 MSEK (2 615).

Samfosa

I september 2024 förvärvades resterande 50 % av aktierna i Nyfosas norska joint venture, Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag till Nyfosa. I den finansiella rapporteringen utgör den norska verksamheten sedan dess ett eget segment under namnet Bratsberg.

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I SAMFOSA

	Samfosa	
31 dec, MSEK	2025	2024
Årets ingång	-	94
Andel i joint ventures resultat	-	-14
Omräkningseffekt valuta	-	9
Omklassificering till dotterföretag	-	-90
Årets utgång	-	-

NYCKELTAL, SÖDERPORT

	Jan-dec	
MSEK	2025	2024
Hyresintäkter	1 095	1 096
Förvaltningsresultat	486	489
Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	-84	107
Årets resultat	510	448
- varav Nyfosas andel	255	224

	31 dec	
MSEK	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	14 634	14 688
Derivat, netto	-53	-54
Likvida medel	204	263
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 272	5 203
- varav Nyfosas andel	2 636	2 602
Räntebärande skulder	7 721	7 709
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 374	1 537

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I SÖDERPORT

	31 dec	
MSEK	2025	2024[1]
Årets ingång	2 615	2 728
Förvärv	2	13
Erhållen utdelning	-225	-350
Andel i joint ventures resultat	255	224
Övrigt	-11	-
Total	2 636	2 615

1) I avstämningen ingår innehavet i Söderport Investment AB. Jämförelseperioden har justerats för innehavet.

SÖDERPORT - NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Area, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtalslängd, år
Stockholm	509	11 449	22 471	890	1 746	638	96,7	4,0
Göteborg	194	2 813	14 483	261	1 342	251	96,7	2,9
Övrigt	66	372	5 638	34	516	34	100,0	2,4
Totaligenomsnitt	770	14 634	19 013	1 184	1 539	1 123	96,0	3,7

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Transaktioner

Tillväxt i kassaflödet och ökad avkastning i fastighetsbeståndet skapas främst genom fastighetstransaktioner. Bolaget är aktivt på den nordiska transaktionsmarknaden genom att ständigt utvärdera affärsmöjligheter. Med en marknadsnära organisation och transaktionsvana medarbetare finns förutsättningar att proaktivt anpassa affärsmodellen till marknadsutvecklingen och att fatta välgrundade beslut. Under 2025 genomförde bolaget transaktioner i Sverige, Finland och Norge för 1,9 MDSEK i form av förvärv och avyttringar.

Transaktionsmarknaden under året[1]

Sverige

Under 2025 stärktes den svenska fastighetsmarknaden ytterligare, med tydligt ökad aktivitet jämfört med både 2024 och 2023. Transaktionsvolymen ökade markant och indikerade en bredare återhämtning. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 164 MDSEK, vilket motsvarade en ökning med 18 % jämfört med 2024 och 58 % jämfört med 2023. Sammanlagt genomfördes 438 transaktioner under året, vilket speglar ett ökat antal affärer och ett bredare marknadsdeltagande.

Det internationella investerarintresset ökade tydligt och var det starkaste på tio år. Utländska investerare stod för 32 % av den totala transaktionsvolymen, vilket är avsevärt över tioårssnittet om 21 %.

Utvecklingen under året visar att osäkerheten kring värderingar och avkastningskrav minskade, vilket tillsammans med stabilare finansieringsförutsättningar bidrog till att både inhemskt och internationellt kapital i högre grad återvände till marknaden.

Finland

Transaktionsmarknaden i Finland återhämtade sig markant under 2025 efter en svag aktivitet föregående år. Den totala transaktionsvolymen steg kraftigt och nådde 4,6 MDEUR, vilket innebär mer än fördubbling jämfört med 2024 då volymerna var exceptionellt låga. Aktiviteten tog fart särskilt under årets sista kvartal då transaktionsvolymen var den högsta sedan inbromsningen under andra halvan av 2022.

Den generella förbättringen kan tillskrivas flera faktorer, där stabilare finansieringsförhållanden, ökad investeringsvilja och ett visst antal större portföljer bidragit till ökad likviditet. Samtidigt ligger den totala volymen fortfarande under det långsiktiga genomsnittet, då marknaden föregående år befann sig på mycket låga nivåer.

Finland har länge varit en sekundärmarknad för internationella aktörer. Under 2025 ökade andelen internationella investerare igen och nådde cirka 52 %, i takt med att räntorna sjönk. Svenska investerare har varit särskilt aktiva, och när den svenska obligationsmarknaden öppnade upp ökade aktiviteten, främst inom handels- och lätt industri segmenten. Internationella investerare har varit betydelsefulla för likviditeten då många öppna fonder och pensionsfonder fortsatt är passiva till följd av lagstiftningsförändringar.

Norge

Efter en tydlig återhämtning under 2024 präglades den norska transaktionsmarknaden under 2025 av en mer balanserad och selektiv aktivitet. Den totala transaktionsvolymen utvecklades något svagare än föregående år, samtidigt som antalet genomförda affärer ökade. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 80,8 MDNOK, vilket är en minskning med 6 % jämfört med föregående år.

Den underliggande efterfrågan på fastigheter var fortsatt närvarande, men investeringsbesluten påverkades i hög grad av finansieringsförutsättningarna. Trots att räntenivåerna stabiliserades under året var skillnaden mellan direktavkastning och finansieringskostnad fortsatt begränsad, vilket bidrog till ökad selektivitet och högre krav på kassaflödesstabilitet. Transaktioner genomfördes i stor utsträckning av aktörer med stark balansräkning och hög andel eget kapital.

Internationellt investerarintresse var selektivt. Inhemskt kapital dominerade fortsatt transaktionsmarknaden, medan utländska investerare främst riktade sitt intresse mot utvalda segment och tillgångar med tydlig riskjusterad avkastningsprofil. Internationella investerare svarade för cirka 10 % av den totala transaktionsvolymen, vilket innebar en minskning om 5 %-enheter jämfört med föregående år och speglar ett fortsatt avvaktande förhållningssätt till den norska marknaden.

Investeringsstrategi

Nyfosas transaktionsstrategi fokuserar under kommande år på att förflytta fastighetsbeståndet i riktning mot ökad koncentration och stärkt lönsamhet genom portföljrotation. Selekteringen görs utifrån fastigheternas operativa och geografiska komplexitet. Ambitionen är att upprätthålla en genomsnittlig portföljrotation om 1 MDSEK per år under den kommande femårsperioden. Högst prioritet ges till fastigheter som kräver betydande operativa och finansiella resurser där alternativ allokering av tid och kapital bedöms skapa högre värde.

Nyfosa äger idag fastigheter i 113 svenska och finska kommuner. Fram till och med 2030 avser bolaget att lämna ett fyrtiotal av dessa i syfte att minska komplexiteten i förvaltningen och öka den operativa effektiviteten.

1) Marknadsinformation från Newsec januari 2026.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Vid nya förvärv nyttjar Nyfosa ett brett investeringsmandat för att identifiera lönsamma affärer oavsett fastighetssegment. Geografiskt prioriteras dock regioner där bolaget redan är etablerat, i syfte att öka koncentrationen i beståndet och stärka den lokala marknadspositionen.

Genom denna portföljrotation ökar inte bara bolagets löpande intjäning utan läggs även grunden för ökad skalbarhet och effektivitetsvinster framåt.

Förvärvade fastigheter under året

Under året tillträddes fastigheter om 863 MSEK (1 666).

Under det andra kvartalet förvärvades fyra fastigheter, genom tre separata transaktioner, med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 64 MSEK och genomsnittlig återstående avtalstid om 8,0 år. En fullt uthyrd externhandelsfastighet i Vanda i Finland och en fullt uthyrd lagerfastighet i Mariestad tillträddes i maj respektive juni 2025. Två fastigheter i Karlstad som består av lokaler för kontor, möten och event tillträddes under det tredje kvartalet 2025.

Under det fjärde kvartalet förvärvades fem fastigheter, genom fyra separata transaktioner, med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 20 MSEK, genomsnittlig återstående avtalstid om 5,9 år samt med samlad ekonomisk uthyrningsgrad om 95 %. Fastigheterna i Karlstad och Karlskrona tillträddes i december medan fastigheterna i Porsgrunn, Skien och Kuopio tillträddes i januari 2026.

I oktober tecknades även avtal om förvärv av en fullt uthyrd externhandelsfastighet i Kuopio med årliga kontrakterade hyresintäkter om 16 MSEK och genomsnittlig återstående avtalstid om 8,1 år från färdigställande, vilket är planerat till september 2026.

Avyttrade fastigheter under året

Under året fråndelades fastigheter om 1 023 MSEK (1 447) med en realiserad värdeförändring om 39 MSEK (-49).

Under det första kvartalet fråndelades en industrifastighet i Piteå med ett hyresvärde om 18 MSEK samt en kontorsfastighet i Esbo i Finland med ett hyresvärde om 3 MSEK.

Under det andra kvartalet fråndelades tre fastigheter i Karlstad, Stockholm och Reso i Finland genom tre separata transaktioner. Totala årliga kontrakterade hyresintäkter uppgick till 27 MSEK och total genomsnittlig återstående avtalstid var 2,8 år. Det sammanlagda försäljningspriset före avdrag för uppskjuten skatt översteg det senaste redovisade värdet med 10 MSEK. Fastigheten i Stockholm fråndelades i april, medan fastigheterna i Karlstad och Reso fråndelades i juni 2025.

Under det tredje kvartalet fråndelades en kontorsfastighet i Helsingfors i Finland med ett hyresvärde om 3 MSEK.

Under det fjärde kvartalet avyttrades fyra fastigheter, genom fyra separata transaktioner. Totala årliga kontrakterade hyresintäkter uppgick till 26 MSEK och total återstående genomsnittlig avtalstid var 4,2 år med en samlad ekonomisk uthyrningsgrad om 78 %. Fastigheterna i Huddinge, Karlstad och Kouvola fråndelades i december medan fastigheten i Horten fråndelades i januari 2026. Det sammanlagda försäljningspriset före avdrag för uppskjuten skatt översteg det senaste redovisade värdet med 13 MSEK.

I december fråndelades även en externhandelsfastighet i Västerås med årliga kontrakterade hyresintäkter om 25 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 %. Försäljningspriset före avdrag för uppskjuten skatt översteg det senaste redovisade värdet med 7 MSEK.

FÖRVÄRV 2025 PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

MSEK	Kontor	Logistik/ Lager	Handel	Industri	Övrigt	Totalt
Karlstad	-	40	-	-	502	542
Sverige övrigt	51	164	-	-	-	214
Helsingfors och universitetsstäder i Finland	-	-	106	-	-	105
Total	51	204	105	-	502	865

AVYTTRINGAR 2025 PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

MSEK	Kontor	Logistik/ Lager	Handel	Industri	Övrigt	Totalt
Karlstad	-	-	-33	-	-300	-333
Mälardalen	-	-	-267	-	-	-267
Norrlandskusten	-	-	-	-76	-	-76
Stockholm	-	-93	-207	-	-	-300
Helsingfors och universitetsstäder i Finland	-9	-	-	-	-4	-13
Finland övrigt	-	-	-	-13	-	-13
Total	-9	-93	-508	-89	-304	-1 023

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Förvaltning

Nyfosas förvaltning skapar värde genom att utveckla och förädla fastighetsbeståndet, i stort och smått. Utgångspunkten är att optimera varje fastighet, möta hyresgästernas behov och minska klimatpåverkan från verksamheten.

Nyfosa har ett utbyggt nätverk av regionkontor som möjliggör ett närvarande och aktivt fastighetsägande. Förvaltningen bedrivs i samarbete mellan regionkontoren och de centrala funktionerna samt i dialog med hyresgäster, övriga intressenter och samhället. Förvaltningens fokus är nöjda hyresgäster samt att skapa resurseffektiva byggnader.

Den geografiska bredden i beståndet ger en stor kontaktyta mot fastighetsaktörer och är en nyckel i transaktionsverksamheten.

Medarbetare och leverantörer i samverkan

Förvaltning är en del i Nyfosas kärnaffär varför utgångspunkten är att den egna organisationen ansvarar för hyresgästrelationer, uthyrningsarbete samt teknisk förvaltning. Totalt antal anställda under året var 121, varav merparten i Sverige. I februari 2025 anställdes 14 medarbetare i samband med Nyfosas förvärv av minoritetsandelen i Kielo.

Fastighetstjänster, såsom drift, underhåll, lokalvård och ombyggnation, samt tjänster inom ekonomisk förvaltning utförs av externa leverantörer.

Teknisk förvaltning

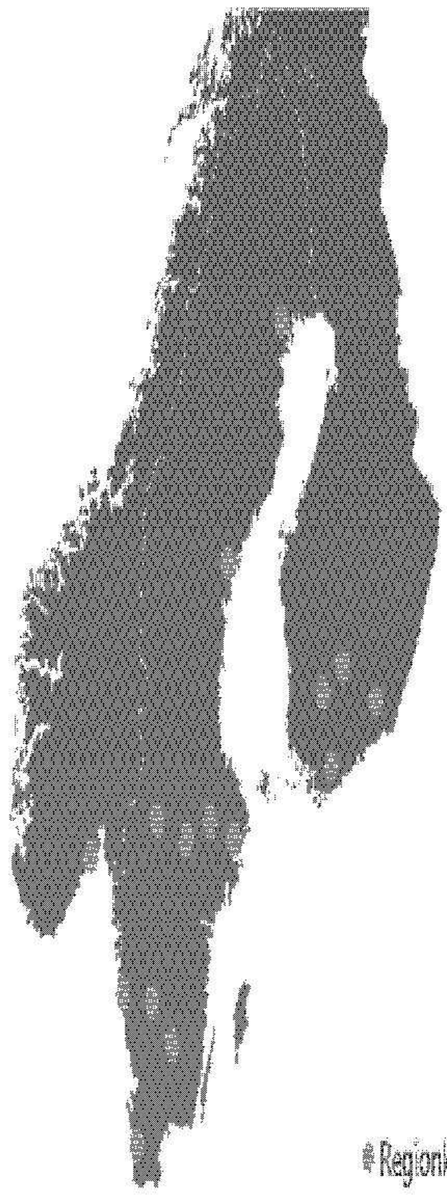
Nyfosa arbetar aktivt med att integrera flera hållbara lösningar i och kring byggnaderna med utgångspunkt i bolagets hållbarhetsmål. Dessa åtgärder optimerar byggnadernas energianvändning samt förbättrar successivt standarden på byggnaderna och dess omgivning.

Det kan ske genom investeringar i digitala styrsystem som ger möjlighet till uppföljning av värme, kyla och ventilation. Genom installation av nya tekniska lösningar samt styrning av befintliga installationer minskar energianvändningen, vilket leder till lägre driftskostnader samt mindre klimatpåverkan. Vidare kan installation av solcellsanläggningar och bergvärme bidra till mer effektiv och hållbar drift.

Värdeskapande investeringar

Fastighetsbeståndet erbjuder många olika utvecklingsmöjligheter som löpande utvärderas, från mindre investeringar till utveckling av detaljplaner. Vanligtvis handlar det om att tillskapa mer funktionella och moderna ytor i samband med inflyttning eller att anpassa lokalerna till hyresgästernas specifika behov. En investering leder ofta till ett hyresavtal med en längre avtalslängd och kan även rendera i en högre hyresnivå.

Varje byggnad analyseras för att identifiera hur den kan utvecklas genom om- och tillbyggnation eller förändring av användningsområde. Den transaktionsinriktade affärsmodellen påverkar inte investeringsbeslut i förvaltningen av beståndet. Alla förvaltningsbeslut tas utifrån ett långsiktigt perspektiv, oaktat att fastigheten kan komma att avyttras. I samband med investeringar utvärderas materialval och möjlighet till återbruk av det material som inte längre efterfrågas i lokalerna, såsom inredning och byggmaterial.



Regional närvaro

I Sverige är fastigheterna främst belägna i eller nära större städer i mellersta och södra delen av landet samt längs E4:an i Norrland. Fastigheterna i Finland är koncentrerade till den södra delen av landet och i Norge är de belägna i Grenlandregionen, söder om Oslo.

Förvaltningen sker genom tio regionkontor i Sverige, fyra i Finland och ett i Norge. Nyckelfunktioner som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning hanteras av den egna organisationen. Drift och fastighetsskötsel köps in från lokala tjänsteleverantörer i Sverige och Finland, men drivs av egen personal i Norge.

Med erfarna medarbetare och för Nyfosa välkända tjänsteleverantörer samt ett strukturerat arbetssätt finns förmågan att effektivt hantera ett fastighetsbestånd fördelat på många orter.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Investeringar under året

I det befintliga beståndet gjordes investeringar om 747 MSEK (643). Investeringarna bestod av till- och nybyggnation om 68 MSEK, hyresgästanpassningar om 445 MSEK, energiprojekt om 12 MSEK samt övriga fastighetsinvesteringar om 223 MSEK.

De på balansdagen största pågående projekten framgår av tabellen nedan.

Färdigställda projekt

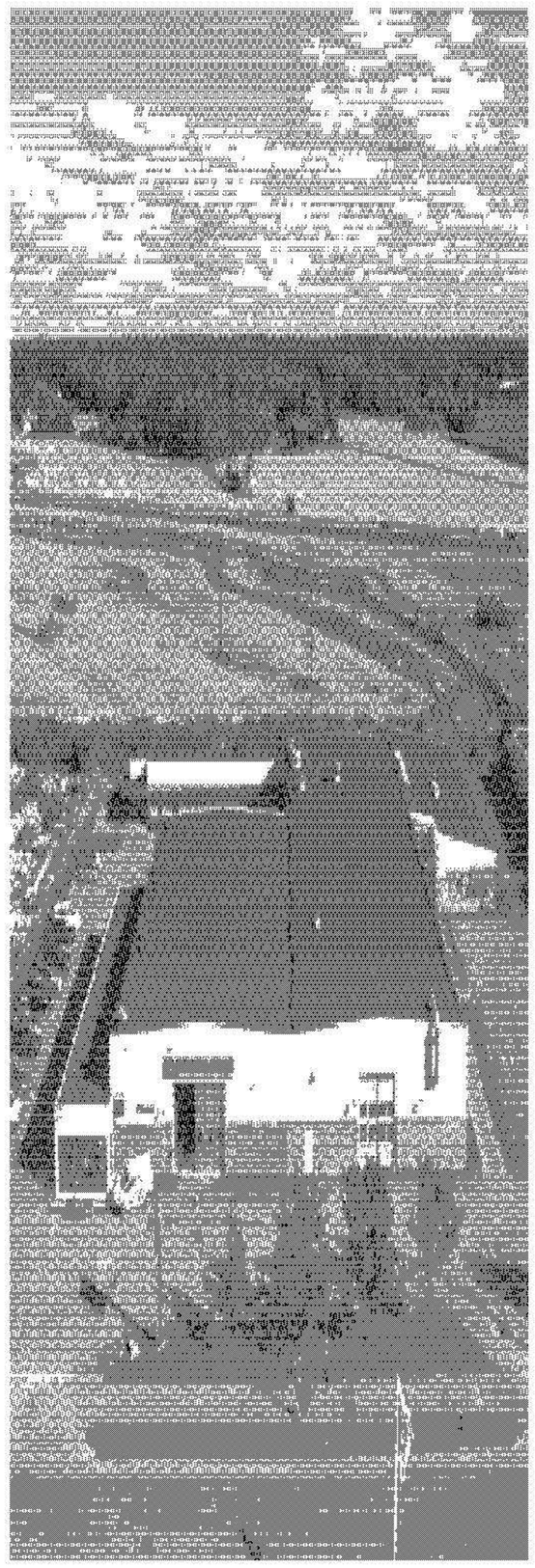
I Energin 7 i Västerås färdigställdes en renovering och anpassning av ytor. Hyresgästen har tillträtt lokalerna genom ett 6-årigt hyresavtal med en årlig hyresintäkt om 2 MSEK.

Under året färdigställdes ett större projekt om 85 MSEK avseende en totalrenovering av den vakanta fastigheten Kauppakaari i Kerava. Hyresavtal omfattande 66 % av den uthyrningsbara arean har tecknats med en total årlig hyresintäkt om 7 MSEK och en genomsnittlig löptid om 8,9 år. De nya hyresgästerna har tillträtt lokalerna.

I Kauppakatu 18 i Jyväskylä genomfördes den första av två etapper av utveckling och renovering av den till stor del vakanta fastigheten. Investeringen uppgick till 14 MSEK. Hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 2 MSEK och en genomsnittlig löptid om 3,4 år har tecknats, där de nya hyresgästerna har tillträtt lokalerna. Uthyrningsgraden uppgår till 39 %.

I Kävelykatu 37 i Jyväskylä färdigställdes ett projekt om 7 MSEK avseende en renovering och anpassning av ytor för kontor och butik. Hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 5 MSEK och en genomsnittlig löptid om 3,0 år har tecknats, där hyresgästerna har tillträtt lokalerna. Uthyrningsgraden uppgår till 95 %.

I Försäljaren 9 i Kungälv färdigställdes ett större projekt om 33 MSEK avseende anpassning till textiltvätteri. Den nya hyresgästen har tillträtt lokalerna genom ett 15-årigt hyresavtal med en årlig hyresintäkt om 2 MSEK.



Lagerfastigheten Energin 7 i Västerås

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Typ av investering	Beräknad investering, MSEK	Upparbetat, MSEK	Area, tkvm	Beräknad färdigställd, år	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Avtalslängd, år	Uthyrningsgrad, %
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	Om- och tillbyggnation	156	112	7	Q2 2026	19	9	99
Nyfosa Sverige	Borås	Rydaskåtet 1	Logistik/Lager	Hyresgästanpassning	104	99	14	Q1 2026	13	12	100
Nyfosa Sverige	Karlstad	Bankvassen 9	Värdlokal	Hyresgästanpassning	34	29	2	Q3 2026	6	15	100
Nyfosa Sverige	Eskilstuna	Viljan 2	Kontor	Hyresgästanpassning	12	3	1	Q3 2026	1	6	93
Nyfosa Sverige	Umeå	Umeå Formen 1	Kontor	Hyresgästanpassning	8	7	4	Q1 2026	7	3	94

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Investeringar i energibesparande åtgärder

Genom installation av nya tekniska lösningar samt styrning av befintliga tekniska installationer minskar energianvändningen, vilket leder till lägre driftskostnader samt mindre klimatpåverkan. Energianvändningen följs upp och rapporteras för de fastigheter där Nyfosa är abonnemangsägare. Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att minska energianvändningen med 10 % från startvärdet år 2020. Utfallet för 2025 uppgick till 98,5 kWh/kvm, vilket är en minskning med 17 % jämfört med år 2020.

Förvaltningen i Kielo har arbetat mot en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet för Kielo uppgick till 171,4 kWh/kvm, vilket är en minskning med 5 % jämfört med år 2023. Utfallet för Bratsberg uppgick till 77,7 kWh/kvm, vilket är en minskning med 3 % jämfört med år 2024. Den redovisade energianvändningen i Bratsberg är markant lägre än i Nyfosa Sverige och Kielo. Det beror på att en stor andel av hyresgästerna har egna elabonnemang där värme ingår. Hyresgästernas egna elabonnemang har Nyfosa inte rådighet över, vilket gör att den energianvändningen inte är med i rapporterat utfall.

I samband med nya och omförhandlade hyresavtal erbjuds en grön bilaga till hyresgäster i Sverige som önskar det. Per 1 januari 2026 hade Nyfosa 206 gröna bilagor (226), motsvarande ett årligt hyresvärde om 436 MSEK (410). De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning/kyla, belysning och vattenanvändning.

Energiprestanda

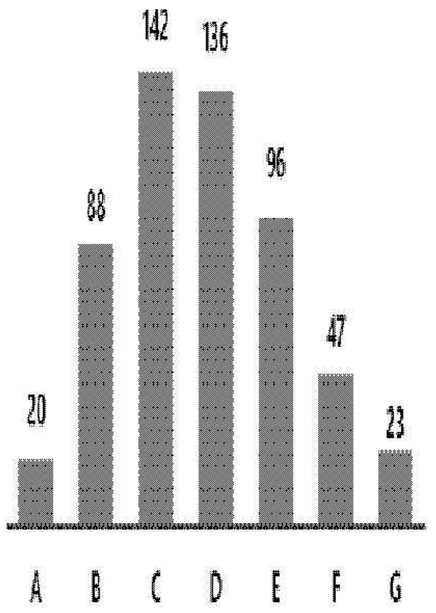
En fastighet kan bestå av fler byggnader, som var för sig uppnår en viss energiklass (EPC). I Nyfosa Sverige hade på balansdagen 67 fastigheter (68) minst en byggnad med energiklass A eller som tillhörde de 15 % mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet. I Kielos bestånd hade tre fastigheter minst en byggnad med energiklass A. Tillsammans utgör dessa fastigheter 18 % (18) av det totala fastighetsvärdet som har krav på energideklaration.

Vissa byggnader, främst för industri- och verkstadsverksamhet, är undantagna kravet på energideklaration. På balansdagen var 4 % (3) av det totala fastighetsvärdet hänförligt till fastigheter med denna typ av byggnader i Nyfosa Sverige och Kielo.

Under 2026 beslutade Nyfosa om ett nytt hållbarhetsmål som anger att minst 100 förbättringar av byggnadernas energiklass (EPC) ska åstadkommas under perioden 2026–2030.

På balansdagen uppgick antalet byggnader med energiklass A, B eller C till 250, motsvarande 45 % av byggnaderna som har krav på energideklaration.

Energiklass per byggnad



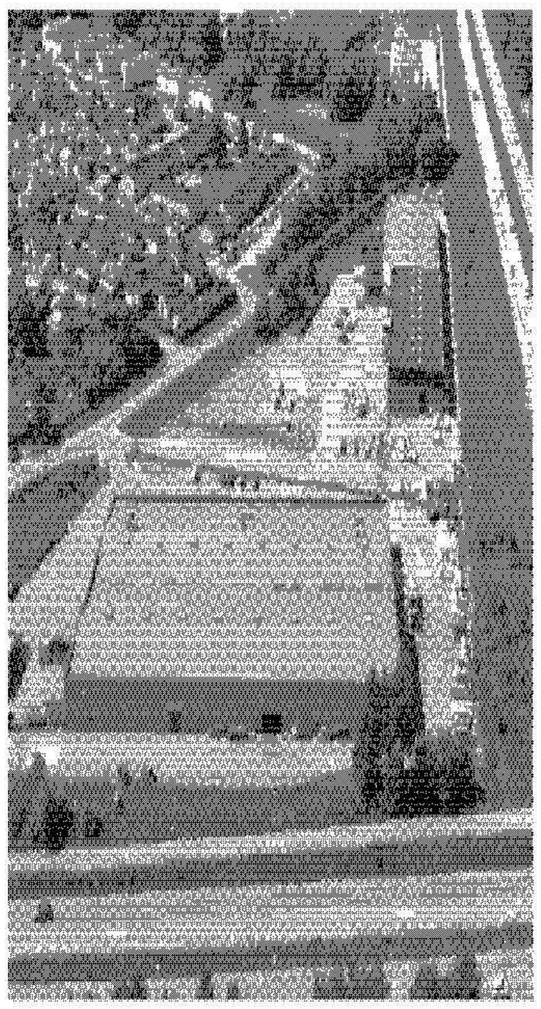
ENERGIBESPARANDE ÅTGÄRDER GER RESULTAT

Nyfosa arbetar kontinuerligt med att minska energianvändning och klimatpåverkan genom energibesparande åtgärder i sina fastigheter. Under året har en omfattande kartläggning av fastigheternas energiklassificering genomförts, och handlingsplaner har tagits fram med åtgärder för fastigheter.

Vid renoveringar eller ombyggnationer analyserar Nyfosa hur byggnadens energianvändning kan minskas genom åtgärder avseende exempelvis fasader, fönster, tak, belysning och aggregat. Ett exempel på detta är fastigheten Träskruven 1 i Borås, där takets tätskikt har bytts ut och en tilläggsisolering har genomförts. Åtgärderna beräknas leda till en energibesparing på cirka 85 000 kWh per år, vilket motsvarar 13 % av fastighetens årliga värmeförbrukning.

I Valhalla 1:6 i Eskilstuna och Spolaren 4 i Norrköping har belysningen uppgraderats till energieffektiva armaturer med bättre ljusflöde. Dessa åtgärder har inte bara resulterat i en förbättrad arbetsmiljö för hyresgästerna, utan beräknas också minska energianvändningen för belysning med 35–50 %.

Totalt har energianvändningen per kvadratmeter under året minskat med 9,7 % över hela koncernen.



Lacarfastigheten Valhalla 1:6 i Eskilstuna

Dokument-ID 0822211555757442667 1 Signerat: UD, DM, CM, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Miljöcertifieringar

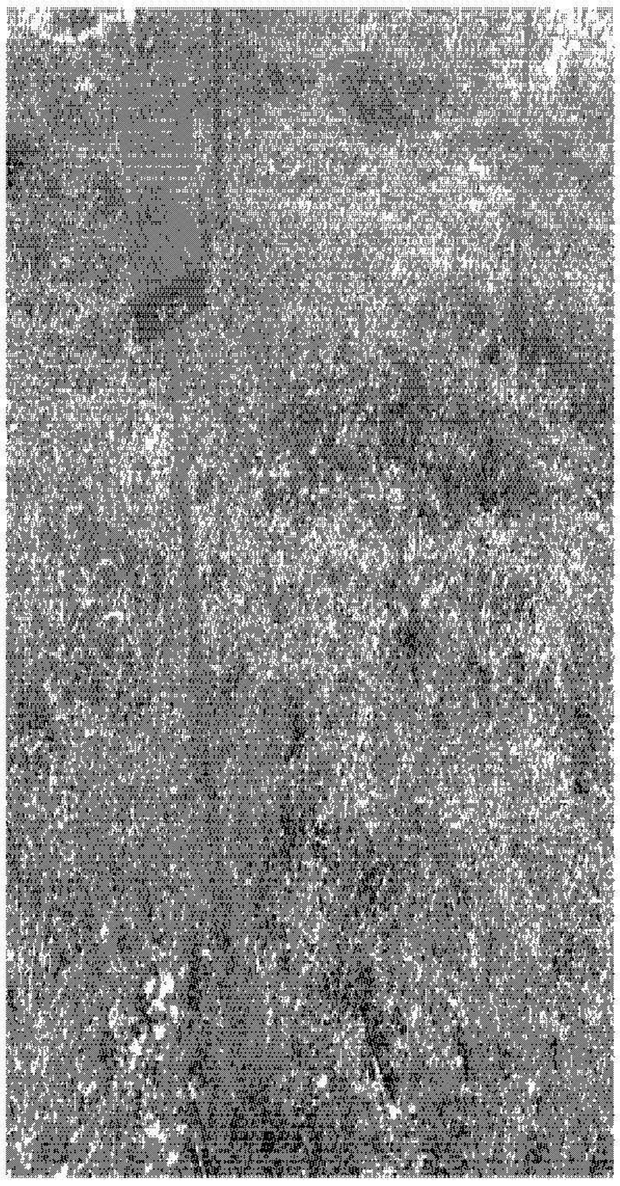
Fastigheter motsvarande 27 % (39) av det totala fastighetsbeståndet hade på balansdagen en miljöcertifiering, motsvarande 10 516 MSEK (15 515). De miljöcertifieringar som Nyfosa använder är främst BREEAM In-Use, LEED samt Miljöbyggnad. Syftet med miljöcertifieringar har varit att skapa en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet samt att bibehålla Nyfosas kreditvärdighet. Intressenternas ökade fokus på energiprestanda resulterade i att målet från och med 2025 utgår och miljöcertifieringar framgent upprätthålls i de byggnader där intressenter såsom kreditgivare och hyresgäster specifikt önskar det.

Materialanvändning

Nyfosa strävar ständigt efter att hitta nya arbetsmetoder och tekniker för att minska bolagets klimatpåverkan. Som ett exempel på detta är återbruk av material och inredning. Återbruk genomfördes som ett pilotprojekt under 2023 och har därefter inkluderats i flertalet investeringsprojekt i fastighetsbeståndet i Sverige.

Flertalet regioner i Sverige har numera ett samarbete med lokala återbruksaktörer som säljer vidare byggmaterial och inventarier på byggmarknaden. På de orter där återbruksaktörer ännu inte etablerat sig strävar Nyfosa efter att lagra byggmaterial och -produkter för att senare kunna återbruka dem i projekt inom koncernen.

I de fall där återbrukade material inte är ett alternativ, som vid ny- och tillbyggnationer, strävar Nyfosa efter att finna material som på annat sätt minimerar bolagets klimatavtryck. Ett sådant sätt har varit att testa en ny typ av reglar bestående av pressad papp, med en betydligt lägre miljöpåverkan än stålreglar. Användningen av pappreglar är ett resultat av den kunskap bolaget tillägnat sig genom insamling av data avseende materialanvändning och avfall vid investeringar överstigande 2 MSEK.



Ängsyta vid handelsfastigheten Pentagonen 1 i Huddinge

ARBETET MED BIOLOGISK MÅNGFALD FORTSÄTTER GRO INOM KONCERNEN

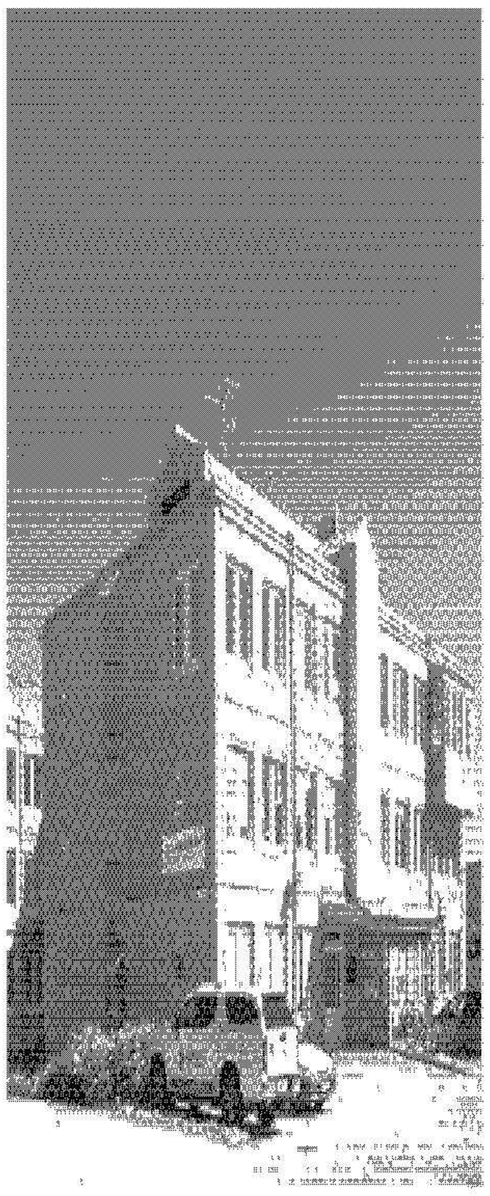
Under året fortsatte arbetet med beläggning av ängsytor i syfte att främja biologisk mångfald inom hela koncernen. Det som började som ett pilotprojekt har utvecklats till ett målinriktat initiativ, där varje region har mål uppsatta för anläggning av nya ängsytor. Arbetet med att identifiera lämpliga områden för att främja biologisk mångfald har integrerats som en naturlig del av förvaltningens rutin, både vid nyförvärv och ombyggnation av befintliga fastigheter.

I Värnamo har ängsmark och blomsteräng anlagts vid fyra fastigheter. Dessutom har man vid trädfällning bevarat höga stubbar för att skapa livsmiljöer för insekter och smådjur. I Kiseloportföljen har fyra markområden anlagts som ängsytor, liksom på samtliga fastigheter i Borlänge.

ÅTERBRUK – FRÅN PILOTPROJEKT TILL NATURLIG DEL I FÖRVALTNINGEN

År 2023 genomfördes ett pilotprojekt avseende återbruk i samband med en hyresgästanpassning i Nyfosas lokaler. Därefter har återbruksinitiativ utvecklats till att bli en viktig del av investeringsprocessen. I Nyfosa Sverige har varje förvaltningsregion mål kopplat till återbruksprojekt vid hyresgästanpassningar.

I Göteborgsområdet har lager- och kontorsfastigheterna Bockasjö 1, Solbacken 10 och Svartmunken 2 under året renoverats med återbrukat material. I en av byggnaderna har ett ventilationsaggregat i gott skick från en annan av bolagets fastigheter återanvänts. Vid en hyresgästanpassning har befintliga dörrar byggts om för att möta rådande tillgänglighetskrav. Begagnade omklädningsskåp har målats om och återanvänts. Även stora glaspartier har återbrukats i samband med en hyresgästanpassning. Genom att återbruka material i projekt minskar koldioxidutsläppen jämfört med om nytt material hade köpts in.



Kontorsfastigheten Solbacken 10 i Uddevalla

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläppet under 2025 uppgick till 8 896 (9 799) ton CO2. Utsläppsintensiteten för året uppgick till 3,09 kg/kvm (3,46). Bratsbergs koldioxidutsläpp ingår för första gången i 2025 års utfall.

Sedan 2022 har förnybar fjärrvärme upphandlats på de orter där så erbjuds. Den förnybara fjärrvärmen är miljödeklarerad enligt EPD (Environmental Product Declaration) eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningen miljökrav. Att köpa förnybar fjärrvärme minskar koldioxidavtrycket samt ger leverantörerna incitament att utveckla sina miljövänliga produkter. Av den totala energin som köptes in i Nyfosa Sverige och Kielo under 2025 kom 69 % (68) från förnybara energikällor.

Därtill hade bolaget på balansdagen solcellsanläggningar med en total installerad effekt om 4 MW.

Vattenanvändning

Att effektivisera vattenanvändningen bidrar till minskade kostnader och klimatavtryck. Det sker bland annat genom investeringar i tekniska system och val av vattensnåla produkter vid armaturbyten. I Sverige erbjuds gröna bilagor till hyresavtalen, vilka syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att bland annat minska vattenanvändningen.

I många fall ansluts byggnaders vattenmätare till en digital plattform för att identifiera vattenspill och skapa en systematisk förbrukningsuppföljning.

Under året ökade antalet digitalt anslutna vattenmätare. Total vattenanvändning i dessa byggnader uppgick till 493 tusen kubikmeter (510), motsvarande 0,17 kubikmeter/kvm (0,18).

PILOTPROJEKT MED BIOBASERAD BELYSNING

Som en del av arbetet att minska klimatpåverkan och identifiera alternativa materialval var Nyfosa först i Sverige med att installera biobaserade LED-armaturer integrerade i innertak. Pilotprojektet är ett gemensamt initiativ med det Karlstadsbaserade teknikbolaget Lumine North, i syfte att testa ny teknik som kombinerar produktion med låg klimatpåverkan med hög prestanda i praktiken.

"Vi arbetar systematiskt för att minska klimatavtrycket i våra byggnader, inte bara genom energibesparande åtgärder utan också i valet av material vid hyresgästanpassningar samt till- och ombyggnationer. Det här projektet visar hur teknisk innovation kan bli en naturlig del av vår förvaltning", säger Henrik Brandin, ansvarig för teknik och hållbarhet på Nyfosa.

Lumine Norths teknik ersatter traditionella aluminium- och metallstommar för inbyggda takarmaturer med återvunnen cellulosa och pappersmassa. Det innebär en klimatbesparing på upp till 99 % per armatur – utan att kompromissa med funktionalitet eller ljuskvalitet. En konventionell LED-armatur med aluminiumchassi innehåller cirka 1 kg primäraluminium, vilket motsvarar ungefär 9 kilo i koldioxidutsläpp per panelstomme. Den biobaserade motsvarigheten har i stället ett negativt nettoutsläpp – vilket i det här projektet motsvarar en total besparing på cirka 651 kilo koldioxidutsläpp. Det är jämförbart med att köra en bensinbil mellan Karlstad och Paris tur och retur – två gånger.

"När Lumine North visade oss sin armatur i prototypstadiet insåg vi potentialen. Tekniken imponerade och redan då såg vi möjligheten att byta ut traditionellt producerade armaturer i aluminium och plåt mot armaturer i cellulosa", säger Stefan Larsson, teknisk förvaltare på Nyfosa.

Armaturerna produceras i Karlstad med biomaterial från värmländska leverantörer, vilket stärker den lokala kopplingen. Den lägre vikten har även lyfts fram som positiv av installatörer, då den förenklar montering och förbättrar arbetsmiljön. Projektet har dessutom uppmärksammats som ett konkret exempel på hur fastighetsbranschen kan bidra till klimatomställningen.

För Nyfosa är detta en del av ett bredare arbete med att utvärdera nya metoder och material som kan minska klimatpåverkan över tid. Fokus ligger både på återbruk där det är möjligt, och på att i upphandlingar ställa krav på att entreprenörer agerar proaktivt och tar ansvar för klimatavtrycket i sina leveranser.

Biobaserad belysning i kontorsfastigheten Stolpen 1 i Karlstad

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

	Nyfosa[1]					Nyfosa Sverige[2]		Kielo[2]		Bratsberg[2]	
ENERGIANVÄNDNING, GWh	2021	2022	2023	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
El	52	118	117	116	105	80	69	35	32	5	5
Fjärrvärme	81	158	182	163	144	113	97	50	45	2	2
Fjärrkyla	3	6	5	5	5	5	4	-	-	1	0
Gas	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	1
Total energianvändning, GWh	137	281	304	283	255	198	170	85	77	9	8
Energianvändning per kvm, kWh	115,5	110,9	122,8	120,8	112,2	107,0	98,5	172,9	171,4	80,2	77,7
Solceller, installerad effekt, MW	2	2	3	4	4	4	4	-	0	-	-
ENERGIPRESTANDA, 31 dec											
Energiklasse A el. topp 15% mest energieffektiva byggnaderna av nationellt bestånd, MSEK	ET.	ET.	7 021	7 159	6 597	6 909	6 361	250	236	-	-
Andel av totalt fastighetsvärde med krav på energideklaration, %	ET.	ET.	18	19	18	24	21	3	3	-	-
KOLDIOXIDUTSLÄPP, ton CO2											
Scope 1											
Persontransportar	29	43	40	19	4	19	4	-	-	-	-
Fossila bränslen	-	256	395	362	202	-	-	362	-	-	202
Köldmedia	118	221	410	396	586	172	429	224	157	-	-
Summa	147	522	845	777	792	191	433	586	157	-	202
Scope 2											
Värme	6 573	7 912	8 663	6 142	5 521	5 875	5 319	267	202	-	0
Kyla	161	1 165	108	100	85	100	85	-	-	-	-
Summa	6 734	9 077	8 771	6 242	5 606	5 975	5 404	267	202	-	-
Scope 3 Nyfosas verksamhet											
El	2 303	4 004	1 189	1 031	927	650	574	381	353	-	-
Tjänsteresor	3	5	6	6	6	6	6	-	-	-	-
Värme	-	-	-	1 743	1 563	-	-	1 743	1 563	-	-
Summa	2 311	4 009	1 197	2 780	2 496	656	582	2 124	1 916	-	-
Total	9 192	13 608	10 813	9 799	8 896	6 822	6 419	2 977	2 275	-	202
VATTENANVÄNDNING, m³/kvm											
Vattenanvändning	0,21	0,31	0,19	0,16	0,17	0,19	0,17	0,15	0,15	-	0,21

1) Energi- och vattenanvändning, energiprestanda samt koldioxidutsläpp i Bratsberg beaktas i nyckeltal från och med 1 januari 2025.

2) Förändring räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltat under de senaste 12 månaderna.

Källa energi- och vattenanvändning: Measto

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Hållbarhetsmål och utfall 2025

Sedan 2020 har bolaget arbetat mot målet att minska energianvändningen i byggnaderna.
Därtill har bolaget genomfört en Scope 3-screening. Målen syftade till att skapa ett fokuserat arbete mot ett minskat klimatavtryck samt att vägleda intressenter i bolagets viktigaste fokusområden.

Förbrukningseffektivisering 2020–2025

År 2025 ska energiförbrukningen per kvadratmeter ha minskat med 10 % jämfört med 2020.

Utfall 2025

Utfallet i Nyfosa Sverige uppgick till 98,5 kWh/kvm, vilket är en minskning med 17 % jämfört med startvärdet år 2020. Utfallet i Kiselo uppgick till 171,4 kWh/kvm, vilket är en minskning med 5 % jämfört med startvärdet år 2023 på 180 kWh/kvm. Utfallet i Bratsberg uppgick till 77,7 kWh/kvm, vilket är en minskning med 3 % jämfört med startvärdet år 2024 på 80,2 kWh/kvm.

Koldioxidutsläpp

Under 2025 ska en Scope 3-screening genomföras i syfte att fastställa ett basår för koldioxidutsläpp.

Utfall 2025

Screening genomförd, vilket resulterade i att tre kategorier bedömds som väsentliga för Nyfosa; Kategori 1 Inköpta varor och tjänster, Kategori 3 Kapitalvaror samt Kategori 13 Hyresgästers energiförbrukning.

Energiprestanda

Under 2025 ska en handlingsplan tas fram för att förbättra energiprestandan, enligt energideklaration, i fastighetsbeståndet.

Utfall 2025

Handlingsplan togs fram under året, vilket bland annat innefattade att byggnader med potential att förbättra sin energiprestanda identifierades.

Nya hållbarhetsmål 2026

Nya hållbarhetsmål antogs av styrelsen i februari 2026.
Målen syftar till att upprätthålla fokus på energibesparande åtgärder, vilket bedöms vara det viktigaste initiativet för att minska klimatpåverkan från verksamheten.

För att uppnå målet om energiprestanda krävs ett aktivt arbete med att minska energianvändningen, något som även gynnar det ekonomiska utfallet.

Energiprestanda

Under perioden 2026–2030 ska 100 förbättringar av fastigheternas energiklass (EPC) åstadkommas.

Koldioxidutsläpp

Under perioden 2021–2030 ska koldioxidutsläpp per kvadratmeter från Scope 1 och Scope 2 minska med 42 %.

Dokument-ID 0822211555757442667 1 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Finansiering

Nyfosas huvudsakliga finansiering utgörs av banklån. Goda relationer med kreditgivarna är viktiga för att skapa långsiktighet och minskad refinansieringsrisk. En mindre andel av bolagets finansiering sker på kapitalmarknaden. Bolaget arbetar för att upprätthålla en så effektiv kapitalstruktur som möjligt beaktat givna riskbegränsningar.

Finansieringskällor

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, lån från nordiska banker och länefonder samt en mindre andel obligationer emitterade på nordisk kapitalmarknad.

Eget kapital

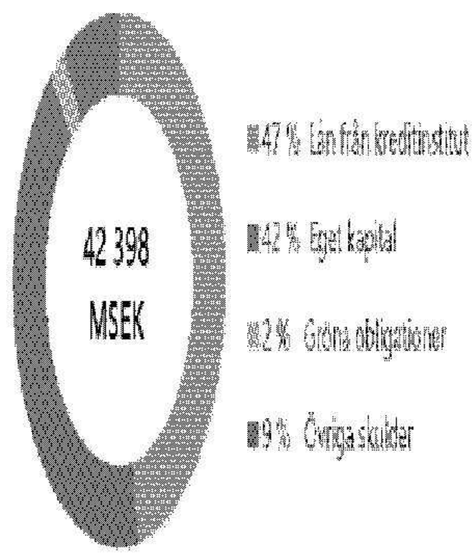
På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare till 17 690 MSEK (18 582). Under året löstes samtliga hybridobligationer in till nominellt belopp om 611 MSEK. I samband med inlösen avnoterades obligationerna från Nasdaq Stockholm.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade upplåningsavgifter uppgick till 21 137 MSEK (21 466), varav säkerställda skulder till banker och länefonder utgjorde 94 % (95). Icke säkerställda skulder uppgick till 1 326 MSEK (1 054), motsvarande 6 % (5) av totala räntebärande skulder. Av icke-säkerställda skulder utgjorde obligationer 1 050 MSEK (1 054).

Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt ICMA Green Bond Principles från 2021, samt LM/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2023. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, ISS Corporate Solutions. Utvärderingen finns publicerad på Nyfosas hemsida.

FINANSIERINGSKÄLLOR



NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	31 dec	
MSEK	2025	2024
Säkerställda skulder	19 811	20 412
- varav skulder i EUR	4 060	4 395
- varav skulder i NOK	805	854
Icke säkerställda skulder	1 326	1 054
Belåningsgrad, %	49,7	50,7
Nettobelåningsgrad, %	53,9	53,1
Genomsnittlig ränta, %*	4,2	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	2,7
Räntesäkrad andel av skulderna, %	73	63
Verkligt värde derivat med positivt värde	40	67
Verkligt värde derivat med negativt värde	-126	-143

1) Räntekostnad exklusive kostnad för periodiserade upplåningsavgifter och ramavtalsavgälder.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Jan-dec	
MSEK	2025	2024
Årets ingång	21 366	23 340
Upptagna banklån	10 871	5 839
Amorterade banklån	-10 895	-7 665
Emitterade obligationer	550	500
Återköpta obligationer	-554	-798
Förändring upplåningsavgifter	18	-2
Omräkningseffekt valuta	-302	151
Årets utgång	21 056	21 366

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 4,2 % (5,0). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld. Belåningsgraden uppgick till 49,7 % (50,7). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 53,9 % (53,1).

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget fem i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 346 MSEK (3 156). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå låneutrymmet kan återanvändas. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 2 084 MSEK (1 705), varav 196 MSEK (500) var utnyttjat. För att nyttja resterande 262 MSEK (1 451) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter förfaller ingen under 2026.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 432 MSEK (434) hos tre banker. Checkkrediterna rullar med 12 månaders löpande förlängning. Av dessa var 276 MSEK (0) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs nya säkerställda skulder om 10 595 MSEK, varav 275 MSEK var hänförligt till fastighetsförvärv, 17 MSEK till finansiering i samband med fastighetsprojekt, 3 481 MSEK till nyttjande av revolverande krediter samt 6 823 MSEK till nya lån i samband med refinansieringar. På balansdagen var checkräkningskrediter nyttjade om 276 MSEK. Löpande amortering samt återbetalning av lån uppgick till 10 895 MSEK, varav 3 881 MSEK var hänförligt till återbetalning av revolverande krediter och 6 185 MSEK till refinansierade skulder. Säkerställda skulder minskade netto med 601 MSEK under året. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i november 2026 om 2 906 MSEK.

I juni emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 450 MSEK, med förfall i oktober 2028 och

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

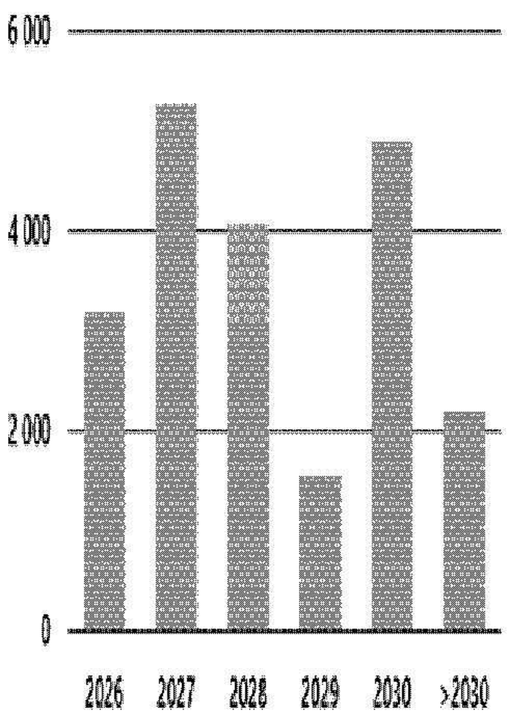
	31 dec	
MSEK	2025	2024
Låneutrymmesram	2 346	3 156
Beviljat belopp	2 084	1 705
- varav utnyttjat belopp	196	500
- varav outnyttjat belopp	1 888	1 205

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING[1]

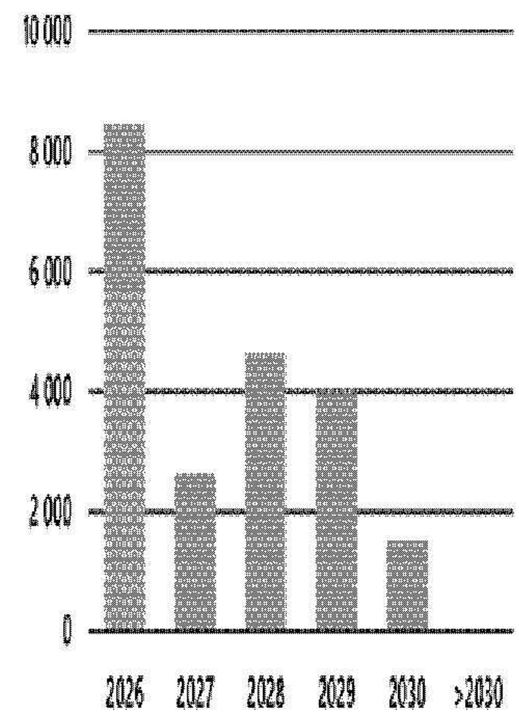
	Kapitalbindning						Räntebindning					
År, MSEK	Kredit-institut	Obliga-tioner	Totala räntebärande skulder	Andel, %	Out-nyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Ränte-swappar	Räntetak	STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M	Ränte-bindning	Andel, %	Genom-snittlig ränta, %[2]
2026	3 182	-	3 182	15	156	3 338	1 586	1 056	5 786	8 428	40	4,2
2027	5 262	-	5 262	25	1 065	6 327	2 624	-	-	2 624	12	4,3
2028	3 021	1 050	4 071	19	-	4 071	4 607	-	-	4 607	22	4,0
2029	1 530	-	1 530	7	823	2 353	3 978	-	-	3 978	19	3,9
2030	4 899	-	4 899	23	-	4 899	1 500	-	-	1 500	7	3,6
>2030	2 193	-	2 193	10	-	2 193	-	-	-	-	-	3,4
Total	20 087	1 050	21 137	100	2 044	23 181	14 295	1 056	5 786	21 137	100	4,2

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp och avser skuldförhåll av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. Totala räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.
2) Genomsnittlig ränta per balansdagen, exklusive periodiserade upplåningskostnader, och tomträttsavgälder.

KAPITALBINDNING
31 dec 2025
MSEK



RÄNTEBINDNING
31 dec 2025
MSEK



Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

en ränta om 3 månader STIBOR + 225 baspunkter. I augusti emitterades ytterligare seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 100 MSEK inom samma ramverk till ett pris motsvarande en ränta om 3 månader STIBOR + 195 baspunkter. I juni återköptes obligationer med förfall i april 2026 om nominellt 315 MSEK. I oktober genomfördes en förtida inlösen av resterande obligationer med förfall i april 2026. Obligationerna inlöstes till nominellt värde om 239 MSEK jämte upplupen ränta. På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 050 MSEK (1 054), med förfall om 500 MSEK i januari 2028 samt 550 MSEK i oktober 2028. Under året påverkades räntebärande skulder av valutakurseffekter om –302 MSEK (151) hänförliga till skulder upptagna i EUR och NOK.

Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Den 31 december 2025 var 73 % (63) av låneportföljen säkrad med derivat, för närvarande räntetak och ränteswappar. Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på total räntekostnad i det fall marknadsräntorna stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 1 056 MSEK (1 121) med en strikenivå på 2,0 % (2,0). Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 14 295 MSEK (12 405), varav 600 MSEK utgör ränteswappar där motparten har möjlighet att förlänga avtalen vid förfall. För ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 % (2,6).

Återstående löptid på räntederivat var på balansdagen 2,4 år (3,3).

Med beaktande av derivatportföljen uppgår, per balansdagen, bedömd förändring av årlig räntekostnad om STIBOR 3M, NIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger eller sjunker med 1 %-enhet till 45 MSEK respektive –53 MSEK.

Finansiella riskbegränsningar

Finansierings- och ränterisken hanteras genom ett antal riskbegränsningar och ramar i bolagets finanspolicy. Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte finansiella lånevillkor i koncernens finansieringsavtal.

Riskbegränsningarna innebär bland annat att förfallostrukturen för räntebärande skulder och räntebindningar ska vara jämnt fördelade över en femårsperiod, vilket beaktas i samband med förhandling av nya krediter samt vid upphandling av räntederivat.

Uppfyllandet av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen nedan.

Majoriteten av koncernens kreditavtal innehåller lånevillkor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och/eller soliditet. I vissa kreditavtal beräknas sådana lånevillkor enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal är kopplade till Nyfosakoncernens resultat och/eller finansiella ställning. Efterlevnad ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje kvartalsbokslut. Nyfosa har efterlevt samtliga lånevillkor under 2025. Med beaktande av övrig känd information finns det i dagsläget inget som indikerar att lånevillkoren inte skulle efterlevas under 2026.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

MSEK	Förändring	31 dec 2025
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta[1]		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat räntenläge[2]	+/- 2 %-enheter	+904-106
Vid nuvarande räntebindning och förändrat räntenläge[2]	+/- 1 %-enhet	+454-53
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå[3]	+/- 1 %-enhet	+214-211
Effekt på värdeförändring finansiella instrument		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+3614-361

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	31 dec 2025
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, %	≤ 55	50
Kapitalmarknadsskuld i relation till räntebärande skulder, %	≤ 15	5
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	≤12,0	8,2
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	≥2,0	2,3

1) Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser skulder mot det helägda fastighetsbeståndet och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storleksordningen i nämnda sammanhang.

2) Med hänsyn tagen till befintliga räntederivat.

3) Genomsnittsräntan ökad/minskad med 1 %-enhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av räntederivat.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Aktien

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap sedan november 2018. På årets sista handelsdag, den 30 december 2025, uppgick aktiens stängningskurs till 74,30 SEK (107,90), vilket motsvarade ett börsvärde om 15,5 MDSEK (22,5).

HANDELN MED AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

	Jan-dec	
	2025	2024
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	23	69
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	908	845
Omsättningshastighet, %	31	35
Stängningskurs 31 dec, SEK	74,30	107,90

Aktiekursutveckling och omsättning

Under 2025 uppgick aktiens volymviktade medelpris på Nasdaq Stockholm till 87,86 SEK. Aktiekursen sjönk under året med 31 %. Under året ökade OMX Stockholm PI med 10 % och OMX Stockholm Real Estate GI sjönk med 9 %. Totalt omsattes 170 miljoner aktier till ett värde om 15 MDSEK under 2025. Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 684 tusen aktier. Av den totala handeln utgjorde omsättningen på Nasdaq Stockholm 38 % under 2025.

Aktiekapital

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2025 till 104 MSEK fördelat på 208 106 276 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen på sidan 33.

Utdelningspolicy och utdelningsförslag

Minst 40 % av förvaltningsresultatet delas ut till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter, finansiella ställning samt framtida åtaganden.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,80) med utdelning kvartalsvis om 0,75 SEK per aktie, motsvarande 579 MSEK (583).

ÄGARFÖRDELNING

31 december 2025

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel Kapital, %	Procentandel Röster, %
Sagax	45 000 000	21,6	21,6
Länsförsäkringar Fonder	12 736 959	6,1	6,1
Lannebo Kapitalförvaltning	10 029 278	4,8	4,8
Handelsbanken Fonder	9 786 316	4,7	4,7
Första AP-fonden	9 500 000	4,6	4,6
Swedbank Robur Fonder	9 323 924	4,5	4,5
Vanguard	7 271 916	3,5	3,5
SEB Fonder	7 116 497	3,4	3,4
Cbnors Fonder	6 021 287	2,9	2,9
BlackRock	5 554 577	2,7	2,7
Nordea Funds	5 203 862	2,5	2,5
APG Asset Management	4 622 343	2,2	2,2
Livförsäkringsbolaget Skandia	3 867 098	1,9	1,9
Carnegie Fonder	3 610 314	1,7	1,7
Norges Bank Investm. Mgmt	3 347 689	1,6	1,6
American Century Investm. Mgmt	2 633 094	1,3	1,3
Jens Engwall	2 574 060	1,2	1,2
Dimensional Fund Advisors	2 362 709	1,1	1,1
Cohen & Steers	2 247 513	1,1	1,1
Columbia Threadneedle	2 132 469	1,0	1,0
Summa 20 största ägare	**154 963 942**	**74,5**	**74,5**
Övriga aktieägare	53 142 334	25,5	25,5
Summa	**208 106 276**	**100,0**	**100,0**

Källa: Modular Finance Monitor

AKTIENS UTVECKLING

%

Källa: Nasdaq Stockholm

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Exakt utdelningsbelopp fastställs på avstämningsdagar för betalning av utdelningen. Bolaget har under 2026 återköpt egna aktier. I moderbolaget fanns 208 106 276 registrerade aktier den 26 mars 2026, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgick till 192 944 180.

Ägarinformation

Nyfosa hade vid periodens slut 14 311 aktieägare (15 465), varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 71 % (70) av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

De 20 största ägarna kontrollerade tillsammans 74 % (73) av aktiekapital och röster. Tabellen på sidan 32 visar Nyfosas största aktieägare per 31 december 2025.

Optionsprogram

Nyfosa har tre långsiktiga incitamentsprogram (LTIP2023, LTIP2024 och LTIP2025) baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosas svenska organisation. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i not 7.

Under året påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med lösenperioderna för LTIP 2022 nyttjades 333 200 teckningsoptioner, vilket resulterade i att 9 483 aktier emitterades. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP 2025, vilket innebar att 152 000 teckningsoptioner tecknades.

ÄGARSTRUKTUR, FÖRDELNING STORLEKSKLASSER

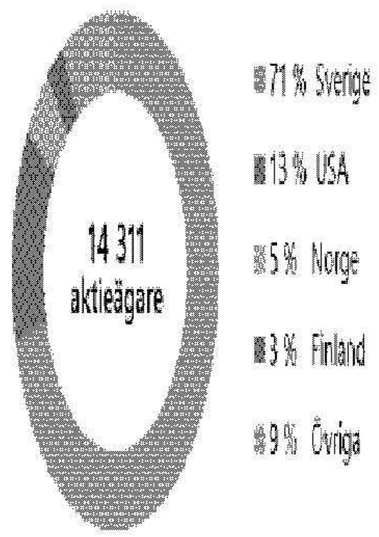
31 december 2025

Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Andel, %
1 – 500	10 609	74,1
501 – 1 000	1 755	12,3
1 001 – 5 000	1 460	10,2
5 001 – 10 000	174	1,2
10 001 – 20 000	111	0,8
20 001 –	202	1,4
Total	**14 311**	**100,0**

Källa: Modular Finance Monitor

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV AKTIEÄGANDET

31 december 2025



AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
1 januari 2024	Ingående värde 2024	-	-	95 511 405,50	191 022 813
14 maj 2024	Utbyte av teckningsoption	20 122,00	+40 244	95 531 528,50	191 063 057
16 maj 2024	Nyemission	8 500 000,00	+17 000 000	104 031 528,50	208 063 057
31 juli 2024	Utbyte av teckningsoption	3 880,00	+7 760	104 035 408,50	208 070 817
25 november 2024	Utbyte av teckningsoption	12 988,00	+25 976	104 048 396,50	208 096 793
26 maj 2025	Utbyte av teckningsoption	402,50	+805	104 048 799,00	208 097 598
29 augusti 2025	Utbyte av teckningsoption	2 500,50	+5 001	104 051 299,50	208 102 599
28 november 2025	Utbyte av teckningsoption	1 838,50	+3 677	104 053 138,00	208 106 276

OPTIONSPROGRAM (LTIP 2022, 2023, 2024, 2025)

31 december 2025

Avstämning teckningsoptioner	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	LTIP2025	Total
Årets ingång	377 650	382 842	151 100	-	911 592
Tecknade teckningsoptioner	-	-	-	152 000	152 000
Återköp teckningsoptioner	-11 650	-60 000	-32 000	-	-103 650
Ej nyttjade, förfallna teckningsoptioner	-32 800	-	-	-	-32 800
Nyttjade teckningsoptioner	-333 200	-	-	-	-333 200
Årets utgång	**-**	**322 842**	**119 100**	**152 000**	**593 942**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Finansiell utveckling

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår gällande resultat- och kassaflödesposter och 31 december 2024 gällande uppgifter om balansposter.

Kassaflöde

Under året uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 349 MSEK (1 390), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture uppgick till 225 MSEK (350) och förändring i rörelsekapital uppgick till 30 MSEK (45).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -707 MSEK (-597). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto 154 MSEK (-233).

	Jan-dec	
MSEK	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 349	1 390
- varav operativt kassaflöde	1 319	1 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-707	-597
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-964	-784
Totalt kassaflöde	-322	8

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 747 MSEK (543). Förvärv av rörelse uppgick till 139 MSEK (–) och avsåg förvärv av minoritetsägaren i dotterbolaget Kielo. Kassaflöde hänförligt till investering i andelar i joint venture, avyttring av andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till -2 MSEK (178).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -964 MSEK (-784). Räntebärande skulder förändrades netto med -60 MSEK (-2 169) efter avdrag för upplåningskostnader om -33 MSEK (-47). Löpande amortering samt återbetalning av räntebärande skulder, inklusive obligationer, uppgick till -11 448 MSEK (-8 451), varav återbetalda revolverande krediter uppgick till 3 881 MSEK. Banklån upptogs samt obligationer emitterades om totalt 11 389 MSEK (6 282), varav nyttjade revolverande krediter uppgick till 3 481 MSEK. Hybridobligationer om 614 MSEK (146) återköptes till par. Utdelning till aktieägare utbetalades om 291 MSEK (191).

I jämförelseperioden påverkades kassaflödet av nyemission av stamaktier om 1 709 MSEK efter avdrag för emissionskostnader om 25 MSEK, samt försäljning av räntederivat om 10 MSEK.

Totalt kassaflöde för året uppgick till -322 MSEK (8).

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Operativt kassaflöde för året uppgick till 1 319 MSEK (1 345), motsvarande 6,34 SEK per aktie (6,67), en minskning med 5 %.

OPERATIVT KASSAFLÖDE

	Jan-dec	
MSEK	2025	2024
Resultat före skatt	777	253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 500	2 111
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	225	350
Erhållna räntor	13	11
Erlagda räntor	-1 106	-1 242
Utbetald ränta på hybridobligationer	-43	-61
Betald inkomstskatt	-46	-76
Operativt kassaflöde	**1 319**	**1 345**
- per aktie, SEK	6,34	6,67

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

MSEK	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Operativt kassaflöde från den helägda fastighetsportföljen	627	967	1 114	1 379	1 035	995	1 094
Erhållen utdelning från andelar i JV	200	300	332	335	180	350	225
Operativt kassaflöde, MSEK	**827**	**1 267**	**1 446**	**1 714**	**1 215**	**1 345**	**1 319**
- per aktie, SEK	4,93	6,97	7,69	6,67	6,36	6,67	6,34
Förändring, %		41	10	17	-29	5	-5

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Resultat

Intäkter

Intäkterna minskade med 2 % till 3 590 MSEK (3 670). Intäkterna från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, minskade med 17 MSEK, motsvarande 0,5 %.

Hyresintäkterna omfattas till 93 % (94) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index.

MSEK	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Förändring, %
Totala intäkter	3 590	3 670	-2
Förvärv och avyttringar	-231	-267	
Valutakurseffekt[1]	27	-	
Intäkter jämförbart bestånd	3 386	3 403	0
- varav Nyfosa Sverige	2 529	2 511	1
- varav Kielo	856	891	-4
- varav Bratsberg[2]	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.
2) Konsoliderat dotterbolag från och med kvartal 3, 2024, därav inte jämförbart bestånd

Uthyrningsgrad

Den 1 januari 2026 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,2 % (90,5). För Nyfosa Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,3 % (91,4), för Kielo till 82,2 % (87,6) och för Bratsberg till 94,3 % (93,5). Vakansvärdet uppgick till 449 MSEK (401) inklusive hyresrabatter om 35 MSEK (24).

RESULTAT PER SEGMENT

	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
Januari-december, MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	2 449	2 525	721	766	97	50	-	-	3 267	3 341
Serviceintäkter	162	165	134	148	27	16	-	-	323	329
Intäkter	**2 611**	**2 690**	**854**	**914**	**124**	**66**	**-**	**-**	**3 590**	**3 670**
Fastighetskostnader	-708	-729	-233	-257	-32	-13	-	-	-973	-1 000
Fastighetsadministration	-73	-68	-33	-58	-5	-4	-	-	-112	-129
Driftnetto	**1 830**	**1 893**	**588**	**599**	**87**	**49**	**-**	**-**	**2 505**	**2 541**
Centraladministration	-124	-123	-64	-51	-15	-10	-	-	-204	-185
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	12	15	12	15
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	245	210	245	210
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-1 097	-1 247	-1 097	-1 247
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 461**	**1 335**
- varav Förvaltningsresultat	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*1 460*	*1 350*
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	-	-	-	-	-106	-	-105	-
Värdeförändring på fastigheter	-58	-578	-512	-351	-1	-7	-	-	-571	-936
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-7	-146	-7	-146
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**777**	**253**
Skatt	-	-	-	-	-	-	-234	-140	-234	-140
Årets resultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**542**	**112**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Vakansutveckling

Vakansvärdet ökade under året med 48 MSEK (54), varav 9 MSEK (21) i Nyfosa Sverige och 41 MSEK (24) i Kielo. Lämnade hyresrabatter ökade med 12 MSEK.

	Jan-dec	
Vakansförändring, MSEK	2025	2024
Ingående vakansvärde	401	347
Inflyttade lokaler	-34	-25
Avflyttade lokaler	118	71
Förändring hyresrabatter	12	6
Justering av vakanshyror	-6	0
Vakans i tillträdda fastigheter	1	9
Vakans i frånträdda fastigheter	-32	-11
Valutakurseffekter	-11	4
Utgående vakansvärde[1]	449	401
- varav Nyfosa Sverige	275	266
- varav Kielo	167	126
- varav Bratsberg	7	9

1) Varav hyresrabatter utgör 35 MSEK (24)

Nettouthyrning

Under året tecknades hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 361 MSEK, varav nytecknade hyresavtal uppgick till 163 MSEK och befintliga avtal som omförhandlats uppgick till 198 MSEK.

Hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 401 MSEK sades upp för avflyttning eller upphörde i samband med konkurser, I beloppet ingår även omförhandlade hyresavtal.

Nettouthyrningen för året uppgick till -40 MSEK, varav -22 MSEK avsåg omförhandlingar. Nettouthyrningen för Nyfosa Sverige uppgick till 1 MSEK, för Kielo till -39 MSEK och för Bratsberg till -2 MSEK.

Framtida avtalsförändringar

Den 1 januari 2026 hade bolaget nytecknade eller omförhandlade, men ännu ej tillträdda, hyresavtal motsvarande ett årligt hyresvärde om 52 MSEK (79). Hyresavtal som sagts upp för avflyttning eller omförhandling, men som ännu ej frånträtts, motsvarade ett årligt hyresvärde om 118 MSEK (201).

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	1 jan 2026
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	52
Uppsagda hyresavtal, ej avflyttade	118

Startår tecknade hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2026	60	52
Total	60	52

Förfallodår för uppsagda hyresavtal	Antal	Hyresvärde, MSEK
2026	280	108
2027	6	7
2028-	5	2
Total	291	118

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnaderna utgjorde driftskostnader 641 MSEK (673), underhållskostnader 162 MSEK (160) och fastighetsskatt 170 MSEK (167).

Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 8 MSEK. Förändringen förklaras främst av högre kostnader för underhåll och fastighetsskatt i Nyfosa Sverige.

	Jan-dec		Förändring,
MSEK	2025	2024	%
Fastighetskostnader	-973	-1 000	-3
Förvärv och avyttringar	58	85	
Valutakurseffekt[1]	-8	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	**-923**	**-915**	**1**
- varav Nyfosa Sverige	-687	-668	3
- varav Kielo	-236	-249	-5
- varav Bratsberg[2]	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.
2) Konsoliderat dotterbolag från och med kvartal 3, 2024, därav inte jämförbart bestånd.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 112 MSEK (129). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen. Minskade kostnader är främst ett resultat av att samarbetsavtalet med tidigare minoritetsägaren i Kielo upphört.

Driftnetto

Driftnettot minskade med 1 % till 2 505 MSEK (2 541). Överskottsgraden uppgick till 69,8 % (69,2). Direktavkastningen uppgick till 6,3 % (6,4).

I jämförbart fastighetsbestånd minskade driftnettot med 0,3 % till 2 355 MSEK (2 363) justerat för valutakurseffekter. Minskningen förklaras främst av minskade intäkter i Kielo samt högre fastighetskostnader i Nyfosa Sverige. Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 69,6 % (69,5).

	Jan-dec		Förändring,
MSEK	2025	2024	%
Driftnetto	2 505	2 541	-1
Förvärv och avyttringar	-168	-177	
Valutakurseffekt[1]	18	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	**2 355**	**2 363**	**0**
- varav Nyfosa Sverige	1 769	1 778	0
- varav Kielo	586	585	0
- varav Bratsberg[2]	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.
2) Konsoliderat dotterbolag från och med kvartal 3, 2024, därav inte jämförbart bestånd.

Centraladministration

Centraladministration innefattar bland annat kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 204 MSEK (185), motsvarande 5,7 % (5,0) av intäkterna. Ökningen förklaras av att Bratsberg konsolideras från och med juli 2024 och påverkade kostnaderna under året med 15 MSEK (10). Vidare belastades året med engångskostnader om totalt 14 MSEK hänförliga till omorganisation i det första och andra kvartalet samt kostnader i samband med att bolaget under det andra kvartalet avbröt en långt gången förvärvsprocess.

Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter och -kostnader uppgick till 12 MSEK (15). Posten inkluderar intäkter och kostnader från sekundära

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

transaktioner inom ordinarie verksamhet såsom erhållna försäkringsersättningar och skadestånd.

Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 245 MSEK (210). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 244 MSEK (226), värdeförändringar -32 MSEK (47), skatt 44 MSEK (-62) samt övrigt -10 MSEK. Förvaltningsresultatet stärktes av lägre räntekostnader jämfört med föregående år. I jämförelseperioden ingår Samfosa AS med –14 MSEK i resultatandel och –9 MSEK i förvaltningsresultat, vilket under innevarande år utgör ett helägt dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto –1 097 MSEK (–1 247), varav –13 MSEK (–2) var hänförligt till valutakursförluster, –5 MSEK (–) var hänförligt till återköp av obligationer under andra kvartalet till en premie mot nominellt belopp samt –10 MSEK hänförligt till upplösta premier på obligationer återköpta under föregående år. Under fjärde kvartalet belastades även resultatet med kostnader om 16 MSEK hänförligt till refinansieringar av lån i förtid. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 4,6 % (5,1). Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift och tomträttsavgäld, vilka totalt uppgick till 69 MSEK (67).

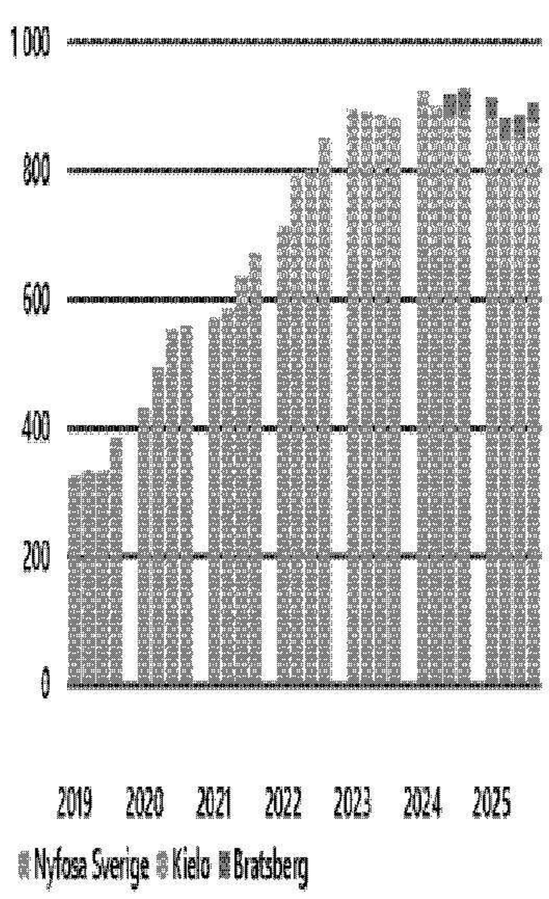
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger (2,2).

Förvaltningsresultat

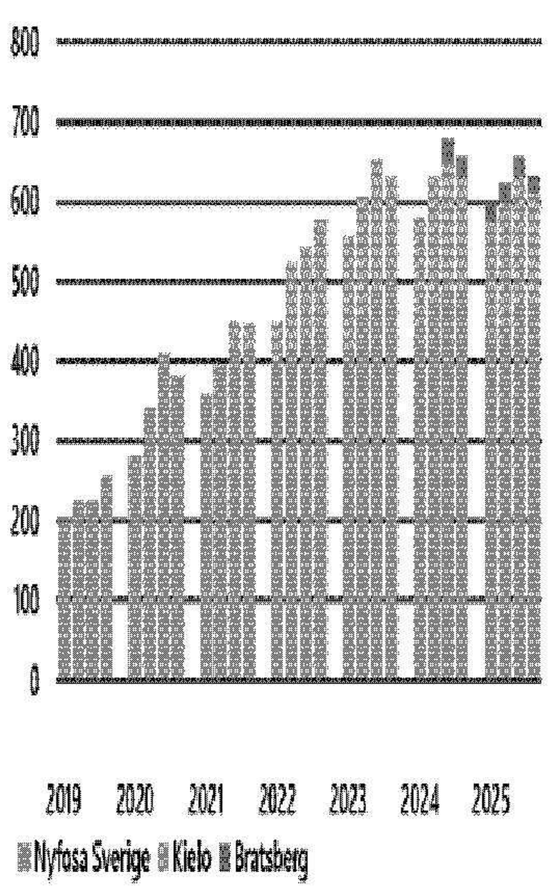
Förvaltningsresultatet uppgick till 1 460 MSEK (1 350), motsvarande 6,86 SEK per aktie (6,41), en ökning med 7 %.

Tillväxten i förvaltningsresultatet förklaras främst av lägre finansiella kostnader.

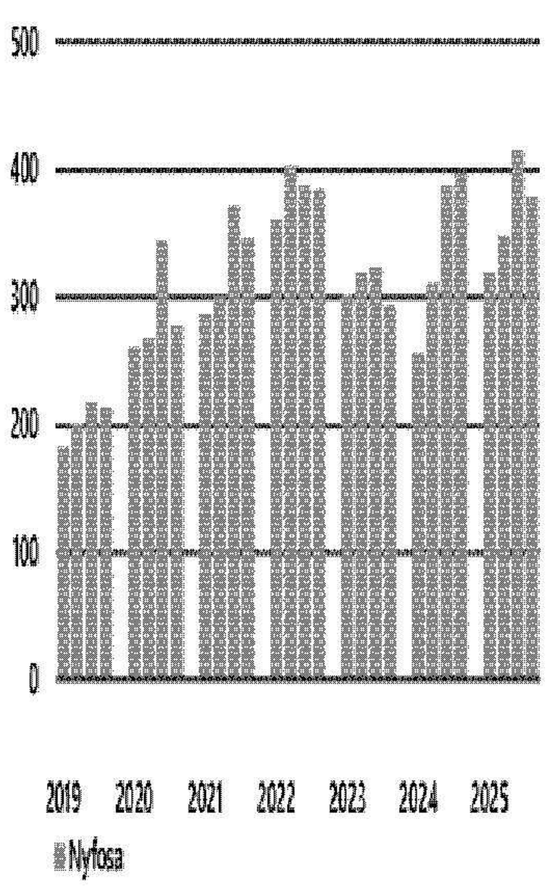
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB, som ägde 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 145 MSEK, varav 106 MSEK var hänförligt till ett i förtid avslutat samarbetsavtal med vinstdelning mellan parterna. Det i förtid avslutade avtalet påverkade årets resultat med –106 MSEK. Se förvärvsanalys i not 21.

Värdeförändringar

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet eller där tecknat försäljningsavtal finns. Dessa fastigheter redovisas till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Per 31 december 2025 värderades fastigheter motsvarande 99,8 % (99,6) av fastighetsvärdet externt av oberoende värderingsföretag.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -571 MSEK (-936), varav realiserade värdeförändringar om 39 MSEK (-49).

Värdeförändringarna motsvarade –1 % (–2) av fastighetsvärdet, varav –512 MSEK (–351) avsåg beståndet i Kielo. Antaganden om lägre framtida kassaflöden hade störst påverkan på värdeförändringarna.

Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,82 %, en minskning med 4 baspunkter jämfört med värderingarna den 31 december 2024.

	Jan-dec	
Effekt på värdeförändring, MSEK	2025	2024
Förändrade avkastningskrav	-34	-431
Förändrat kassaflöde	-634	-455
Förvärvade fastigheter	58	-1
Realiserad värdeförändring	39	-49
Värdeförändring i resultaträkningen	**-571**	**-936**

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till -7 MSEK (-146) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till 234 MSEK (140), varav 54 MSEK (47) avsåg aktuell skatt. Den effektiva skatten uppgick till 30,2 % (55,6). Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 % uppgick teoretisk skattekostnad till 160 MSEK (52). Skillnaden om 75 MSEK (88) beror främst på att en kostnad om 106 MSEK, hänförlig till ett i förtid avslutat samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv, belastade koncernens resultat. I övrigt beror skillnaden främst på ej avdragsgilla räntekostnader, skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar, redan beskattad resultatandel från joint venture samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Effekt från begränsningsregeln uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten.

		Underlag för
Skatteberäkning, MSEK, jan-dec 2025	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 460	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-244	-
Ej avdragsgill ränta	510	-
Skattemässiga värdeminskningsavdrag	-861	861
Avdragsgilla ombyggnationer	-84	84
Övriga skattemässiga poster	-46	320
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**935**	**1 366**
Skatt på förvaltningsresultat	**-131**	**-281**
Försäljning fastigheter	-	-392
Förvärv fastigheter	-	10
Värdeförändringar på fastigheter	-	-571
Värdeförändringar på derivat	7	-15
- ej skattepliktigt	-7	7
Skattepliktigt resultat före underskotts-avdrag	**935**	**506**
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-965	965
- Utgående balans	574	-574
Valutakurseffekter	18	-18
Skattepliktigt resultat	**562**	**879**
Redovisad skatt	**-54**	**-181**

Dokument-ID 0922211555757442667 1 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 542 MSEK (112), motsvarande 2,45 SEK per aktie (0,28) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med -251 MSEK (111). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

Moderbolaget

För 2025 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 1 037 MSEK (914). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick till 131 MSEK (123). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolaget hade per 31 december 2025 ett eget kapital om 14 125 MSEK (14 315), varav bundet eget kapital uppgick till 104 MSEK (104). Koncerninterna fordringar uppgick till 26 857 MSEK (26 706) och koncerninterna skulder uppgick till 11 033 MSEK (11 399).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget fokuserar på tillväxt i förvaltningsresultatet och ett starkt löpande kassaflöde. Strategin under kommande fem år är bland annat att bolaget ska genomföra en portföljrotation om 5 MDSEK i syfte att minska förvaltningskomplexiteten och på så vis öka effektiviteten i verksamheten.

Den aktiva och affärsdrivna affärsmodellen kvarstår därmed. Bolaget kommer att vara följsamt med utvecklingen och ta vara på affärsmöjligheter när de uppstår, oavsett om det är att avyttra, förvärva eller att optimera det befintliga beståndet.

Förutsättningarna att uppnå tillväxtmål och portföljrotation kan påverkas av den geopolitiska osäkerheten som råder genom bland annat en osäker kapitalmarknad och en stigande inflation som leder till högre räntenivåer.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Nyfosa AB, med belopp i kronor.

Fritt eget kapital, SEK	2025-12-31
Överkursfond	3 762 746 876
Balanserat resultat	9 220 462 230
Årets resultat	1 037 437 592
Summa fritt eget kapital	**14 020 646 698**
Till årsstämmans förfogande stående medel	
Ordinarie utdelning, 3,00 SEK per aktie	578 832 640[1]
Balanseras i ny räkning	13 441 814 158
- varav till Överkursfond	*3 762 746 876*
Summa	**14 020 646 698**

1) Utbetalning kvartalsvis med 0,75 SEK per aktie. Exakt utdelningsbelopp fastställs på avstämningsdagar för betalning av utdelningen. Bolaget har under 2025 återköpt egna aktier. I moderbolaget fanns 208 106 276 registrerade aktier den 26 mars 2026, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgick till 192 944 180.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Risker och riskhantering

Nyfosa är utsatt för olika risker som potentiellt kan påverka dess framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Organisationen är uppmärksam på riskerna och genom förebyggande arbete strävar bolaget efter att begränsa samt hantera riskerna om möjligt.

De betydande risker som bolaget står inför är i stor utsträckning kopplade till utvecklingen av konjunktur, inflation och marknadsräntor. De mest väsentliga riskerna presenteras nedan och är indelade i kategorierna omvärld, klimatförändringar, finansiering, förvärv och investeringar, förvaltning samt medarbetare och organisation. För att tydliggöra och värdera riskerna används en modell där sannolikhet och konsekvens bedöms. Sannolikheten att risken inträffar uttrycks på en femgradig skala som mycket osannolik, osannolik, möjlig, sannolik och mycket sannolik. Även konsekvensen, som värderar påverkan på företagets resultat och ställning, uttrycks på en femgradig skala som obetydlig, mindre, måttlig, stor och betydande. Kombinationen av sannolikhet och konsekvens avgör hur risken hanteras, antingen i form av generell bevakning eller som ett fokusområde om sannolikheten och konsekvens därav är av hög grad.

Risker för moderbolaget är indirekt desamma för koncernen, vilket innebär att eventuell påverkan på moderbolaget ger effekt på hela koncernen.

Sammanfattning risker och riskbedömning per 31 december 2025

Risk	Sannolikhet	Konsekvens	Hantering av risk	Förändring av hantering
Omvärld				
Makro	Möjlig	Måttlig	Bevaka	↘
Regelverk	Möjlig	Måttlig	Bevaka	↘
Skatt	Möjlig	Mindre	Bevaka	↘
Klimatförändringar				
Klimatpåverkan på fastigheterna[1]	Möjlig	Måttlig	Bevaka	→
Miljöpåverkan från den egna verksamheten[1]	Möjlig	Mindre	Bevaka	→
Finansiering				
Ränterisk	Möjlig	Måttlig	Bevaka	↘
Finansiering och refinansiering	Möjlig	Mindre	Bevaka	↘
Fastighetsvärdering	Möjlig	Mindre	Bevaka	→
Valutaexponering	Möjlig	Mindre	Bevaka	→
Förvärv och investeringar				
Fastighetsutveckling	Sannolik	Mindre	Bevaka	→
Fastighetstransaktioner	Osannolik	Mindre	Bevaka	→
Förvaltning				
Hyresintäkter	Möjlig	Måttlig	Fokus	→
Kundförluster	Sannolik	Mindre	Bevaka	↘
Fastighetskostnader	Möjlig	Måttlig	Bevaka	→
Medarbetare och organisation				
Medarbetare och kompetens[1]	Möjlig	Mindre	Bevaka	↘
Arbetsmiljö[1]	Möjlig	Mindre	Bevaka	→
Rapportering och intern kontroll[1]	Osannolik	Måttlig	Bevaka	→
IT-infrastruktur	Möjlig	Måttlig	Fokus	→

1) Utgör hållbarhetsrisker och omfattas av hållbarhetsredovisningen, men ingår ej i förvaltningsberättelsen.

↗ = Ökad bevakning

→ = Oförändrad bevakning

↘ = Minskad bevakning

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Omvärld

Risk	Riskhantering	Exponering
Makro Makroekonomisk avmattning och högre kapitalkostnader kan pressa hyror, öka vakanser och påverka fastighetsvärden. Hyresgästers efterfrågan varierar med konjunktur, handel och geopolitik.	Löpande makrobevakning och scenarioplanering i bolagsledningen. Majoriteten av hyresavtalen har indexerade hyror. Aktiv kapitalallokering och prioritering av värdeskapande förvaltning. Balans mellan rörlig och fast ränta enligt finanspolicy.	Portföljen är spridd över regioner och segment; kassaflödet är dock känsligt för långvarig svag efterfrågan i vissa delmarknader.
Regelverk Ändringar i regelverk som ger negativa effekter på bolagets resultat och ställning.	Strukturerad regelbevakning och extern rådgivning. Etablerade ansvarsroller i organisationen. Tydlig styrningsmodell i styrdokument.	Omställningskostnader vid ny lagstiftning. Påverkan främst administrativ men kan även styra kapital till vissa projekt.
Skatt Förändringar i skattelagstiftning eller praxis kan påverka kassaflöde och kapitaleffektivitet.	Proaktiv dialog med skattemyndigheter. Scenarioanalyser inför bolags- och fastighetstransaktioner. Dokumenterade transfer pricing-principer och interna avtal.	Högre kostnader.

Finansiering

Risk	Riskhantering	Exponering
Ränterisk Ränteförändringar påverkar finansieringskostnader och räntetäckningsgrad, vilket kan kräva kapitalomstruktureringar.	Aktiv räntestyrning med derivatinstrument, löptidsbalansering samt proaktiv refinansiering. Fokus på driftsnetto för att stärka räntetäckning.	Höga räntekostnader och ökade amorteringar.
Finansierings- och refinansieringsrisk Stramare kredit- och/eller kapitalmarknad kan fördyra eller begränsa finansiering vid förfall och investeringar.	God framförhållning vid kommande låneförfall. Löpande dialog med kreditgivare. Tillgängliga revolverande kreditfaciliteter.	Diversifierad finansiering bas med bankfaciliteter och viss kapitalmarknad, förfalloprofil hanteras löpande.
Fastighetsvärde Förändrat avkastningskrav och svagare kassaflöden kan ge värdefall och påverka nyckeltal.	Aktiv förvaltning och planering av fastighetsinvesteringar. Återkommande värderingar. Känslighetsanalyser och portföljoptimering.	Exponeringen varierar per ort/segment; koncentration på tillväxtregioner dämpar strukturell risk.
Valutaexponering Valutakursförelser i EUR/NOK påverkar omräkning av eget kapital och nyckeltal.	Begränsa koncerninterna flöden över valuta. Eventuell valutasäkring vid behov. Naturlig hedging genom att nettoexponeringen mot EUR/NOK motvägs av extern finansiering i lokal valuta.	En försämrad kronkurs i förhållande till EUR och NOK påverkar eget kapital negativt.

Klimatförändringar

Risk	Riskhantering	Exponering
Klimatpåverkan på fastigheterna Klimatrelaterade händelser (skyfall, värme, översvämning) kan orsaka skador, driftstörningar och högre försäkringspremier eller driftskostnader. Se även redovisning enligt TCFD på sidorna 59–60.	Klimatriskanalys i samband med fastighetstransaktioner. Tekniska åtgärder för avvattning, material och redundans. Årlig översyn av försäkringar och besiktningsrutiner.	Viss exponering i delområden med skyfallsrisk; försäkringsskydd finns men självrisk/premier kan stiga.
Klimatpåverkan från den egna verksamheten Ineffektiv resursanvändning och höga utsläpp kan driva kostnader och påverka anseende samt finansieringsvillkor. Se även redovisning enligt TCFD på sidorna 59–60.	Målstyrd energieffektivisering. Förnybar el/grön fjärrvärme där det är tillgängligt. Återbruk i samband med renoveringar eller ombyggnationer. Miljökrav i upphandling.	Energiprofilen varierar, effektiviseringspotential finns i tillgångarna; skadat anseende hos nuvarande och presumtiva hyresgäster eller kredit- och kapitalmarknaden.

Förvärv och investeringar

Risk	Riskhantering	Exponering
Fastighetsutveckling Projektfördyringar och förseningar i hyresgästanpassningar kan försämra lönsamhet och påverka hyresgästrelationer.	Tydlig investeringsprocess. Kreditprövning av hyresgäster. Upphandling enligt policy/ramavtal. Portföljstyrd prioritering.	Exponering främst i större anpassningar; kontrakt/ramavtal begränsar risk men prisnivå kan variera.
Fastighetstransaktioner Brister i due diligence, fel prissättning eller motpartsrisk kan ge värdefall efter affär. Felbedömning av marknad eller fastighetspotential.	Tydlig transaktionsprocess och kapacitet i bolaget. Regional närvaro och ett etablerat kontaktnät på fastighetsmarknaden. Återkommande due diligence. Investeringscase tydligt kopplat till strategi.	Risk ökar på illikvida marknader och i transaktioner med komplexa objekt.

Dokument-ID 0322211555757442667 1 Signerat: UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Framsteg under året

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Förvaltning

Risk	Riskhantering	Exponering
Hyresintäkter Lägre efterfrågan och konkurrens kan öka vakanser och pressa hyror.	I grunden en regional och fastighetsmässigt diversifierad portfölj med en relativt låg snitthyra på cirka 1 350 SEK/kvm. Aktiv uthyrning och kundbearbetning. Indexerade hyror i hyresavtal samt ingen hyresgäst som står för mer än 2 % av totala hyresintäkter.	Delmarknader med svagare kontorsbehov är mer utsatta, diversifierad kundbas reducerar klusterrisk.
Kundförluster Hyresgästers försämrade betalningsförmåga kan leda till kundförluster och kassaflödesrisk.	Kreditprövning och säkerheter i form av borgen, deposition, försäkring eller garanti. Kvartals- och månadsvis förskottsbetalning av hyra. Ingen hyresgäst som står för mer än 2 % av totala hyresintäkter. Standardiserad indrivning av förfallna fordringar. Intern utbildning.	Spridd hyresgästbas; exponeringen ökar vid konjunkturavmattning.
Fastighetskostnader Högre energi-, värme- och VA-kostnader belastar resultat.	Upphandling/ramavtal och energiinköp enligt policy. Löpande förbrukningseffektivisering. Indexerade avräkningar enligt hyresavtal.	Genomslaget beror på kontraktsstruktur och teknisk standard; delar av kostnader bärs av bolaget.

Medarbetare och organisation

Risk	Riskhantering	Exponering
Medarbetare och kompetens Kompetensbrist eller hög personalomsättning kan påverka kontinuitet och leverans i nyckelprocesser.	Kompetenskartläggning, successionsplaner och dokumenterade processer. Utbildning och incitamentsprogram.	Omsättning av nyckelpersoner.
Arbetsmiljö Psykosociala arbetsmiljörisker kan öka frånvaro och påverka produktivitet och anseende.	Regelbundna medarbetarsamtal, uppföljning av arbetsbelastning samt ett proaktivt hälsoarbete. Tidig dialog vid signaler om ohälsa samt uppföljning av sjukfrånvaro. Anpassning av arbetsuppgifter vid behov. Visselblåsarkanal.	Sjukfrånvaro.
Rapportering och intern kontroll Bristande intern kontroll kan ge fel i finansiell rapportering eller regelefterlevnad.	Självutvärderingar, attestflöden och regelbevakning. Extern/intern granskning. Styrdokument och visselblåsarkanal.	Fel i finansiell rapportering eller oegentligheter.
IT-infrastruktur IT-avbrott eller cyberangrepp kan störa verksamhet och orsaka dataläckage och direkta kostnader.	Informationssäkerhetspolicy, patchning och backuper. Utbildning och phishing-övningar. Incident- och kontinuitetsplan.	Störningar i finansiell rapportering och operativ verksamhet.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

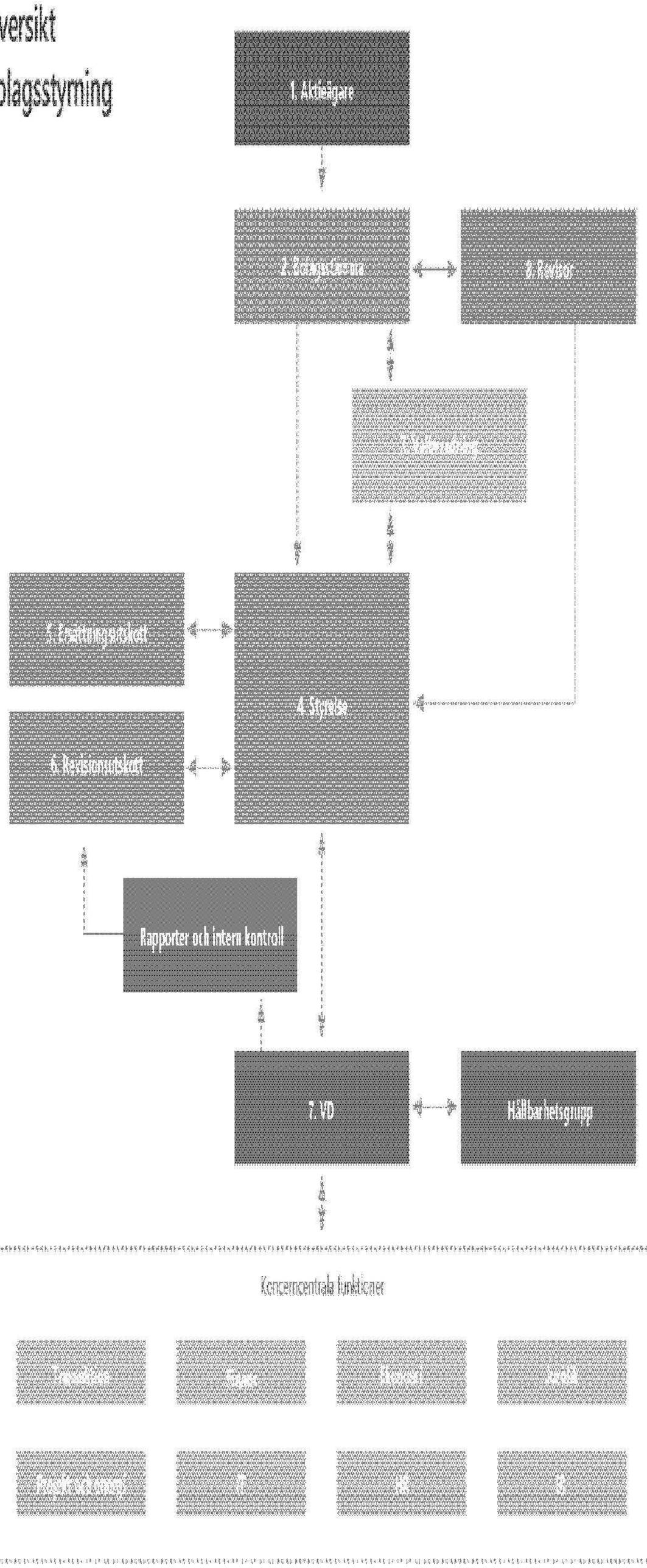
Övrig information

Bolagsstyrnings-rapport

Översikt bolagsstyrning

Bolagsstyrningen i Nyfosa utgår från svensk lagstiftning och god sed på värdepappers-marknaden samt interna regler och riktlinjer. Bolaget följer även Svensk kod för bolags-styrning ("Koden"). Denna bolagsstyrnings-rapport beskriver styrningen av Nyfosa under 2025 om inget annat anges.

God bolagsstyrning syftar till att säkerställa att Nyfosas verksamhet bedrivs hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Det övergripande målet är att generera en attraktiv avkastning åt aktieägarna.



1 Aktieägare

Nyfosas aktie (stamaktie av serie A) är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets största aktieägare är AB Sagax med en kapital- och röstandel om 21,6 %. Återstående 78,4 % ägs av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands. Ingen av dessa övriga aktieägare har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Per 31 december 2025 hade bolaget 208 106 276 stamaktier av serie A. Av Nyfosas bolagsordning framgår att bolaget även kan utge stamaktier av serie D och preferensaktier. Per 31 december 2025 fanns inga sådana aktier utgivna. Mer information om Nyfosas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 32–33 i årsredovisningen.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Nyfosas högsta beslutande organ vid vilken aktieägarna utövar sin rösträtt. Av aktiebolagslagen (2005:551) och bolagsordningen framgår hur kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske samt vem som har rätt att delta och rösta vid stämman. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman krävs enligt Nyfosas bolagsordning föranmälan till bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman, och i förekommande fall ska även anmälas om aktieägaren avser att ha med sig biträde. Inga begränsningar gäller för hur många röster varje aktieägare kan avge vid stämman. Bolagsstämmor hålls i Nacka eller Stockholm. Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen. Styrelsen får vidare inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelse i bolagsordning eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Beslut som fattas på bolagsstämma offentliggörs efter stämman genom ett pressmeddelande och att protokollet från stämman publiceras på bolagets hemsida.

Årsstämman 2025

Den 6 maj 2025 beslutade årsstämman bland annat om att fastställa styrelsens förslag till vinstdisposition, att bevilja styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024, styrelse- och revisorsval, anta en ny instruktion för valberedningen, ersättning till styrelse och revisor, samt att införa ett långsiktigt incitamentsprogram till medarbetare i Nyfosa ("LTIP 2025"). Vidare bemyndigade årsstämman styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och serie D, konvertibler samt preferensaktier i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Därutöver fattade stämman beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna stamaktier av serie A. För mer information, se bolagets hemsida och stämmokommuniké.

Valberedning

Vid årsstämman i Nyfosa den 6 maj 2025 antogs en instruktion för valberedningens sammansättning och arbete i bolaget. Enligt instruktionen, som gäller tills vidare, ska valberedningen bestå av fyra ledamöter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 31 juli. Om någon av de fyra röstmässigt största aktieägarna inte utövar rätten att utse en ledamot övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan har rätt att utse en ledamot av valberedningen. Därutöver ska styrelsens ordförande vara adjungerad ledamot av valberedningen, dock utan rösträtt. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte ledamöterna enas om annat. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före kommande årsstämma. Avgår ledamot eller sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. En sådan förändring offentliggörs då så snart som möjligt. Valberedningen har i uppgift att arbeta fram förslag till val av styrelse och revisor, arvode för dessa, stämmoordförande samt eventuella erforderliga ändringar till valberedningens instruktion. För vidare information om gällande instruktion för valberedningen, se bolagets hemsida.

Valberedningen har inför årsstämman 2026 bestått av Lennart Francke, representerande Swedbank Robur Fonder, Tobias Kaj, representerande Lannebo Kapitalförvaltning, David Mindus, representerande AB Sagax tillika styrelseordförande i Nyfosa och Johannes Wingborg, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (valberedningens ordförande).

I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Valberedningen har till årsstämman den 5 maj 2026 föreslagit en styrelse som består av två kvinnor och fyra män. Urvalet av styrelsekandidater har skett utan diskriminering gällande exempelvis ålder, sexuell läggning, kön eller religiös tillhörighet. Valberedningen anser att den föreslagna styrelsen med hänsyn till Nyfosas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt har en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därmed anser valberedningen att Kodens krav på mångsidighet och bredd uppfylls genom förslaget. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2026 som finns publicerat på bolagets hemsida.

Styrelse

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan, vars uppgifter regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden. Styrelsen ska svara för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Därtill ska styrelsen följa bolagets ekonomiska utveckling och utveckling inom hållbarhet, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och bolagets internkontroll samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och riktlinjer. Vidare beslutar styrelsen om betydande investeringar och väsentliga förändringar i koncernens organisation samt verksamhet. Arbetet utgår från en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning, som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsens ledamöter och VD. Styrelsen fastställer även en delegationsordning och instruktioner för ekonomisk rapportering, VD och styrelsens utskott, samt beslutar om ett antal övergripande policyer för bolagets verksamhet. Här ingår insider-, finans-, IT-, informationssäkerhets-, hållbarhets-, skatte- och kommunikationspolicy samt en policy för transaktioner med närstående. Alla dessa interna styrdokument ses över minst

Nyfosas årsstämma 2026

Nyfosas årsstämma 2026 äger rum den 5 maj 2026. Mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgänglig på www.nyfosa.se.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger.

Nyfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelseledamöterna väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelseledamöter vid årsstämman den 6 maj 2025 omvaldes Maria Björklund, Marie Bucht Toresäter, Ulrika Danielsson, Per Lindblad, David Mindus och Claes Magnus Åkesson. Jens Engwall avböjde omval. Till ny styrelseordförande valdes David Mindus. Den 15 januari 2026 meddelade styrelseledamoten Marie Bucht Toresäter, att hon på egen begäran, med hänvisning till personliga skäl, lämnar Nyfosas styrelse samma dag. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen se sidan 48.

Styrelsens arbete

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst sex gånger per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdestider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven mötesplan i styrelsens arbetsordning, se beskrivning till höger. Extra styrelsemöten sammankallas vid behov. Nyfosas styrelse hade under året 24 möten, varav ett konstituerande möte. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sidan 46. Inför respektive styrelsemöte erhöll ledamöterna dagordning och skriftligt material för de frågor som ska behandlas på mötet.

Mötesplan för styrelsens arbete under året

Styrelsens arbete följer en beslutad arbetsordning kopplad till årets ordinarie styrelsemöten. Därutöver behandlas löpande styrelseärenden såsom större förvärv, avyttringar och investeringar samt VD-rapport, finansrapport och hållbarhetsfrågor vid samtliga ordinarie styrelsemöten.

2025

Februari

- Beslut om bokslutskommuniké
- Avrapportering från revisionsutskottet
- Möte med revisor
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport
- Förslag till utdelning
- Avrapportering avseende skatter och avgifter
- Riskidentifiering och riskhantering
- Avrapportering från ersättningsutskott
- Beslut om VD:s ersättning
- Beslut om bonusutfall avseende föregående år
- Beredning av incitamentsprogram
- Styrelsediskussion utan ledningens närvaro

Mars

- Frågor inför årsstämman (inkl. ersättningsrapport)
- Årsredovisning inkl. bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport

April–Maj

- Beslut om delårsrapport
- Avrapportering från revisionsutskottet
- Avrapportering avseende skatter och avgifter
- Fastställelse av arbetsordning, instruktioner, delegationsordning och policyer
- Val av ledamöter till styrelsens utskott
- Avstämning av bolagsledningens andra uppdrag och eventuella intressekonflikter
- Styrelsediskussion utan ledningens närvaro

Juni

- Ordinarie styrelsemöte

Juli

- Beslut om delårsrapport
- Avrapportering från revisionsutskottet
- Avrapportering avseende skatter och avgifter

September

- Ordinarie styrelsemöte

Oktober

- Beslut om delårsrapport
- Avrapportering från revisionsutskottet
- Avrapportering avseende skatter och avgifter
- Möte med revisor
- Redovisnings- och revisionsfrågor samt revisionsrapport

November

- Beredning av affärsplan (inkl. strategi, prognos, finansiella mål, riskbegränsningar och handlingsplan) för kommande verksamhetsår
- Genomgång av finanspolicy
- Organisation (inkl. successionsplanering)
- Utvärdering styrelse
- Utvärdering VD och ledande befattningshavare utan ledningens närvaro

December

- Antagande av affärsplan (inkl. strategi, prognos, finansiella mål, riskbegränsningar och handlingsplan) för kommande verksamhetsår
- Utvärdering av system för intern kontroll, inklusive eventuellt behov av internrevision

Dokument-ID 0322211555757442667 1 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2025

Styrelseledamot	Styrelse-möten	Revisions-utskotts-möten	Ersättnings-utskotts-möten
David Mindus (styrelseordförande)	23/24[3]	6/7	ET.
Maria Björklund	22/24	ET.	ET.
Marie Bucht Toresäter[3]	18/24	ET.	2/2
Ulrika Danielsson	24/24	7/7	ET.
Jens Engwall[2]	6/6	3/3	ET.
Per Lindblad	24/24	ET.	2/2
Claes Magnus Åkesson	24/24	7/7	ET.

1) Frånträdde styrelsen och ersättningsutskottet den 15 januari 2026.
2) Frånträdde styrelsen och revisionsutskottet den 6 maj 2025.
3) Närvarande inte vid mötet på grund av jäv/intressekonflikt.

På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, hållbarhet samt finansiell rapportering.

Utöver löpande styrelseärenden inklusive frågor om större förvärv, avyttringar och investeringar behandlade styrelsen under 2025 bland annat frågor förknippade med strategi, finansiella mål, finansiering, joint venture och hållbarhet.

Utvärdering av styrelsen och VD

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen genomförs genom en enkät, individuella samtal med bolagets styrelseledamöter, VD och revisor samt en gemensam utvärdering i grupp. Utvärderingarnas syfte är att utvärdera resultatet av styrelsens och utskottens arbete, hur väl arbetssättet fungerat samt hur det kan effektiviseras. Vidare syftar den årliga utvärderingen till att identifiera vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen diskuterades i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen. Styrelsen utvärderar även fortlöpande VD:s arbete. Minst en gång per år görs utvärderingen utan dennes närvaro.

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 6 maj 2025 beslutade stämman att arvodena till styrelsens ledamöter ska utgå med 535 000 kronor till styrelsens ordförande och med 230 000 kronor till var och en av de övriga stämmovalda ledamöterna. För arbete i revisionsutskottet ska arvode utgå med 100 000 kronor till utskottets ordförande samt med 50 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna. För arbete i ersättningsutskottet ska arvode utgå med 44 000 kronor till utskottets ordförande samt med 22 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott, som båda arbetar enligt av styrelsen fastställda instruktioner. Utskotten är beredande underkommittéer till styrelsen och har ingen egen beslutanderätt, förutom i de frågor som styrelsen delegerat. De frågor som behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid behov vid nästa styrelsemöte.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bistå styrelsen med förslag, rådgivning och beredning i frågor om ersättning till och andra anställningsvillkor för bolagets VD samt ersättningsprinciper för bolagsledningen. Utskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning samt Nyfosas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning. Under 2025 bestod ersättningsutskottet av styrelseledamöterna Per Lindblad (ordförande) och Marie Bucht Toresäter. Ersättningsutskottet har under året sammanträtt vid två tillfällen, varvid bland annat ersättning till ledande befattningshavare, utformning av incitamentsprogram, återköp av teckningsoptioner och utformningen av ersättningsrapport samt översyn av bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell ovan.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska bistå styrelsen i fullgörandet av dess övervakande roll över revisionsfrågor. Utskottets huvudsakliga uppgifter framgår av aktiebolagslagen. I dessa ingår att överse bolagets finansiella rapportering, riskhantering avseende den finansiella rapporteringen och effektivitet i intern kontroll och styrning, såväl som att upprätthålla kontakt med och utvärdera den externa revisorns arbete, kvalifikationer samt oberoende. Utskottet ska även bistå vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval och revisorsarvodering. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen. Under 2025 bestod revisionsutskottet initialt (fram till det konstituerande styrelsemötet den 6 maj 2025) av styrelseledamöterna Ulrika Danielsson (ordförande), Jens Engwall, David Mindus och Claes Magnus Åkesson och därefter av styrelseledamöterna Ulrika Danielsson (ordförande), David Mindus och Claes Magnus Åkesson.

Utskottet bedöms uppfylla aktiebolagslagens krav på sammansättning samt redovisnings- och revisionskompetens. Enligt Koden ska majoriteten av utskottets ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vidare ska minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. I Nyfosas fall var hälften av utskottets ledamöter fram till årsstämman den 6 maj 2025 (Jens Engwall och David Mindus) beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, varför Nyfosa fram till årsstämmodagen avvek från Koden i detta avseende. För perioden därefter var dock oberoendekravet i förhållande till bolaget och bolagsledningen uppfyllt. Oberoendekravet i förhållande till bolagets större ägare har dock varit uppfyllt under hela året. Avvikelsen från Koden skedde mot bakgrund av att styrelsen bedömt nuvarande sammansättning som bäst lämpad för en effektiv och gedigen behandling av revisionsutskottets uppgifter. Därutöver har Koden tillämpats under 2025 utan avvikelser.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Revisionsutskottet har under året sammanträtt vid sju tillfällen, varvid bland annat bolagets interna kontroll och styrning, hållbarhetsarbete samt kvartalsbokslut och delårsrapportering har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på föregående sida.

7 VD och koncernledning

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner. Av VD-instruktionen framgår bland annat att VD är ansvarig för bolagets förvaltning och styrelserapportering samt beredning av frågor som kräver beslut av styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapport och årsredovisning, beslut om större förvärv, försäljningar eller investeringar samt upptagande av större lån. VD har utsett en koncernledning som ansvarar för olika delar av verksamheten. Nyfosas koncernledning består, utöver VD, för närvarande av CFO, COO, finanschef, transaktionschef samt chefsjurist. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övrig koncernledning. Koncernledningen sammanträder minst en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor i bolagets verksamhet.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 23 april 2024 fastställdes nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Nyfosa. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2028.

Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensions- och andra förmåner. Den fasta ersättningen ska vara marknadsmässig och baseras på kompetens, ansvar och prestation.

Rörlig ersättning kan utgå till ledande befattningshavare där styrelsen bedömer att det är lämpligt. Den rörliga ersättningen ska belöna specifika i förväg fastställda resultat- eller prestationsmål. Den rörliga ersättningen ska fastställas genom enkla och transparenta kriterier samt vara maximerad. Mål för rörlig ersättning ska relateras till finansiella mål, hållbarhetsmål, operativa mål eller individuella mål inom respektive persons ansvarsområde. Rörlig ersättning ska inte vara pensionsgrundande och ska som huvudregel inte överstiga 50 % av respektive ledande befattningshavares årliga fasta ersättning.

Bolaget kan vidare utge viss ersättning kopplad till ledande befattningshavares förvärv av aktier eller aktierelaterade instrument inom ramen för aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Sådan ersättning ska i normalfallet inte överstiga 15 % av befattningshavarens årliga fasta ersättning. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska i förekommande fall beslutas av bolagsstämma och omfattas därför inte av riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare. För mer information om utestående aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram se bolaget hemsida www.nyfosa.se

Styrelsen ska äga rätt att tillfälligt frångå, helt eller delvis, riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför nästkommande årsstämma.

Storleken på ersättningar som utgått för 2025 framgår av not 7. Ersättningsrapporten för 2025 samt riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i sin helhet finns publicerade på bolagets hemsida, www.nyfosa.se.

Revisor

Revisorn är en oberoende granskare av bolagets räkenskaper och ska avgöra om dessa i allt väsentligt är korrekta och fullständiga samt ger en rättvisande bild av bolaget och dess finansiella ställning och resultat. Revisorn ska också granska styrelsens och VD:s förvaltning samt översiktligt granska bolagets hållbarhetsredovisning. Revisorn rapporterar till årsstämman.

Vid årsstämman den 6 maj 2025 omvaldes KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Marc Karlsson, auktoriserad revisor samt medlem i FAR. Revisorerna har deltagit vid två styrelsemöten för att redogöra för KPMG AB:s revisionsprocess i Nyfosa samt för att ge styrelsens ledamöter möjlighet att ställa frågor utan ledningens närvaro. Därutöver har revisorerna deltagit vid samtliga ordinarie möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet utvärderar revisorn årligen för att försäkra sig om att revisorns saklighet och oberoende inte kan ifrågasättas. Revisorn bekräftar årligen sitt oberoende i revisionsberättelsen.

Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2025 anlitats för ytterligare tjänster, främst rådgivning kring bolagsskatt och moms. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen (2001:883) och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Styrelse

David Mindus

Styrelseordförande

Födelseår: 1972

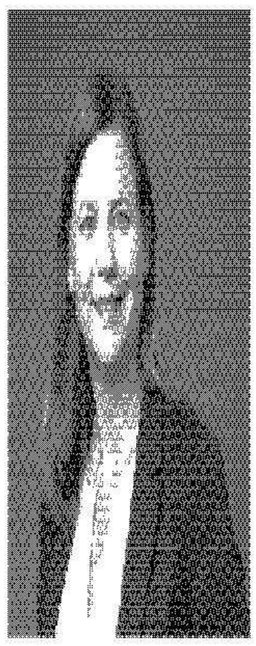
Ledamot sedan: 25 april 2023

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Stockholms universitet. VD för AB Sagax sedan 2004.

Övriga pågående uppdrag: VD och styrelseledamot i AB Sagax. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB (samt andra koncernbolag), Söderport Property Investment AB (samt andra koncernbolag) och Mindustri AB (samt andra koncernbolag).

Aktieinnehav i bolaget: David Mindus äger 16,8 % av kapitalet och 29,1 % av rösterna i AB Sagax, som i sin tur innehar 45 000 000 aktier i Nyfosa.

Beroende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.



Maria Björklund

Styrelseledamot

Födelseår: 1970

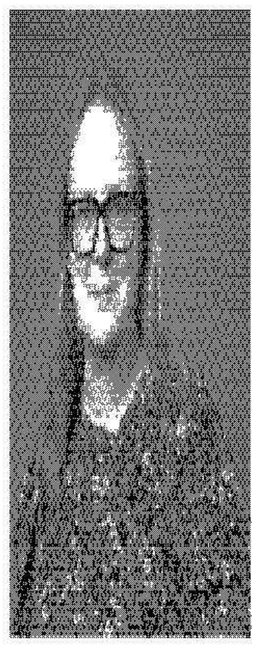
Ledamot sedan: 23 april 2024

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomie magister, Handelshögskolan, Göteborgs Universitet. Tidigare erfarenheter som bland annat Chef för Alternativa Investeringar på Tredje AP-fonden, AMF alternativa investeringar, alternativa räntebärande portföljförvaltare Fastens Pensionsstiftelse fastigheter, infrastruktur och private equity samt flertalet styrelseuppdrag i bl.a. Hemsö Fastighets AB, Tropiki Fastighets AB, Trenum AB och Fastighets AB Regio.

Övriga pågående uppdrag: Chef Alternativa Investeringar på Sjunde AP-fonden. *Styrelseordf. i AP7 Fastigheter AB (samt andra koncernbolag)* och styrelseledamot i Urban Escape AB.

Aktieinnehav i bolaget: 8 323

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.



Ulrika Danielsson

Styrelseledamot

Födelseår: 1972

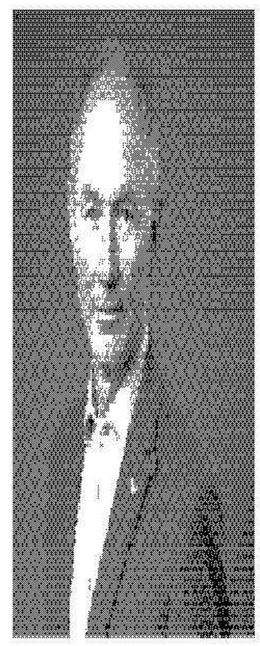
Ledamot sedan: 23 april 2024

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan, Göteborgs Universitet. Tidigare erfarenheter som CFO på Atrium Ljungberg, ekonomi- och finansdirektör (CFO) på Castellum och styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB samt Slättö Förvaltning AB.

Övriga pågående uppdrag: Vice ordförande i Sparbanken Alingsås AB. Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB, Pandox Aktiebolag, Storytel AB, Infranord AB, Näringsfastigheter Kallebäck AB samt Kallebäck Property Invest AB.

Aktieinnehav i bolaget: 1 900

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.



Per Lindbäck

Styrelseledamot

Födelseår: 1962

Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Master of science in Agriculture Economics, SLU Uppsala. Tidigare erfarenheter som bland annat VD i Landshypotek Bank Aktiebolag, styrelseledamot i Svenska Bankföreningen och Svensk Kooperation ekonomisk förening samt ledande befattningar inom SEB.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i SFS – Svenska Ägg Service AB och i Lyckås AB samt styrelseledamot i Norion Bank AB samt Dina Försäkring AB.

Aktieinnehav i bolaget: 11 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Claes Magnus Åkesson

Styrelseledamot

Födelseår: 1959

Ledamot sedan: 19 april 2022

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm. Advanced Management Programme, INSEAD, Frankrike. Tidigare erfarenheter som styrelseordförande i JM@Home AB, styrelseledamot i Concentric AB och Handicare Group AB, ekonomi- och finansdirektör, senior rådgivare samt ansvarig för IR hos JM AB, chefscontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regionkontrollör Asien i Ericsson-koncernen.

Övriga pågående uppdrag: VD och styrelseledamot i Anders Bodin Fastigheter AB och styrelseledamot i CM Åkesson AB.

Aktieinnehav i bolaget: 10 000

Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare.

Aktieinnehav i bolaget per 31 december 2025 (inkl. eventuellt närståendeinnehav)

Marie Bucht Toresäter frånträdde styrelsen den 15 januari 2026.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

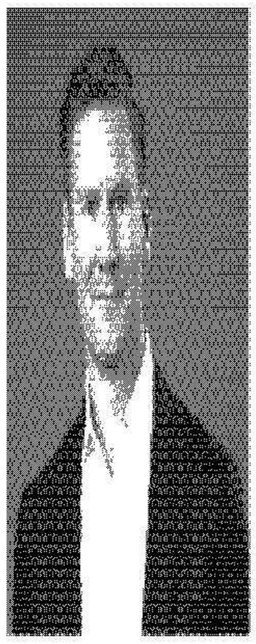
Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Ledande befattningshavare



Carl-Johan Hugner

VD

Födelseår: 1985

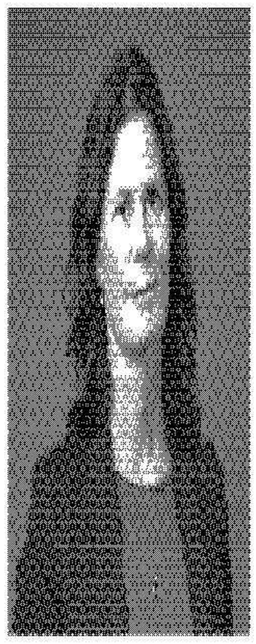
Utbildning: Civilingenjör Industriell Ekonomi, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Söderport Property Investment AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen) samt styrelseledamot i Hugner Invest AB.

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som Head of Real Estate Investment Banking och Equity Partner på Pareto Securities AB samt styrelseledamot i Pareto Business Management AB.

Aktieinnehav i bolaget: 286 538

Teckningsoptioner i bolaget: 45 000



Ann-Sofie Lindroth

CFO

Födelseår: 1976

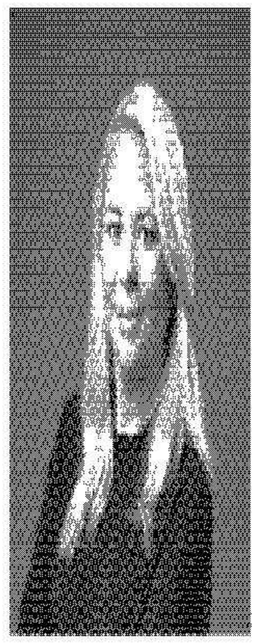
Utbildning: Civilekonomexamen, Ekonomihögskolan vid Lunds universitet.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Söderport Property Investment AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen)

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som ekonomichef på Hemfosa Fastigheter AB, revisor på EY Real Estate och fastighetsmäklare på Svensk Fastighetsförmedling.

Aktieinnehav i bolaget: 39 344

Teckningsoptioner i bolaget: 53 000



Linn Ejderhamn

Chefsjurist

Födelseår: 1986

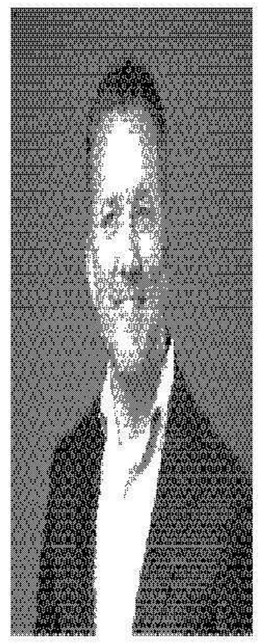
Utbildning: Juris kandidat-examen, Stockholms universitet.

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som advokat vid advokatfirman Cederquist och Baker McKenzie Advokatbyrå, samt övervakningsspecialist på bolagsövervakningen Nasdaq Stockholm.

Aktieinnehav i bolaget: 9 873

Teckningsoptioner i bolaget: 50 000



Johan Ejerhed

Finanschef

Födelseår: 1976

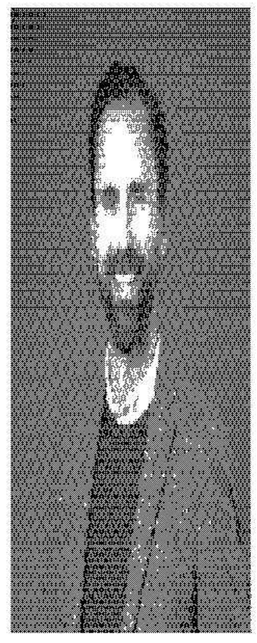
Utbildning: Civilingenjörs-examen, internationell industriell ekonomi (finansinriktning), Linköpings universitet.

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Bakgrund: Tidigare erfarenhet som projektledare inom strukturerad fastighetsfinansiering på SEB.

Aktieinnehav i bolaget: 19 207

Teckningsoptioner i bolaget: 72 500



Thomas Källi

Transaktionschef

Födelseår: 1980

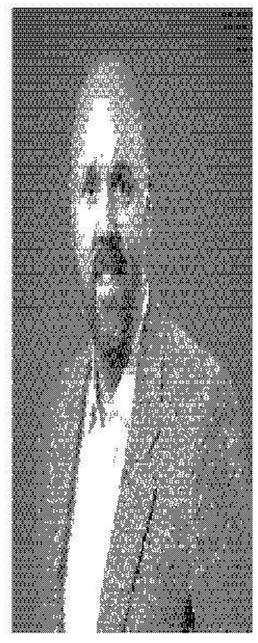
Utbildning: Civilekonomexamen, Linköpings universitet.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i TEJALÖV Invest AB och Visit Karlstad AB.

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som projektledare inom transaktion på Nordanö Partners AB (fd. Leimdörfer) och Genesta Property Nordic AB samt som revisor på Ernst & Young AB.

Aktieinnehav i bolaget: 15 257

Teckningsoptioner i bolaget: 25 000



Kristian Pamp

COO

Födelseår: 1982

Utbildning: Civilingenjör Samhällsbyggnad Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag

Bakgrund: Förvaltningschef Stenvalvet, regionchef Stendörren, chef Effektiv förvaltning och affärsområdeschef Castellum, fastighetschef och förvaltare Brostaden, CRES-konsult NIRAS.

Aktieinnehav i bolaget: -

Teckningsoptioner i bolaget: -

Aktieinnehav i bolaget per 31 december 2025 (inkl. eventuellt närståendeinnehav).

Teckningsoptioner i bolaget per 31 december 2025.

Anders Albrektsson och Josephine Björkman var ledande befattningshavare i bolaget fram till den 1 juli 2025.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Intern kontroll och styrning

Nyfosas transaktionsintensiva verksamhet kräver väl inarbetade processer och kontroller för att minimera risk för fel. Det krävs även en företagskultur som bidrar till att skapa en god kontrollmiljö.

Rutiner och processer för intern kontroll och styrning grundar sig på det ramverk som tagits fram av The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Ramverket har fem grundläggande komponenter: Kontrollmiljö, Riskbedömning, Kontrollaktiviteter, Information/kommunikation samt Övervakning.

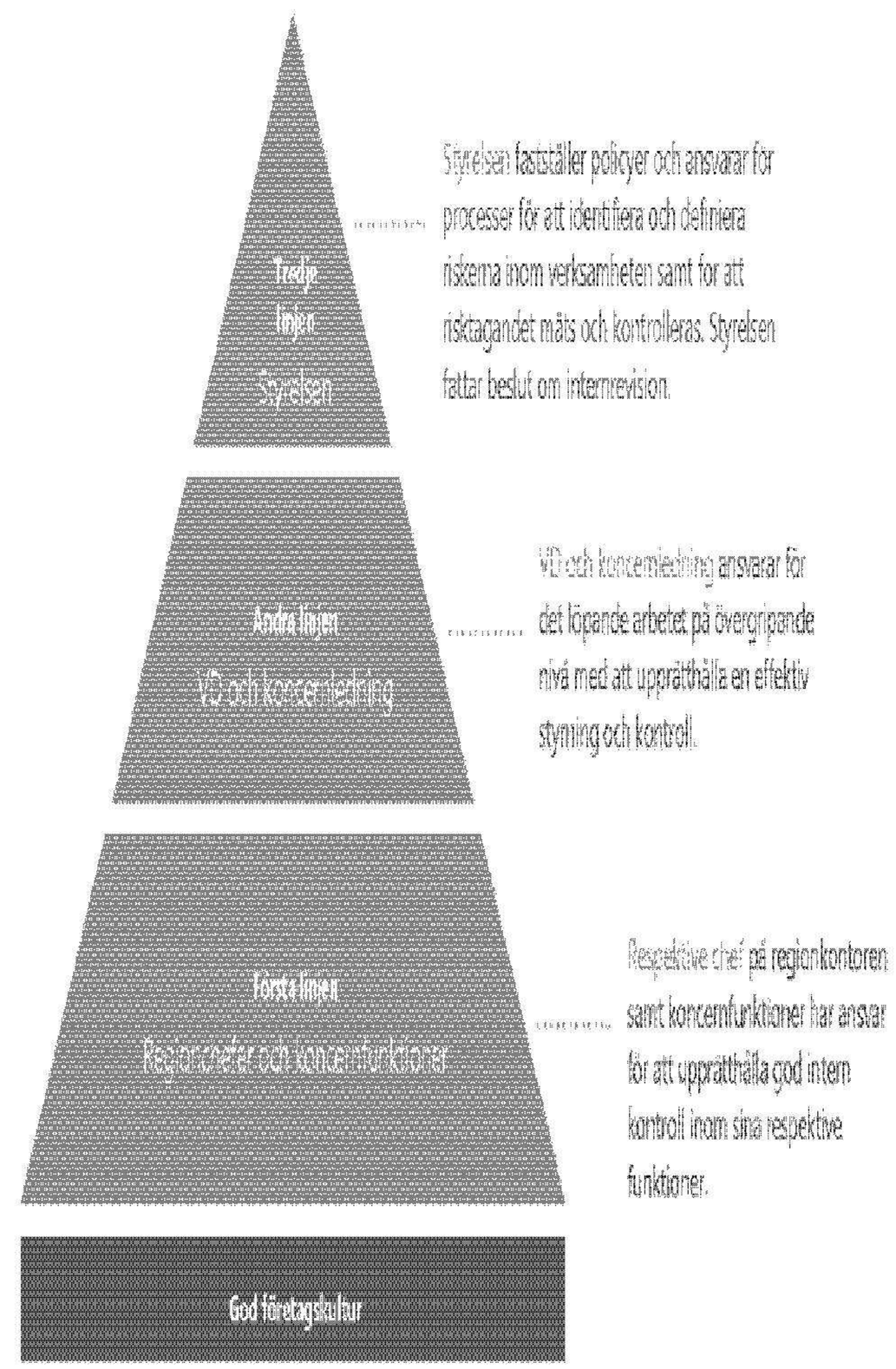
Nyfosas modell för intern kontroll och styrning är uppdelad i tre ansvarslinjer som utgår ifrån COSO:s modell med försvarslinjer ("Lines of defense"). Varje linje ansvarar för intern kontroll och styrning på sin nivå.

Styrelsen ansvarar för att det finns processer för att identifiera och definiera riskerna inom verksamheten samt för att risktagandet mäts och kontrolleras. Styrelsens ansvar för intern kontroll och styrning regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden.

VD och koncernledning ansvarar för det löpande arbetet på övergripande nivå med att upprätthålla en effektiv styrning och kontroll.

Chefer på regionkontoren samt koncernfunktioner ansvarar för att upprätthålla god intern kontroll och styrning inom sina respektive områden.

Nyfosas tre ansvarslinjer för intern kontroll och styrning


Tredje linjen
Styrelsen
Styrelsen fastställer policyer och ansvarar för processer för att identifiera och definiera riskerna inom verksamheten samt för att risktagandet mäts och kontrolleras. Styrelsen fattar beslut om internrevision.
Andra linjen
VD och koncernledning
VD och koncernledning ansvarar för det löpande arbetet på övergripande nivå med att upprätthålla en effektiv styrning och kontroll.
Första linjen
Regionchefer och koncernfunktioner
Respektive chefer på regionkontoren samt koncernfunktioner har ansvar för att upprätthålla god intern kontroll inom sina respektive funktioner.
God företagskultur

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kontrollmiljö

Styrande dokument, processer och strukturer skapar en kontrollmiljö som anger hur intern kontroll och styrning ska ske i organisationen. Styrelsen övervakar och säkerställer kvaliteten på den interna kontrollen och styrningen i enlighet med styrelsens arbetsordning, VD- och utskottsinstruktioner samt tillhörande delegations- och attestordning. Därtill har styrelsen antagit en riskhanteringspolicy som innefattar grundläggande riktlinjer som styr arbetet med riskhantering, intern kontroll och styrning. Riktlinjerna avser bland annat riskbedömning, riskåtgärder, kontrollaktiviteter, åtgärdsplan, utvärdering och rapportering. Arbetet med intern kontroll och styrning framgår även i andra styrdokument såsom bolagets ekonomihandbok, hållbarhetspolicy och finanspolicy. I styrdokumenten ingår bland annat regelbunden kontroll och uppföljning av utfall jämfört med förväntningar och tidigare år, liksom uppsikt över bland annat de redovisningsprinciper som koncernen tillämpar. Därtill tillhandahåller bolaget en anonym visselblåsartjänst till samtliga medarbetare, affärspartners, hyresgäster, leverantörer och andra externa kontakter, vilken regleras av separata riktlinjer och bevakas av ersättningsutskottets ordförande.

Till följd av att koncernens löpande redovisning och upprättande av kvartals- och årsbokslut med mera, till viss del, outsourcats till externa tjänsteleverantörer (Newsec Property Asset Management, ViewGroup, TietoAkseli och Azets) behandlar Nyfosas ekonomihandbok även samverkan med dessa leverantörer. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med riskbedömning samt intern kontroll och styrning avseende den finansiella rapporteringen är delegerat till VD. Styrelsen är dock ytterst ansvarig. Revisionsutskottet ansvarar för att övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och styrning samt riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen. Koncernledningen rapporterar regelbundet till styrelsen och revisionsutskottet enligt fastställda rutiner. Ansvar och befogenheter samt styrdokument utgör, tillsammans med lagar och föreskrifter, kontrollmiljön inom organisationen. Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Koncernledningen genomför årligen riskutvärdering innefattande strategiska, finansiella och operationella risker samt hållbarhets- och regeleferlevnadsrisker. De risker som identifierats som mest väsentliga dokumenteras i ett riskregister, utvärderas och tillställs en riskägare. Riskanalysen inkluderar även en bedömning av de kontrollaktiviteter som finns på plats i verksamheten för att hantera riskerna. Med beaktande av befintliga kontrollaktiviteter utvärderas sannolikheten av att risken inträffar inom en definierad tidsperiod samt dess påverkan på fastställda mål. Riskbedömningen ger insikt i vilka konsekvenser det får för koncernen om inga åtgärder vidtas, vilka riskreducerande åtgärder som finns på plats samt vilken

Koncernövergripande policyer och styrdokument som fastställts av styrelsen

Finanspolicy

Anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i bolaget med majoritetsägda dotterbolag ska bedrivas. Anger också fördelning av ansvar och befogenheter samt innehåller strategier för hur olika finansiella risker ska hanteras och anger riskmandat.

Hållbarhetspolicy

Beskriver organisationens och styrelsens ansvar för verksamheten och dess påverkan på omvärlden. Policyn anger riktlinjer för arbetet inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet samt innehåller bland annat bolagets miljöpolicy.

Informationssäkerhetspolicy

Syftar till att skapa en medvetenhet kring säkerheten i det dagliga arbetet med bolagets information för att: a) säkerställa att information skyddas i enlighet med dess rättsliga krav, värde och verksamhetsbetydelse, b) förebygga och förhindra allvarliga störningar i verksamheten samt c) skapa förtroende för Nyfosas varumärke.

Insiderpolicy

Sammanfattar arbetet med att upprätthålla en god bolagsstyrning, allmänhetens och aktiemarknadens förtroende för bolaget samt beskriver de huvudsakliga legala reglerna avseende förbud mot handel med insiderinformation med mera.

IT-policy

Syftar till att vidmakthålla en ändamålsenlig och effektiv IT-funktion som ska stödja uppfyllnad av bolagets affärsmål, skydda verksamheten, anställda och kunder samt att efterlevnad av lagar och regler upprätthålls. Policyn utgör ett ramverk för hantering av IT-resurser, såväl interna som externa, och omfattar samtliga av bolagets anställda, konsulter och samarbetspartner.

Kommunikationspolicy

Syftar till att säkerställa korrekt informationsgivning i såväl intern som extern kommunikation samt att lagar, regler och avtal efterföljs.

Policy för transaktioner med närstående

Syftar till att minimera riskerna för felaktigheter och oegentligheter på grund av närståendetransaktioner och närståenderelationer.

Riskhanteringspolicy

Beskriver roller, ansvar, processer och rutiner relaterat till riskhanteringen i koncernen. Syftet med bolagets riskhantering är att systematiskt identifiera, utvärdera och prioritera strategiska och operativa risker för att därefter fatta aktiva beslut om hantering av risker och ta tillvara möjligheter som ökar sannolikheten att nå affärsmålen.

Skattepolicy

Innehåller riktlinjer för hur skattefrågor i koncernen ska hanteras.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

risknivå som organisationen vill uppnå genom ytterligare åtgärder. Utfallet av riskanalysen och tillhörande åtgärdsplan presenteras årligen för styrelsen. För en beskrivning av koncernens risker och riskhantering, se avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 40–42 i årsredovisningen.

Revisionsutskottet ansvarar för att väsentliga risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras och hanteras. Utfallet av genomförd riskanalys och tillhörande åtgärdsplan avseende den finansiella rapporteringen presenteras årligen för utskottet.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteterna fastställs utifrån identifierade risker i syfte att säkerställa intern kontroll och styrning över bolagets finansiella rapportering. Identifierade risker hanteras genom väl definierade nyckelprocesser med integrerade kontrollaktiviteter, såsom åtskillnad och delegering av ansvar, samverkan och principer för ansvarsfördelning mellan Nyfosa och externa tjänsteleverantörer, samt en definierad beslutsordning. I nyckelprocesserna ingår aktiviteter och kontroller avsedda att hantera och minimera identifierade risker. Utöver nyckelprocesserna består kontrollaktiviteter även av löpande uppföljning av det ekonomiska resultatet och finansiell ställning, företagsövergripande kontroller samt generella IT-kontroller.

Information och kommunikation

Bolaget har inarbetade rutiner och system för information och kommunikation som syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information om koncernens utveckling och finansiella ställning samt att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd kommunikationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt information till marknaden.

Interna styrdokument klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda personer gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen arbetar dagligen inom den operativa verksamheten och är därmed ständigt uppdaterade på utvecklingen inom samtliga delar av bolagets verksamhet.

Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling. Därtill erhåller styrelsen årligen en rapport från koncernledningen över konsoliderade risker för koncernen med en tillhörande åtgärdsplan, vilken i sin tur följs upp av styrelsen och koncernledningen gemensamt en gång per år.

Övervakning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Koncernens finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av intern kontroll och styrning. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammats i samband med den externa revisionen. Se årsplaneringen för styrelsens möten på sidan 45.

Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget enligt fastställd riskhanteringspolicy och ekonomihandbok. Den i riskhanteringspolicyn utsedda riskägaren ansvarar för riskhanteringen av en specifik risk genom att löpande analysera dess utveckling, övervaka riskåtgärder och rapportera status till koncernledningen. Genom styrelsens och koncernledningens årliga uppföljning av åtgärdsplanen övervakas vidare beslutade åtgärder och riskägare samtidigt som tillfälle ges för linjeansvariga att lyfta relevant riskinformation. Riskhanteringsprocessen utvärderas i sin tur en gång per år för att identifiera förbättringsmöjligheter.

Internrevision

Mot bakgrund av verksamhet, organisationsstruktur och hur den finansiella rapporteringen i övrigt har organiserats finner styrelsen inget behov av en särskild granskningsfunktion i form av internrevision. Bolagets koncernövergripande controllerfunktion har anpassats för att hantera arbetet med den interna kontrollen. Frågan om att inrätta en särskild internrevisionsfunktion prövas årligen av styrelsen.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

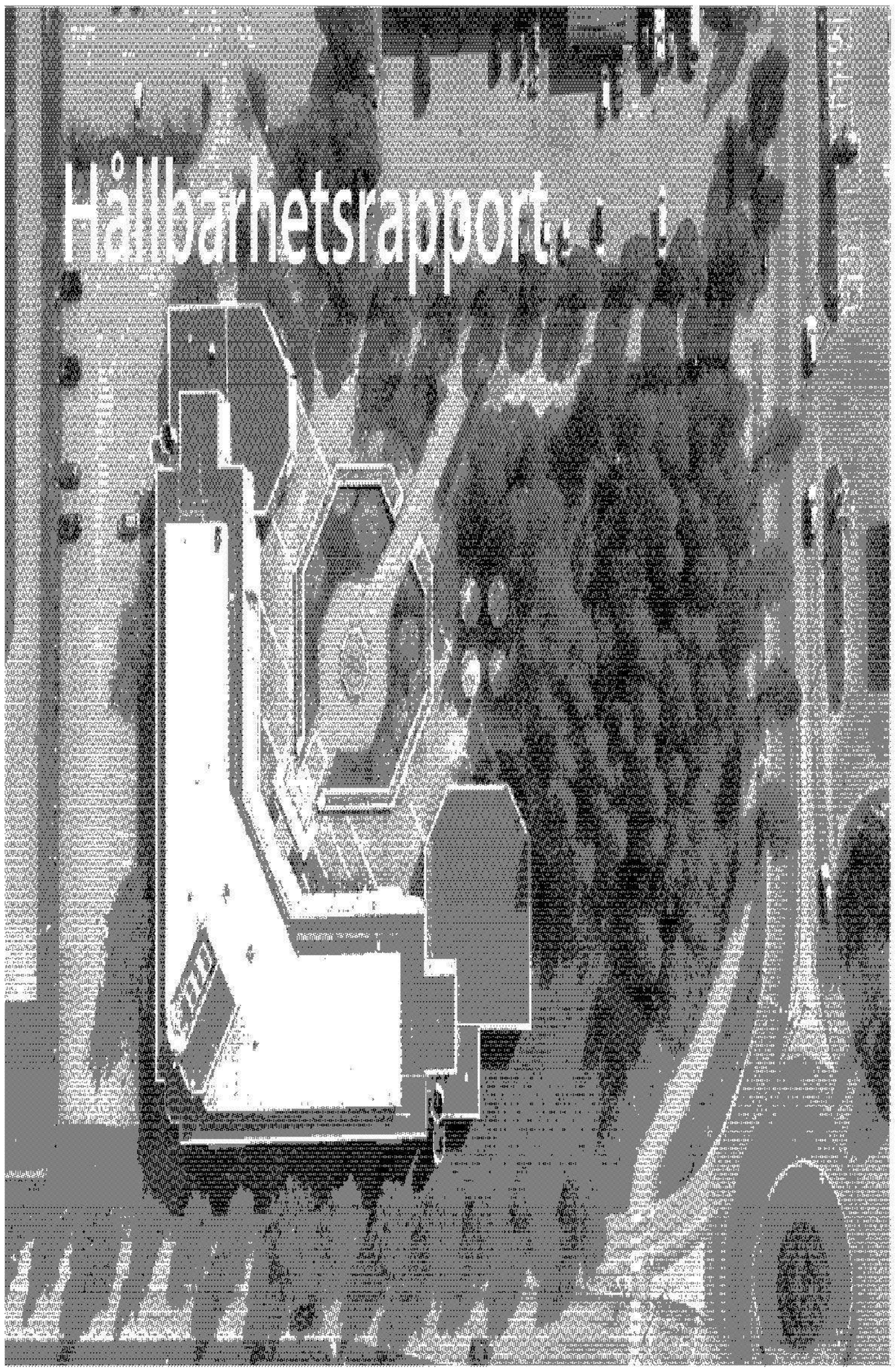
Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information



INNEHÅLL

Allmän information 54

Väsentliga hållbarhetsområden 56

Omställningsstrategi 57

Värdeskapande genom aktiv förvaltning 58

Klimatförändringar 59

Task force on climate-related financial disclosures (TCFD) 59

Affärsetik 61

Egen arbetskraft 62

GRI-index 65

Redovisningsprinciper 66

Revisors rapport över översiktlig granskning 67

EU:s Taxonomi 69

Nyfosas hållbarhetsredovisning och lagstadgade hållbarhetsrapportering utgörs av flera avsnitt i årsredovisningen. Dessa är markerade med H i innehållsförteckningen på sidan 3.

Nyfosas hållbarhetsarbete

Även med ett fastighetsbestånd i förändring går det att bedriva ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Med tydliga mål och ett stort engagemang tar Nyfosa ansvar för att bidra både till en hållbar framtid och till en uthållig lönsamhet.

För att minska negativ påverkan på klimatet från verksamheten och värdekedjan krävs ett långsiktigt perspektiv som fungerar i Nyfosas aktiva verksamhet. Det sker genom att fastigheterna förvaltas med ett långsiktigt perspektiv. Bolaget och dess medarbetare tar ansvar som hyresvärd, arbetsgivare, affärspartner, låntagare och som förvaltare av aktieägarnas kapital, bland annat genom att agera enligt FN:s Global Compacts tio principer för hållbart företagande.

Med bolagets relativt korta historik har viktiga steg tagits för att skapa ett hållbarhetsarbete som fungerar i den tillväxtfokuserade verksamheten.

Arbetet att bygga en verksamhet för minskad klimatpåverkan och att stärka Nyfosas position som ansvarstagande och attraktiv arbetsgivare och samarbetspartner fortsätter. Det ger bolaget förutsättningarna för att växa sunt och lönsamt i riktning mot uppsatta mål.

Kontaktperson för bolagets hållbarhetsredovisning är Ann-Sofie Lindroth, CFO.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedcking

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Allmän information

Om hållbarhetsrapporten

Nyfosa har valt att upprätta den lagstadgade hållbarhets-rapporten enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen, som gällde före 1 juli 2024. De delar av års- och hållbarhets-redovisningen som är markerade med ett "H" i innehålls-förteckningen på sidan 3 avser lagstadgad hållbarhetsrapportering. Innehållet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Redovisnings-perioden för hållbarhetsrapporteringen följer av års-redovisningen i övrigt. Rapportering i denna form sker årsvis.

Nyfosa har valt att rapportera sitt hållbarhetsarbete i enlighet med de av Global Sustainability Standards Boards (GSSB) framtagna GRI Sustainability Reporting Standards 2021 ("GRI Standards"). Målet med GRI Standards är att skapa transparent rapportering om hur en organisation bidrar till en hållbar utveckling. Rapporteringen beskriver även vad som ger den största påverkan på lönsamhet, miljö och människa, inklusive mänskliga rättigheter, samt organisationens aktiviteter. Rapporteringen har sammanställts i index över GRI Standards på sidan 65.

Klimatrelaterade finansiella upplysningar presenteras enligt Task force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD") på sidorna 59–60.

Upplysningar har även lämnats med utgångspunkt i EU:s Taxonomi, vilka inte ingår inte i den formella hållbarhets-rapporteringen och har inte granskats av bolagets revisor.

Styrning av hållbarhetsfrågor

Nyfosa har en etablerad struktur för styrning av och processer för att hantera väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter relaterat till hållbarhetsområdet. Ansvars-områden fördelas mellan olika grupper, vilket återspeglas i policyer och styrdokument. Bolaget arbetar systematiskt för att integrera hållbarhet i sin verksamhet genom styrelse, revisionsutskott, VD och koncernledning, hållbarhetsgrupp samt riskägare.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet, inklusive att godkänna hållbarhetspolicyer, mål och strategier. Styrelsens ledamöter uppdateras kvartalsvis om hållbarhetsprestationer samt årsvis om klimatrelaterade risker och möjligheter. Genom dessa uppdateringar kan styrelsen granska hållbarhetsmålen och säkerställa att de är i linje med bolagets strategiska mål. Vidare ansvarar styrelsen för att godkänna större investeringar och transaktioner där hållbarhet ofta är en integrerad del av beslutsunderlaget.

Revisionsutskottet övervakar effektiviteten i interna kontroller och riskhantering. De granskar årligen riskanalysen och säkerställer att hållbarhetsrelaterade finansiella risker hanteras.

VD och koncernledning ansvarar för att implementera styrelsens beslut och leda det operativa hållbarhetsarbetet. De godkänner interna hållbarhetsmål som föreslagits av hållbarhetsgruppen och säkerställer att dessa överens-stämmer med bolagsstrategin. VD har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och leder diskussioner om klimatrelaterade risker innan de rapporteras vidare till styrelsen. Koncernledningen har en central roll i att säkerställa att hållbarhet är en integrerad del av affärsprocesserna och att hållbarhetsmålen uppnås.

Hållbarhetsgruppen består av ansvarig teknik/hållbarhet i Nyfosa Sverige respektive Kielo, COO, CFO samt finanschef, varav tre ledamöter är medlemmar av koncernledningen. VD deltar som regel på mötena. Gruppen sammanträder sex gånger per år och leder det strategiska hållbarhetsarbetet, säkerställer att hållbarhetsfrågor kontinuerligt adresseras samt bereder material till styrelsemöten. Gruppen utgör även Green Finance Committee som ansvarar för efterlevnaden av villkor för grön finansiering. I sin styrning tar gruppen fram interna hållbarhetsmål som främjar de övergripande målen för bolaget.

Riskägare med ansvar för hanteringen av en specifik väsentlig risk driver arbetet på operativ nivå. Rapportering sker till ledande befattningshavare eller ledamot i hållbarhetsgruppen, beroende på riskens art.

Hållbarhetsfrågor är integrerade i bolagets strategi genom ett uttalat fokus på att skapa stabila och hållbara kassaflöden. Det utgör grunden för långsiktigt värde-skapande. Strategin inkluderar bland annat värdeökning genom hållbar förvaltning, långsiktiga partnerskap med hyresgäster och hållbara renoveringsprojekt. Vid större transaktioner och investeringar integreras hållbarhets-aspekter, såsom användning av hållbara material och energieffektiviseringar. Det bidrar till minskad miljöpåverkan och ökat värde på tillgångarna. Styrelsen och hållbarhetsgruppen arbetar tillsammans för att säkerställa att dessa aspekter beaktas i alla större beslut.

Riskhantering och intern kontroll inom hållbarhetsrapportering

Bolaget har ett ramverk för riskhantering och intern kontroll som inkluderar hållbarhetsrisker. Ramverket bygger på en strukturerad metod för att identifiera, analysera och hantera potentiella riske. Fokus är att säkerställa korrekthet och transparens i hållbarhetsrapporteringen. Genom en nära koppling till bolagets hållbarhetsarbete säkerställs att väsentliga risker hanteras på ett systematiskt sätt.

Ramverket för riskhantering inkluderar en av styrelsen antagen riskhanteringspolicy, se vidare på sidorna 50–52.

Hållbarhetsrisker är kopplade till hållbarhets-rapporteringen genom dubbel väsentlighetsanalys och materialitetsanalys, som identifierar hållbarhetsfrågor av hög relevanta för bolaget och dess intressenter. Hållbarhetsgruppen övervakar status och säkerställer att hållbarhetsrisker adresseras på ett effektivt sätt.

Bolaget har en strukturerad rapporteringsprocess för riskbedömningar till administrativa, ledande och övervakande organ. Styrelsen mottar en årlig rapport över bolagets risklandskap inklusive status för hantering av hållbarhetsrisker. Revisionsutskottet bereder rapporteringen

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedning

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

och koncernledningen ansvarar för den övergripande riskhanteringsprocessen. Riskägare rapporterar löpande status för specifika risker, vilket möjliggör snabb respons och säkerställer att risker hanteras proaktivt.

Intressenters påverkan på bolagets strategi och affärsmodell

Nyfosas intressenter är dess nuvarande och framtida potentiella aktieägare, medarbetare, hyresgäster, leverantörer, långivare samt samhället och miljön. Bolaget engagerar sig med flera nyckelintressenter för att säkerställa att affärsmodell och strategiska prioriteringar är i linje med deras förväntningar.

Bolaget träffar aktieägare vid regelbundna möten, bolagsstämmor och presentationer där den finansiella utvecklingen tillsammans med bolagets strategier för att hantera hållbarhetsfrågor presenteras. Utöver möten kommunicerar bolaget genom publicerade dokument, såsom års- och hållbarhetsredovisning.

Genom en platt organisationsstruktur med närhet till chefer och koncernledning uppmuntras medarbetarna att bidra till utvecklingen av bolagets strategi och vara delaktiga i beslutsfattandet. Den dagliga kontakten med befintliga och potentiella hyresgäster är en förutsättning för att fånga upp hyresgästernas lokalbehov och krav på en hyresvärd. För att fördjupa kontakten med hyresgäster har ett centralt ansvarsområde inrättats.

Bolaget arbetar löpande med leverantörer av bland annat installationstjänster inom el, ventilation, tak och hiss samt ombyggnationstjänster. För att säkerställa att personerna som utför arbetet har rätt förutsättningar har Nyfosa en uppförandekod för leverantörer. För inköp över 1 MSEK uppmanas inköparen att inhämta leverantörens bekräftelse på att motparten uppfyller Nyfosas krav samt tar sitt arbetsmiljöansvar. Uppförandekoden betonar etiska affärsmetoder, mänskliga rättigheter och miljöansvar. Leverantörerna säkerställer att dessa standarder efterlevs genom självutvärderingar.

Vidare framgår ett antal riskbegränsningar i bolagets finanspolicy. Dessa utgör viktiga nyckeltal för såväl aktieägare som långivare och kommuniceras i bolagets finansiella rapporter. Även efterlevnad av grönt finansiellt ramverk utgör väsentlig information för bolagets intressenter.

För bolaget hör hållbarhet och lönsamhet ihop, ett förhållningssätt som bidrar till ett fokuserat arbete mot miljömässiga hållbarhetsmål och gynnar samhället i stort genom skatteintäkter.

Dubbel väsentlighetsanalys – bedömning av väsentlig inverkan, risker och möjligheter

Processen för att identifiera, bedöma, prioritera och övervaka potentiell och faktisk inverkan på människor och miljön baseras på en strukturerad due diligence som följer riktlinjerna i ESRS-regelverket. Metoden innefattar analys av verksamhetens inverkan på externa faktorer och hållbarhetsriskers potentiella inverkan på verksamheten.

En dubbel väsentlighetsanalys har genomförts för att säkerställa att både inverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet tas i beaktande. Inverkansväsentlighet innefattar hur bolagets aktiviteter påverkar miljö och samhälle. Finansiell väsentlighet innefattar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets finansiella resultat och bedöms utifrån finansiell effekt och sannolikhet för realisering. En femskalig riskmatris användes för att värdera risker och möjligheter baserat på sannolikhet och potentiell påverkan.

Den dubbla väsentlighetsanalysen täcker hela värdekedjan, från uppströms påverkan (leverantörer och material) till nedströmseffekter (hyresgäster och besökare). Genom att inkludera insikter från intressentdialoger, såsom workshops och intervjuer med medarbetare, hyresgäster och leverantörer, säkerställer Nyfosa att relevanta perspektiv beaktas.

För att bedöma och prioritera inverkan används ESRS-baserade kriterier som allvarlighetsgrad, omfattning, återställbarhet, sannolikhet och tidshorisont. En prioriteringsmatris visualiserar risker och möjligheter baserat på sannolikhet och konsekvens, vilket hjälper till att rikta resurser mot de mest kritiska områdena. Den finansiella väsentligheten bedöms genom en analys av potentiella ekonomiska konsekvenser och sannolikheten för deras realisering. En tröskel definieras för att avgöra vilka frågor som är väsentliga för rapporteringen.

Övervakningen av inverkan sker genom nyckeltal som är kopplade till hållbarhetsmålen. Dessa nyckeltal fokuserar på att minska negativ inverkan och på att maximera positiva möjligheter. Nyfosa rapporterar sina framsteg både internt till ledning och styrelse och externt via årliga hållbarhets-rapporter och finansiella rapporter. Processen ses över och uppdateras årligen för att säkerställa att nya risker och möjligheter adresseras.

Den dubbla väsentlighetsanalysen utgår ifrån följande metod och antaganden:

- En helhetssyn på värdekedjan är avgörande för att identifiera påverkan.
- Allvarlighet prioriteras framför sannolikhet, särskilt i frågor som rör mänskliga rättigheter.
- Tidshorisonter (kort, medellång och lång sikt) används för att säkerställa en heltäckande analys.

Kort och medellång sikt (1–5 år)	Minska utsläpp från Scope 1 och Scope 2 samt fastställa ett startår för Scope 3-utsläpp. Energibesparande investeringar för att höja energiprestandan och sänka energikostnaderna. Finansiell stabilitet genom att upprätthålla en effektiv kapitalallokering och hantera ränterisk med hjälp av räntederivat. Optimera fastighetsbeståndet utifrån både avkastning och förvaltningseffektivitet.
Lång sikt (5+ år)	Implementering av cirkulära ekonomiska principer och anpassning till teknologiska framsteg samt långsiktig klimatanpassning. Hållbart värdeskapande genom klimatanpassning och energieffektivisering för att säkerställa motståndskraft. Stabila hyresintäkter och kostnadskontroll ger ett starkt kassaflöde som skapar förutsättningar för investeringar, skuldhantering och framtida utdelningar.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Väsentliga hållbarhetsområden

Efter genomförd väsentlighetsanalys identifierades elva ämnesområden som är väsentliga för bolaget att fokusera på. Det är områden där bolaget har störst inverkan på sin omgivning och som påverkar bolagets verksamhet mest.

Miljömässig inverkan

Klimatförändringarnas påverkan på fastighetsbeståndet hanteras genom konkreta åtgärder som energibesparande investeringar, klimatanpassningar och gröna finansieringsramverk.

Klimatförändringar
Koldioxidutsläpp, ökade energikostnader och fysiska risker vid extrema väderförhållanden.

Energianvändning
Hög energianvändning påverkar bolagets kostnader negativt och bidrar till koldioxidutsläpp.

Avfallshantering
Hantering av miljöfarligt avfall påverkar bolagets kostnader negativt.

Vattenanvändning
Hyresgästernas vattenförbrukning, särskilt i områden med risk för vattenbrist, utgör en potentiell utmaning.

Resursanvändning och biodiversitet
Hög resursförbrukning och påverkan på ekosystem.

Social inverkan

Medarbetarnas välbefinnande utgör en nyckelfaktor för bolagets framgång och för att uppnå hållbarhetsmålen.

Medarbetare
Behovet av att attrahera och behålla kompetenta medarbetare är avgörande för framgång.

Leverantörsansvar
Risker som dåliga arbetsvillkor och korruption i leverantörsledet kräver åtgärder.

Hyresgäster och samhällen
Starka relationer med hyresgäster samt samverkan och engagemang i lokalsamhällen bidrar till Nyfosas möjligheter att framgångsrikt utveckla verksamheten mot sina affärsmål.

Styrningsrelaterad inverkan

Nyfosas standard för bolagsstyrning och transparens följer erkända ramverk som TCFD och GRI. Centrala styrningsområden inkluderar.

Etiska affärsprinciper
Korruption och skada på företagets rykte kan orsaka betydande negativ påverkan på bolaget och dess verksamhet.

Bolagsstyrning
Brister i bolagsstyrning kan leda till bland annat regelbrott och fel i rapportering.

Transparens och rapportering av ESG
Tillämpning av GRI för hållbarhetsredovisning och TCFD för klimatrelaterad finansiell information säkerställer intressenternas krav på informationsgivning.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Omställningsstrategi

Nyfosas omställningsstrategi syftar till att skapa den omställning som krävs för att uppnå en minskad negativ miljöpåverkan och skapa värde för både samhälle och bolagets intressenter. Strategin innefattar styrning av verksamheten, processer och system mot mer miljövänliga och resurssnåla alternativ för driften av fastigheterna, för att skapa rättvisa och jämlikhet i hela värdekedjan samt att erbjuda utveckling och bidra till välbefinnande för alla medarbetare. Strategin bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Fastigheter

Energianvändning

Optimera energianvändningen genom bland annat stöd av tekniska system och installationer. Implementera och prioritera förnybara energikällor där så är möjligt.

Hållbara investeringar

Främja initiativ för att, i den mån det är möjligt, återanvända material och installationer. Använda miljövänliga och hållbara material med lågt koldioxidavtryck vid anpassning och renovering.

Avfallshantering och cirkulär ekonomi

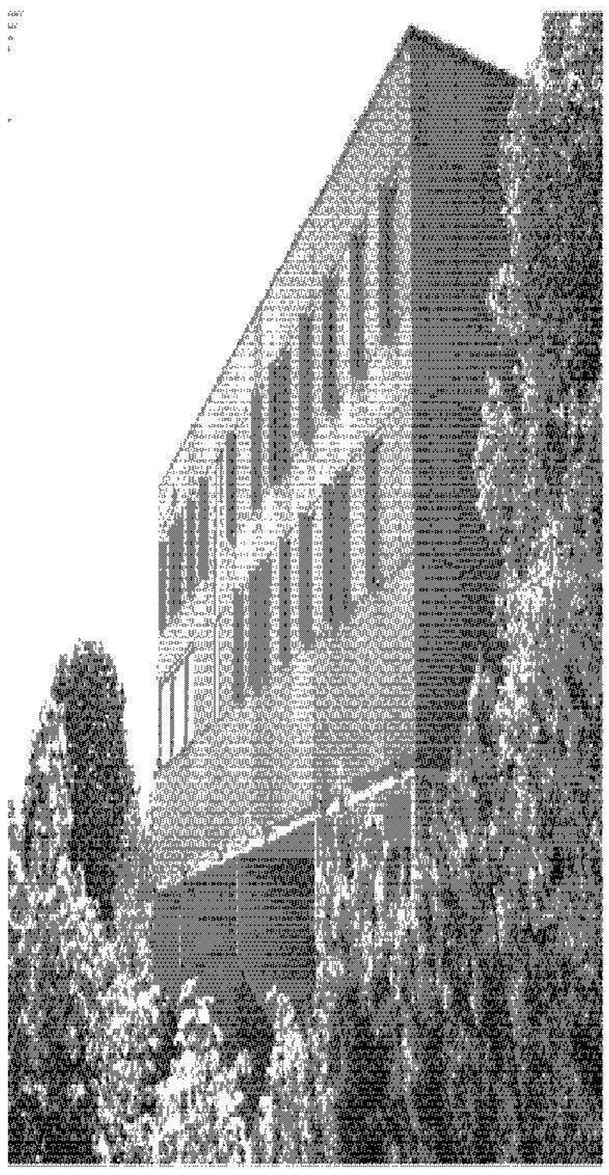
Främja en cirkulär ekonomi genom samarbete med hyresgäster och entreprenörer för att minska avfall och öka återanvändning, exempelvis genom att möjliggöra återbruk av inredning och byggmaterial samt tillhandahålla effektiva lösningar för avfallshantering i byggnaderna.

Transport och tillgänglighet

Främja hållbara transportalternativ för anställda och besökare i form av cykelparkering och laddstolpar för bilar. Arbeta för att minska koldioxidutsläppen från transporter kopplade till verksamheten.

Biologisk mångfald

Främja bevarande av befintliga ytor samt utveckla nya ytor med ängsmark på fastigheterna för att skapa utrymme för pollinatörer. Upplåta ytor på tak eller mark för biodling.



Affärsetik

Ansvarsfulla affärer

Säkerställa transparens och ansvar i alla affärstransaktioner. Arbeta mot korruption och oetiska affärsmetoder i hela värdekedjan.

Medarbetare

En attraktiv och jämställd arbetsplats

Upprätthålla en hälsosam och säker arbetsmiljö som prioriterar anställdas välbefinnande, jämlikhet och utvecklingsmöjligheter samt främja balans mellan arbete och fritid.

Övre: Kontorsfastigheten Vår Smedja i Gävle och Kvarn Åkers Nedre: Regionkontoret i Stockholm

Bidrag till FN:s globala mål

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Nyfosa ska genom sitt hållbarhetsarbete driva omställningen till ett hållbart samhälle. Det sker bland annat genom att bygga en motståndskraftig verksamhet med minskad klimatpåverkan och en stärkt position som ansvarstagande och attraktiv arbetsgivare och samarbetspartner. Bolaget bidrar därmed till att skapa värde för sina intressenter samt för samhälle och miljö.

Resurser → Affärsmodell → Skapat värde för intressenter, samhälle och miljö

Resurser

Fastigheter
490 fastigheter
2 877 tusen kvadratmeter (2 933)
uthyrningsbar area
4 043 hyresavtal (4 134)

Medarbetare
Totalt 121 medarbetare (102) och cirka 60 externa medarbetare (60)

Nätverk
Cirka 2 900 leverantörer och entreprenörer (2 900)

Finansiering
104 MSEK (104) i aktiekapital från
14 311 (15 465) aktieägare
21 137 MSEK (21 466) i lån från kreditinstitut och obligationsägare

Energi och vatten
255 Gwh (283) energianvändning
493 kbm (510) vattenförbrukning

Affärsmodell

Aktiva och affärsdrivna med regional närvaro
Nyfosa är ett aktivt kommersiellt fastighetsbolag som verkar på orter med goda tillväxtutsikter och stark dragningskraft i sin region.

Med korta beslutsvägar, regional närvaro och entreprenörsanda i kombination med en dynamisk transaktionsverksamhet skapas och optimeras långsiktiga värden.

Genom ett proaktivt, kundnära och flexibelt arbetssätt identifieras affärsmöjligheter samtidigt som bolaget bidrar till hållbar utveckling för hyresgäster och de regioner där bolaget verkar.

Skapat värde för intressenter, samhälle och miljö

Hyresgäster
Säkra och hälsosamma lokaler
747 MSEK (543) i investeringar i befintliga fastigheter

Medarbetare
Arbetstillfällen
En attraktiv och jämställd arbetsplats, socialt sammanhang och personlig utveckling.
118 MSEK (92) i löner och ersättningar

Leverantörer och entreprenörer
Indirekta arbetstillfällen
1 702 MSEK (1 552) i inköp från leverantörer och entreprenörer

Aktieägare och kreditgivare
6,86 SEK (6,41) i förvaltningsresultat per aktie
291 MSEK (191) utbetald utdelning
1 096 MSEK (1 245) betalda räntor och avgifter

Samhälle
Bidrar till ett levande lokalsamhälle utanför storstadsområden.
Utvecklar befintliga fastigheter att bli mer hållbara.
Bidrar finansiellt genom inbetalda skatter
285 MSEK (445) i moms
170 MSEK (167) i fastighetsskatt
54 MSEK (47) i inkomstskatt

Miljö
Arbete mot lägre energiförbrukning och koldioxidutsläpp.
Återbruk, insatser för biologisk mångfald och mindre vattenanvändning.
Minskad energiförbrukning per kvadratmeter
-17 % i Nyfossa Sverige sedan 2020
-5 % i Kiruna sedan 2023
-3 % i Bratsberg sedan 2024

490 Fastigheter

121 Medarbetare

6,86 SEK Förvaltningsresultat per aktie

6,3 % Direktavkastning fastigheter

118 MSEK Löner och ersättningar

291 MSEK Utbetald utdelning till aktieägare

-17 % Energianvändning Nyfossa Sverige sedan 2020

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Klimatförändringar

Styrning

Nyfosas hållbarhetspolicy, som finns tillgänglig på bolagets hemsida, beskriver strategin för att integrera hållbarhetsfrågor i den egna verksamheten och värdekedjan. Genom att integrera ett långsiktigt perspektiv syftar policyn till att balansera miljömässiga, sociala och ekonomiska mål. Den betonar vikten av att minimera miljöpåverkan genom effektiv resursanvändning och åtgärder som hanterar klimatrisker. Policyn berör flera väsentliga områden som är centrala i hållbarhetsarbetet, inklusive klimatförändringar, egen arbetskraft och bolagsstyrning.

Inom ramen för klimatförändringar beskriver policyn hur bolaget ska arbeta med exempelvis materialåteranvändning, klimatmedvetna beslut samt lokala och ansvarsfulla leverantörer med geografisk närhet till fastigheterna. Därtill finns riktlinjer för miljöanalyser vid fastighetsförvärv och insatser för att förlänga livslängden på befintliga byggnader för att minska behovet av nyproduktion. Policyn beskriver också bolagets arbete med energibesparande åtgärder, förnybar energi och miljöcertifieringar.

Policyn omfattar verksamheten, värdekedjan och intressenter. Den syftar till att hantera väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter kopplade till både begränsning av och anpassning till klimatförändringarna. Styrelsen antar hållbarhetspolicyn och koncernledningen implementerar den i organisationen. Hållbarhetsgruppen följer upp policyn och rapporterar årligen framsteg i hållbarhetsarbetet till koncernledningen.

Policyn tar hänsyn till intressenter genom att balansera finansiella mål med socialt och miljömässigt ansvar. Aktieägares intressen tillgodoses genom fokus på lönsamhet och resurseffektivitet, medan anställda gynnas av satsningar på en trygg arbetsmiljö och jämställdhet. Policyn anger att hyresgästerna ska erbjudas säkra och hälsosamma miljöer. Leverantörer ska säkerställa ansvarsfullt agerande gentemot leverantörens egen arbetskraft och miljön.

Policyn uppfyller villkoren för grön finansiering.

Omställningsplan

Bolaget har utvecklat en omställningsstrategi som syftar till att minska bolagets klimatpåverkan och stärka hållbarheten i hela verksamheten. Strategin omfattar energieffektivisering, hållbara investeringar, förbättrad avfallshantering och cirkulär ekonomi, samt initiativ inom transport, tillgänglighet och biologisk mångfald. En mer detaljerad beskrivning finns på sidan 57.

Läs mer på sidorna 24–28 om åtgärder som genomförts i syfte att minska klimatpåverkan från såväl den egna verksamheten som hyresgästernas.

Mål

Läs mer på sidan 28 om aktuella hållbarhetsmål som är utformade för att minska negativ klimatpåverkan från verksamheten.

Task force on climate-related financial disclosures (TCFD)

TCFD beskriver finansiell påverkan på bolaget från risker och möjligheter som antas uppkomma på grund av klimatförändringar.

Klimatrelaterade risker och möjligheter är en del av bolagets riskhantering och påverkar till viss del bolaget idag, medan andra förväntas göra det under ett långsiktigt perspektiv om fem år. Riskerna och möjligheterna bedöms utifrån sannolikhet för att de inträffar och vilken finansiell påverkan de i så fall skulle ha på bolaget.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Bolagets mest väsentliga finansiella exponering mot klimatrelaterade risker och möjligheter bedöms vara hänförliga till koldioxidutsläpp, energianvändning och kostnader för fastighetsförsäkringar. De uppkommer i samband med omställningen till lägre koldioxidutsläpp samt på grund av förändringar i klimatet.

Om priset på utsläppsrättigheter stiger eller koldioxid beläggs med skatter påverkar det bolaget genom högre driftskostnader för energi och vatten. Skador på byggnader från extremväder eller högre vattenstånd ökar risken att kostnaden för att försäkra tillgångarna ökar.

I det korta perspektivet påverkas bolagets finansiella ställning genom ett ökat investeringsbehov för att långsiktigt sänka driftskostnaderna genom användning av ny teknik och energieffektiva installationer.

Omställningsrisker

1 *Förändrat regelverk kring emissioner och utsläppsrättigheter.* Ökade rapporteringskrav avseende koldioxidutsläpp och energianvändning från den egna verksamheten kan medföra omställningskostnader för att möjliggöra mer omfattande insamling av förbrukningsdata.

2 *Ej kreditvärdiga tillgångar.* Fastigheter som inte uppfyller krav på energiprestanda kan tappa sitt värde på kredit- och kapitalmarknaden.

3 *Kostnad för nya installationer.* Omställning till minskad energianvändning och risker för dyrare teknik för att åstadkomma detta.

Att ställa om byggnader till lägre energianvändning och därmed uppnå ett lägre koldioxidutsläpp kräver i vissa fall investering i ny teknik och installationer i byggnaderna.

Att ersätta fullt fungerande teknik mot modern, mer energieffektiv installation kan innebära högre koldioxidutsläpp för att producera, transportera och installera den. Det skapar också en klimatbelastning för att destruera befintlig installation.

En ersättningsinstallation kräver avskrivning i förtid av befintlig utrustning och kostnader för att installera den nya.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedning

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

4 Anseende på hyres-, kapital-, kredit- eller aktiemarknaden påverkas negativt om bolaget inte uppnår förväntad minskning av miljöpåverkan.

Ett skadat förtroende på marknaderna på grund av att bolaget inte följer den förväntade minskningen i energianvändning och koldioxidutsläpp kan leda till att kapital inte är tillgängligt eller att hyresgäster väljer bort bolagets lokaler.

Fysiska klimatrisker

5 *Akuta fysiska klimatrisker*, såsom ökade skador på tillgångarna orsakade av extrema väderhändelser, belastar bolagets finansiella ställning i det fall försäkringsersättning inte täcker skadorna. Tillgångar belägna i framtida riskzoner riskerar att tappa i värde.

6 *Kroniska fysiska klimatrisker*, såsom varmare klimat och stigande vattennivåer, skulle belasta bolagets finansiella ställning genom högre kostnader för att kyla ner lokalerna samt högre försäkringspremier i det fall byggnaderna är lokaliserade i översvämningsområden.

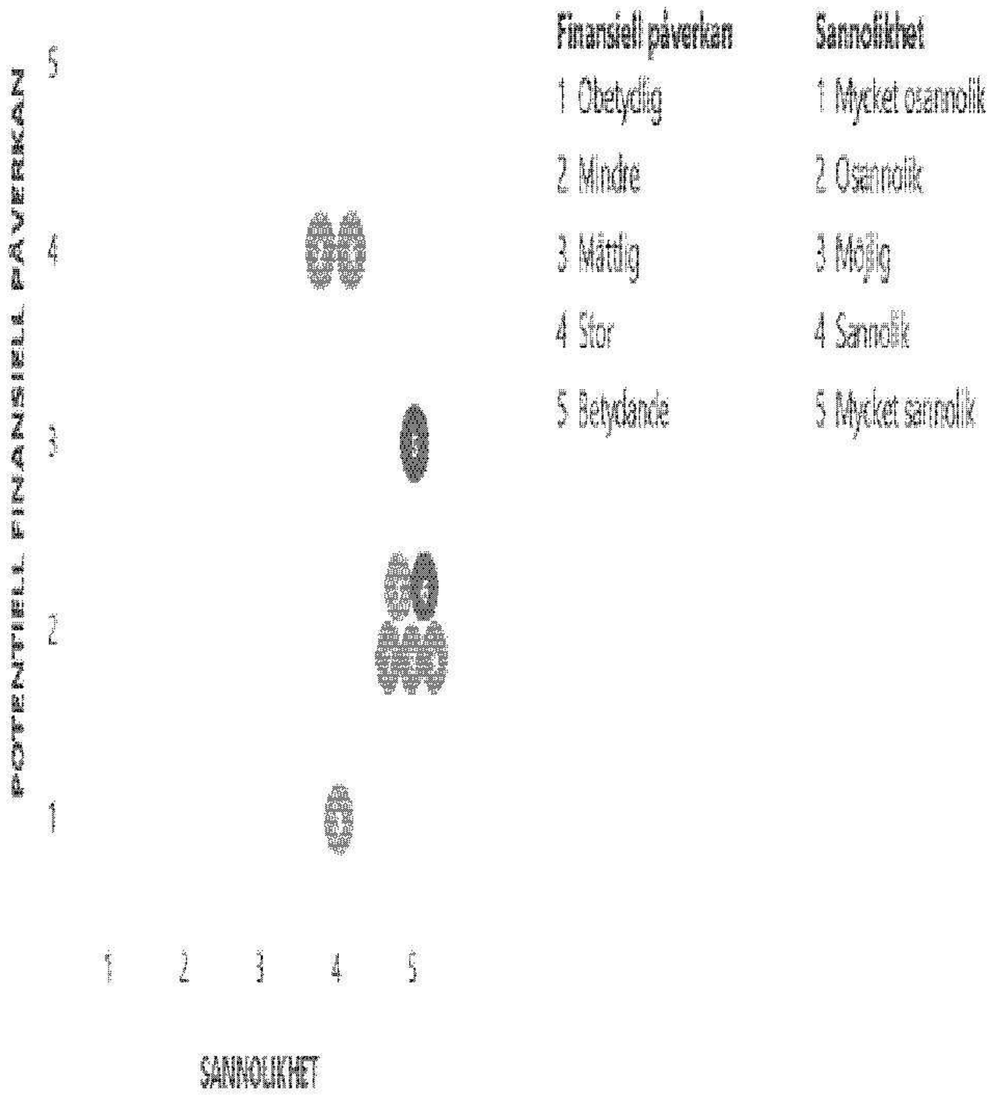
Klimatrelaterade möjligheter

7 *Ett effektivare nyttjande av energi* och vatten påverkar bolaget genom lägre driftskostnader. En energisnål byggnad kan ge ett högre värde.

8 *Ökad andel förnybar energi*. Att använda energi från förnybara energikällor samt investera i förnybara energikällor såsom solcellsinstallationer på byggnaderna för att diversifiera energikällorna ger ett lägre koldioxidutsläpp.

9 *Lägre koldioxidutsläpp*. Nyttjande av energikällor med lågt koldioxidutsläpp skapar lägre exponering mot framtida högre priser på koldioxid. En grön profil ger större möjligheter på kapitalmarknaden vid kapitalresning.

Riskscenario



Finansiell påverkan	Sannolikhet
1 Obetydlig	1 Mycket osannolik
2 Mindre	2 Osannolik
3 Måttlig	3 Möjlig
4 Stor	4 Sannolik
5 Betydande	5 Mycket sannolik

Befintliga processer och fokusområden framåt

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
Styrelsens bevakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Beskrivs på sidan 54 Hållbarhet – Styrning.	Klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medel och lång sikt. Beskrivs i Risker- och riskhantering sidorna 40–42 och i TCFD sidorna 59–60.	Process för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Beskrivs i Risker- och riskhantering sidan 41 och i TCFD sidorna 59–60.	Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter. Beskrivs i Risker- och riskhantering sidan 41 och i TCFD sidorna 59–60.
Koncernledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Beskrivs på sidan 54.	Klimatrelaterade risker och möjligheters påverkan på bolagets verksamhet, strategi och finansieringsplan. Beskrivs på sidorna 59–60, TCFD.	Process för att hantera klimatrelaterade risker. Beskrivs i Risker- och riskhantering sidan 41 och i TCFD sidorna 59–60.	Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse gas protocol. Koldioxidutsläpp sidan 27, förbrukningseffektivisering och energianvändning sidan 27, samt omställningsstrategi sidan 57.
	Beskriv motståndskraften i bolagets strategi, beaktat olika fysiska klimatrelaterade risker. Risker- och riskhantering sidorna 40–42, omställningsstrategi sidan 57, samt TCFD sidorna 59–60.	Processernas integration i organisationens övergripande riskhantering. Se Risker- och riskhantering sidan 40–42.	Mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa. Hållbarhetsmål och utfall beskrivs på sidorna 10 och 28.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedcking

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Affärsetik

Leverantörsrelationer

Nyfosa arbetar för att upprätthålla hållbara relationer med affärspartners. Ett gott rykte och pålitliga betalningsrutiner är viktigt för verksamheten. Bolaget har en uppförandekod för leverantörer som betonar etiska affärsmetoder. Detta inkluderar att säkerställa att betalningar hanteras på ett ansvarsfullt och korrekt sätt. Dessutom är ansvarsfulla finansiella metoder en central del av hållbarhetspolicyn, och att ekonomiska åtaganden hanteras på ett etiskt och professionellt sätt. Genom att integrera dessa principer i det dagliga arbetet skapas ett långsiktigt värde för både bolaget och dess leverantörer.

Policy och företagskultur

Uppförandekoden för medarbetare fungerar som en vägledning för etiskt beteende. Den omfattar principer och regler för att skapa en hälsosam arbetsmiljö och främja stark affärsetik.

Nyfosa har infört ett robust system för att upptäcka, rapportera och utreda överträdelser mot lagar, uppförandekoden och interna policyer bland annat genom att tillhandahålla en visselblåsarfunktion. Systemet erbjuder konfidentiella och säkra rapporteringskanaler som är tillgängliga på bolagets hemsida för såväl anställda som affärspartners, hyresgäster och leverantörer. Genom visselblåsarfunktionen, som övervakas av en styrelseledamot, säkerställs anonymitet och skydd mot repressalier.

Etiska frågor är integrerade i utbildningsinitiativ, såsom utbildning om uppförandekoden, inköpsprocesser och riskhantering samt utgör en del av introduktionsprogrammet för nya medarbetare.

Nyfosa har integrerat affärsetik i sin hållbarhetsstrategi genom centrala policyer och rutiner. Hållbarhetspolicyn utgör grunden för bolagets arbete med miljömässig och social hållbarhet och omfattar ansvar gentemot anställda, hyresgäster, leverantörer och lokalsamhällen. Riskhanteringspolicyn ger ramar för identifiering och hantering av risker, och policyn för transaktioner med närstående minimerar risken för oegentligheter genom godkännandeprocesser och krav på transparens.

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Nyfosa har omfattande rutiner för att förebygga, upptäcka och hantera korruption och mutor. Uppförandekoden för medarbetare och leverantörer klargör nolltolerans och gäller genom hela leverantörskedjan. Regelbunden utbildning stärker medvetenheten, och policyer för transaktioner med närstående samt riskhantering säkerställer transparens. Ett oberoende visselblåsarsystem garanterar konfidentialitet, medan interna kontroller och revisioner övervakar efterlevnad. Vid anklagelser eller incidenter finns etablerade rapporteringsvägar och oberoende utredningar genomförs.

Intern kontroll och riskhantering omfattar både finansiell och hållbarhetsrapportering. Minst åtta gånger per år diskuteras frågor relaterade till finansiell rapportering och hållbarhet på ledningsmöten. På hållbarhetsgruppens möten rapporteras om framsteg i hållbarhetsmålen. Dessa processer säkerställer transparent och effektiv styrning.

Nyfosas policy mot korruption riktar sig till anställda och leverantörer. Uppförandekoderna publiceras på hemsidan och finns tillgängliga för medarbetare via intranätet. Leverantörer informeras direkt, och ett externt visselblåsarsystem möjliggör konfidentiell rapportering av misstänkta överträdelser. Regelbunden utbildning stärker medvetenheten om etiska standarder och antikorruptionsåtgärder.

Bekräftade fall av korruption och mutor

Se sidan 64.

Hantering av leverantörsrelationer

Riskhantering och minimering av störningar	Bolaget prioriterar att arbeta med lokala leverantörer på respektive ort, vilket stärker det lokala samhället och minskar beroendet av långa internationella leverantörskedjor.
Utbildning för medarbetare inom inköp	Inköpsansvariga utbildas i uppförandekod för leverantörer, hållbarhetspolicy samt riktlinjer för inköp i syfte att säkerställa etiskt och professionellt agerande gentemot leverantörer.
Undersökning och utvärdering av leverantörers samhälls- och miljöansvar	Bolaget uppmuntrar leverantörer att följa hållbara metoder och samhällsansvar
Lokala leverantörer	Lokala leverantörer prioriteras när så är möjligt.
Kommunikation och relationer med leverantörer	Nära relationer med leverantörer genom dialog kring etiska affärsmetoder i kombination med tydliga betalningsrutiner.
Utvärdering av rutiner och resultat	Bolaget åtar sig rätten att genomföra revisioner och platsbesök för att verifiera att uppförandekoden för leverantörer efterlevs.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedcking

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Egen arbetskraft

Styrning

Nyfosas hållbarhetspolicy samt uppförandekod för medarbetare syftar till att skapa en trygg och inkluderande arbetsmiljö där varje medarbetare bedöms rättvist och ges möjlighet till utveckling. Uppförandekoden för medarbetare tydliggör bolagets värderingar och principer för hur anställda förväntas agera i relation till kolleger, hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och samhället i stort. Vidare ger uppförandekoden vägledning både om lagkrav och om förväntningar som sträcker sig utöver dessa, med målet att säkerställa ett etiskt och ansvarsfullt agerande i alla delar av verksamheten.

Policyn och uppförandekoden definierar Nyfosas riktlinjer för att säkerställa god arbetsmiljö, hälsa, jämställdhet och likabehandling av anställda. Genom nolltolerans mot diskriminering, insatser för mångfald och definierade rutiner för efterlevnad, bidrar Nyfosa till en hållbar och rättvis arbetsplats för alla.

Likabehandling och lika möjligheter för alla

Nyfosa har en nolltolerans mot trakasserier, mobbning och diskriminering i alla former. Genom hållbarhetspolicyn, arbetsmiljömanualen och uppförandekoden för medarbetare arbetar bolaget aktivt för att motverka diskriminering och främja en inkluderande och diversifierad arbetsmiljö. Alla medarbetare ska bemötas med respekt och ges lika rättigheter och möjligheter, oberoende av kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Nyfosa säkerställer att varje individ bedöms utifrån prestationer och meriter, och vid rekrytering beaktas underrepresentation av kön vid lika kvalifikationer. För att minska risken för omedveten partiskhet genomförs rekryteringsintervjuer av både manliga och kvinnliga medarbetare till varje roll.

God arbetsmiljö

Nyfosa strävar efter att skapa en hälsosam, trygg och produktiv arbetsmiljö, där alla medarbetare ges lika möjligheter till personlig och professionell utveckling. Arbetsmiljöarbetet utgår från bolagets arbetsmiljömanual, som reglerar rutiner för att förebygga ohälsa, säkerställa inkludering och skapa en positiv arbetskultur. Bolaget tillämpar ett systematiskt arbetsmiljöarbete, där arbetsmiljörisker regelbundet identifieras, bedöms och åtgärdas. Som en del av detta arbete genomförs regelbundna undersökningar av arbetsmiljön samt uppföljning av beslutade åtgärder.

Rapporterade incidenter hanteras omedelbart, och nödvändiga åtgärder vidtas för att förbättra arbetsmiljön. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa att uppförandekoden implementeras och efterlevs, medan chefer med personalansvar ansvarar för att utbilda medarbetare och säkerställa att riktlinjerna efterlevs i det dagliga arbetet. Nyfosas hållbarhetspolicy och uppförandekod finns publicerade på bolagets hemsida.

Tillgänglighet

Nyfosa arbetar för att upprätthålla en företagskultur präglad av öppenhet, tillit och delaktighet. Bolaget har en platt organisation där medarbetarna bjuds in att påverka såväl verksamhetsbeslut somstrategiska beslut. VD och koncernledning är tillgängliga för samtliga anställda och delar lokaler med de koncerngemensamma funktionerna samt delar av förvaltningsorganisationen, vilket skapar en transparent och kommunikativ arbetsplats. Denna struktur uppmuntrar en öppen dialog och kontinuerlig feedback från medarbetarna.

Alla medarbetare genomför årliga utvecklingssamtal tillsammans med den närmaste chefen. Vid dessa samtal sätts individuella mål, och uppföljning sker löpande under året för att skapa en kontinuerlig dialog. Nyfosa engagerar sig direkt med sin arbetsstyrka utan mellanhand av arbetstagarrepresentanter.

Bolaget har en tydlig process för att hantera situationer där bolaget kan vara kopplat till negativa konsekvenser för sina medarbetare. Processen innefattar en utredning, där dialog ska föras med berörda parter samt att korrigerande åtgärder ska vidtas, såsom stödinsatser eller arbetsmiljöanpassningar.

För att medarbetare ska kunna uppmärksamma problem har Nyfosa etablerat flera rapporteringskanaler. Medarbetare uppmanas i första hand att kontakta sin närmaste chef eller en annan chef vid behov. Vid frågor som rör diskriminering eller arbetsmiljörelaterade ärenden finns även möjlighet att vända sig direkt till HR.

För anonym rapportering erbjuds en visselblåsarfunktion, som hanteras av en tredjepart för att säkerställa konfidentialitet och skydd av anmälarens identitet. All kommunikation som går genom visselblåsarfunktionen hanteras konfidentiellt, om inte anmälaren uttryckligen önskar annat. Både identifierade och anonyma anmälningar behandlas med samma noggrannhet, vilket bidrar till en trygg och förtroendefull arbetsmiljö där problem kan lyftas och åtgärdas effektivt.

Närhet till affärsbeslut

Nyfosa strävar efter att behålla prägeln av ett mindre bolag i den mening att det ska vara nära till affärsbesluten och att organisationen ska vara anpassningsbar vid förändringar av fastighetsbeståndet.

Att som medarbetare förstå bolagets mål och hur medarbetaren kan bidra till det, liksom att kunna påverka beslut, är centrala delar i bolagets strategi för att nå sina affärsmål. Att ha så få led som möjligt i styrningen och ett tydligt decentraliserat beslutsfattande, bidrar vidare till delaktighet och ett stimulerande arbetsklimat. Väl inarbetade processer och rutiner för att säkerställa kvalitet, riskhantering

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedcking

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

och skapandet av en trygg miljö för medarbetarna är grunden för arbetet.

Organisation som stöttar affärsmodellen

Affärsmodellen, att vara aktiva på transaktionsmarknaden, samt det geografiskt diversifierade fastighetsbeståndet ställer krav på en flexibel och marknadsnära organisation. Med en modell av nära samarbeten med externa tjänsteleverantörer kan verksamheten snabbt förändras i takt med att fastighetsbeståndet utvecklas. För bolaget och medarbetarna innebär det en trygghet att vid snabba förändringar kunna ställa om verksamheten med stöd av ett nätverk med extern kompetens av hög kvalitet.

Lokala tjänsteleverantörer inom drift och underhåll anlitas på de orter där fastigheterna är belägna. Med denna kombination av intern nyckelkompetens och externa tjänsteleverantörer har Nyfosa förmåga och beredskap att hantera sitt fastighetsbestånd fördelat på många orter som kan förändras över tid.

Kontinuerlig utveckling

Rätt kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät är centralt för att genomföra strategin och nå målen. Bolaget ställs ständigt inför nya utmaningar, inte minst som en följd av en snabb teknisk utveckling och har då stor nytta av en lärande organisation där kunskap delas både systematiskt och spontant. Kontinuerlig kompetensutveckling och utbildning för medarbetarna är en naturlig del i verksamheten.

Risker och möjligheter

Nyfosa strävar efter att skapa en hållbar, inkluderande och hälsosam arbetsmiljö, där alla medarbetare ges lika möjligheter till utveckling och trygghet i arbetslivet. Genom att kombinera förebyggande åtgärder, kompetensutveckling och uppföljning strävar bolaget efter att säkerställa goda arbetsförhållanden i hela verksamheten.

Bolagets bedömning är att de viktigaste åtgärderna för att främja en god arbetsmiljö är friskvårdsbidrag, hälsoundersökningar och sjukvårdsförsäkringar, som syftar till att stärka hälsa och välbefinnande. För att säkerställa kompetensnivån och en arbetsmiljö som stödjer kontinuerlig utveckling genomförs initiativ inom utbildning och ledarskap. Ledarskapsutbildningar för chefer med personalansvar fokuserar på att utveckla ett inkluderande och hållbart ledarskap som stärker både arbetsmiljö och medarbetarengagemang. För att ytterligare stödja personlig utveckling erbjuds individuella utvecklingsplaner.

Nyfosa tillämpar likabehandlingsprinciper i rekrytering och anställning, med en tydlig nolltolerans mot diskriminering. Arbetsmiljömanualen fungerar som ett centralt verktyg för att förebygga diskriminering och säkerställa en trygg och rättvis arbetsmiljö genom tydliga riktlinjer och rutiner.

Åtgärderna syftar till att skapa en trygg, rättvis och inkluderande arbetsmiljö. För att säkerställa kontinuerlig förbättring följer Nyfosa upp nyckeltal såsom sjukfrånvaro, medarbetaromsättning och könsfördelning, vilket ger en datadriven grund för att identifiera förbättringsområden och säkerställa att arbetsmiljöåtgärder är effektiva.

Mål

Bolaget arbetar aktivt för att främja en kreativ och öppen arbetsmiljö, säkerställa jämställdhet i rekrytering och tillämpa decentraliserade beslutsprocesser som stärker medarbetarnas inflytande. Målet är att skapa en arbetsplats präglad av hög trivsel, låg personalomsättning och engagerade medarbetare, vilket bidrar till långsiktighet och attraktionskraft som arbetsgivare.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nyanställningar, antal medarbetare	14	24	26	8	10	7	27
Personalomsättning, %	22	6	10	8	12	6	18

SJUKFRÅNVARO MEDARBETARE

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Total sjukfrånvaro, %	0,84	0,92	2,32	2,05	2,70	1,99	2,27

ÅLDERSFÖRDELNING

Antal medarbetare	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Under 30 år	5	5	7	10	11	10	10
30 - 50 år	22	41	55	54	57	64	72
Över 50 år	12	21	25	23	24	26	39

INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antal	0	0	0	0	0	0	0

INKÖP FRÅN LEVERANTÖRER SOM BEKRÄFTAT UPPFÖRANDEKODEN[1]

	2021	2022	2023	2024	2025
Andel av totala inköp, %	20	24	27	39	23

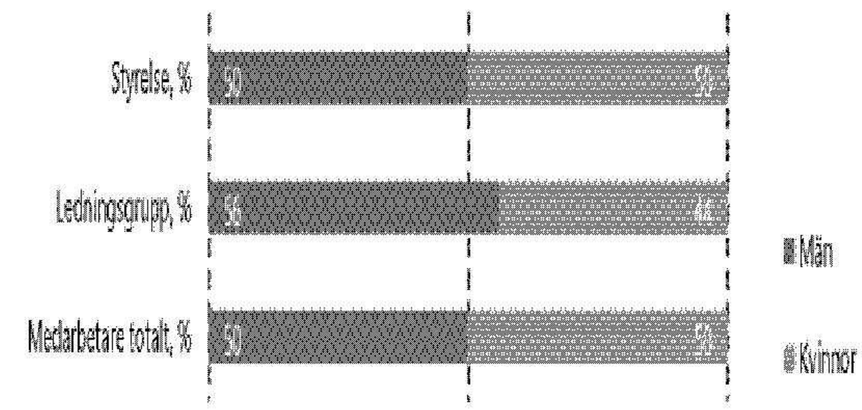
1) Andelen inkluderar Nyfosa Sverige och Kelo. Andelen beräknas på totala inköp från leverantörer och entreprenörer, såsom framgår av sidan 59. Totalen inkluderar även mindre leverantörer som beloppsmässigt inte krävet en uppförandekod enligt bolagets inköpsriktlinjer. Andelen för år 2021–2024 avser endast Nyfosa Sverige.

BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

	2021	2022	2023	2024	2025
Antal	0	0	0	0	0

KÖNSFÖRDELNING MEDARBETARE OCH STYRELSE

2025



Till vänster: regionkontoret i Stockholm. Till höger: regionkontoret i Västerås.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

GRI-index

Angivande av användning: Nyfosa har redovisat i enlighet med GRI Standards för helåret 2025. GRI 1 använd: GRI 1: Foundation 2021

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
GRI2 – GENERELLA UPPLYSNINGAR			
	Organisation och redovisningsprinciper		
2–1	Information om organisationen	62–64	
2–2	Enheter som ingår i rapporteringen	54	
2–3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	54	
2–4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	66	
2–5	Externt bestyrkande	67	
	Aktivitet och anställda		
2–6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	61–63	
2–7	Medarbetare	62–64	
2–8	Medarbetare som inte är anställda		
	Styrning		
2–9	Sammansättning och struktur för styrning	54–55	
2–10	Nominering och val av styrelseledamöter	44	
2–11	Ordförande för styrelsen	45, 48	
2–12	Styrelsens roll i arbetet med hållbarhetsfrågor	54	
2–13	Delegering av ansvar för hållbarhetsfrågor	54	
2–14	Styrelsens roll i relation till hållbarhetsredovisningen	54	
2–15	Intressekonflikter	44–48	
2–16	Rapportering till styrelsen avseende kritiska frågeställningar	54	
2–17	Den samlade kunskapen hos styrelsen	48	
2–18	Utvärdering av styrelsens arbete	46	
2–19	Ersättningspolicy	47	
2–20	Process för att fastställa ersättningar	47	
2–21	Årlig total ersättning	Not 7	
	Strategi, policyer och praxis		
2–22	Uttalande om strategin för hållbar utveckling	7–9, 11, 54–55, 57	
2–23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	61	
2–24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande i organisationen samt hos leverantörer	61–63	
2–25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	54–55, 57	
2–26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	54–55	
2–27	Efterlevnad av lagar och förordningar	64	
2–28	Medlemskap i organisationer	-	EJ.

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
	Intressentengagemang		
2–29	Metod för intressentengagemang	55	
2–30	Kollektivavtal	-	Kollektivavtal är inte tecknat
GRI3 – VÄSENTLIGA FRÅGOR			
3–1	Process för att fastställa väsentliga frågor	55	
3–2	Lista på väsentliga frågor	56	
3–3	Styrning av väsentliga frågor	54	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
201–1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	58	
201–2	Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter hänförligt till klimatförändring	59–60	
GRI205 – ANTI KORRUPTION			
205–3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	64	
GRI300 – MILJÖ			
302–1, 302–2	Energianvändning	27	
302–3	Energiintensitet	27	
302–4	Minskning av energianvändning	27–28	
303–5	Vattenanvändning	27	
305–1	Direkta utsläpp av koldioxid (Scope 1)	27	
305–2	Indirekta utsläpp av koldioxid (Scope 2)	27	
305–3	Övriga indirekta utsläpp av koldioxid (Scope 3)	27	
305–4	Utsläppsintensitet av koldioxid	26	
GRI400 UPPLYSNINGAR - SOCIALT			
401–1	Nyanställningar och personalomsättning	64	
403–2	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	64	
405–1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	64	
Egen indikator	Inköp från leverantörer som bekräftat uppförandekoden	64	
FÖRETAGSSPECIFIKA UPPLYSNINGAR - PRODUKTANSVAR			
GRI C1	Produktansvar (miljöcertifierade fastigheter)	25	

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedcking

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Redovisningsprinciper

Förklaringsnyckel – miljödata

Med *rådighet* menas att Nyfosa har möjlighet att påverka utsläpp av koldioxid genom att till exempel välja avtal eller leverantör.

Med *area* avses uppvärmd area i byggnaderna och hämtas från respektive byggnads energideklaration.

Med *startbestånd* menas för segmentet Sverige de fastigheter som ägdes under hela räkenskapsåret 2020 och utgör startvärdet för minskning av energianvändning per kvadratmeter. För Kielo utgör 2023 startår och för Bratsberg utgör 2024 startår.

Med *jämförbart fastighetsbestånd* menas fastigheter som Nyfosa ägt under ett helt räkenskapsår. Under året köpta och sålda fastigheter exkluderas. Det innebär att årets energianvändning per kvadratmeter inte grundar sig på samma fastigheter som i startbeståndet. Metodiken är anpassad till den transaktionsintensiva affärsmodellen.

Miljöcertifieringar

En miljöcertifierad fastighet motsvarar en fastighet där en eller flera byggnader på fastigheten innehar en miljöcertifiering.

Inköp från leverantörer som bekräftat uppförandekoden

Andelen beräknas på totala inköp från leverantörer och entreprenörer. Totalen inkluderar även mindre leverantörer som beloppsmässigt inte kräver en uppförandekod enligt bolagets inköpsriktlinjer.

Förändring i redovisning

I beräkningen av andel inköp från leverantörer som bekräftat uppförandekoden har i år även Kielo beaktats. Bratsberg har för första gången inkluderats i koncernen miljödata.

Energi- och vattenanvändning

Nyfosa följer upp och rapporterar energi- och vatten-användningen i de fastigheter där Nyfosa är abonnemangsägare och har rådighet över minst ett av mediaslagen el, fjärrvärme, fjärrkyla eller vatten. Rådighet kan variera mellan energislag och fastigheter. För 2025 års rapportering motsvarar detta 83 % (83) av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi. För resterande fastigheter är det hyresgästen som står för huvudabonnemang och styr över detta.

Energianvändningen rapporteras i totala värden i GWh och i intensitetsmåttet kWh per kvadratmeter.

Energiprestanda

Energiprestandan redovisas baserat på den genomförda energideklarationen per byggnad. Fastigheter med flera byggnader har kategoriserats utifrån den energiprestanda som minst 80 % av den uppvärmda arean erhållit.

Koldioxidutsläpp

Nyfosas verksamhet är transaktionsintensiv och då utsläppen redovisas i faktiska värden kan utsläppen mellan åren variera betydligt. Nyfosas utsläpp redovisas i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas-protokollet).

Rapporteringen av koldioxidutsläpp kopplat till värme, kyla och el avser de fastigheter där Nyfosa kan följa upp och rapportera mediaanvändningen vilket motsvarar 83 % (83) av den totala arean.

Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapporteringen av köldmedier avser all utrustning inom koncernen som omfattas av lagstadgade krav på registrering och läckagekontroll enligt den europeiska F-gasförordningen. Köldmedia rapporteras med ett års förskjutning, det vill säga utfallet som redovisas i år avser år 2024. Rapportering av fossila bränslen avser det som används i Nyfosas fastigheter.

Rapportering av tjänsteresor avser resor som Nyfosas anställda har genomfört i tjänsten.

Medarbetare

Samtliga nyckeltal gällande anställda är på grund av det låga antalet inte nedbrutna per segment eller region.

Könsfördelningen redovisas för det totala antalet anställda under året. Antalet anställda är redovisat som det totala antalet anställda under året, samma grundprincip gäller även för övriga nyckeltal.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av hållbarhetsredovisningen

Till Nyfosa AB org. nr 559131-0833

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören för Nyfosa AB att granska hållbarhetsredovisningen för Nyfosa AB för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 11, 22–28, 40–42 och 53–66 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Nyfosa AB egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 3 i årsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Nyfosa AB framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och verkställande direktörens ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen 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 upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Erhållit en allmän förståelse för företagets rapporterings-processer som är relevanta i upprättandet av hållbarhets-rapporten genom att erhålla en förståelse för företagets interna kontrollmiljö, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten;
- utvärderat om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i hållbarhetsrapporten;
- utfört substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- där tillämpbart, jämfört upplysningar i hållbarhetsrapporten med motsvarande upplysningar i de finansiella rapporterna.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Nyfosa AB, org. nr 559131-0833

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 på sidorna 11, 22-28, 40-42 och 53-66 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhets-rapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhets-rapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedikring

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

EU:s Taxonomi

EU:s Taxonomi för hållbara aktiviteter är ett regelverk som syftar till att främja hållbara investeringar samt stödja EU:s mål om klimatneutralitet till 2050 i linje med Parisavtalet. Genom taxonomin skapas gemensamma definitioner och kriterier fastställs för vad som ska anses som miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter, med hjälp av ett gemensamt klassificeringssystem. För att en verksamhet ska anses vara miljömässigt hållbar krävs att den bidrar väsentligt till minst ett av de sex miljömålen i taxonomin: (i) begränsning av klimatförändringar, (ii) anpassning till klimatförändringar, (iii) hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser, (iv) övergången till en cirkulär ekonomi, (v) förebyggande och kontroll av föroreningar, (vi) skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem.

Utförandet ska inte orsaka betydande skada på något av de övriga målen, samtidigt som organisationen uppfyller krav på sociala minimistandarder. För det finansiella året 2025 omfattas Nyfosa inte av kravet att upprätta rapportering enligt EU:s Taxonomi. Redovisning sker på frivillig basis, för andra året i rad.

Andel av verksamheten som omfattas av taxonomin

För att identifiera aktiviteter som omfattas av taxonomin har en screening genomförts för att avgöra vilka som är relevanta för bolaget. Den aktivitet som identifierades som relevant, och mot vilken bedömningen således har utförts, är aktiviteten Förvärv och ägande av byggnader, vilket utgör Nyfosas huvudsakliga verksamhet. Följaktligen omfattas 100 % av bolagets omsättning, kapitalkostnader (capex), och driftkostnader (opex), enligt de definitioner som föreskrivs av Taxonomiförordningen.

Andel av verksamheten som är i linje med taxonomin

Fastigheter som bedöms vara ett betydande bidrag till bolagets miljömål att begränsa klimatförändringarna anses vara i linje med taxonomin.

På balansdagen uppfyllde 70 fastigheter (72) kriterierna för betydande bidrag, varav 67 (69) i Nyfosa Sverige och 3 (3) i Kielo. Fastigheterna i det svenska beståndet hade antingen energiklass A eller tillhörde topp 15 % av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet avseende primärenergibehov. Fastigheterna i det finska beståndet hade energiklass A.

För att uppfylla kriterierna att inte orsaka betydande skada krävs att klimatrisk- och resiliensbedömningar genomförts för varje byggnad. Per balansdagen hade bedömningarna inte genomförts vilket resulterade i att de 70 fastigheterna (72) för närvarande inte anses vara i linje med EU:s taxonomi.

Under 2024 analyserades bolagets så kallade minimala skyddsåtgärder, med utgångspunkt i artikel 18 i Taxonomiförordningen (EU 2020/852) samt rapporten "Final Report on Minimum Safeguards", publicerad av EU Platform on Sustainable Finance i oktober 2022. Bedömningen var att bolaget, trots vissa luckor, uppnår stor del av kraven inom ramen för minimala skyddsåtgärder. Bolaget har till exempel inte haft några bekräftade fall eller varit inblandad i incidenter där skatteregler eller regler för sund konkurrens överträtts. Bedömningen av minimala skyddsåtgärder görs på koncernnivå och är inte kopplad till enskilda fastigheter, avdelningar, eller regioner.

Sammanfattningsvis uppnåddes inte kriterierna för att vara i linje med EU:s Taxonomi 2025.

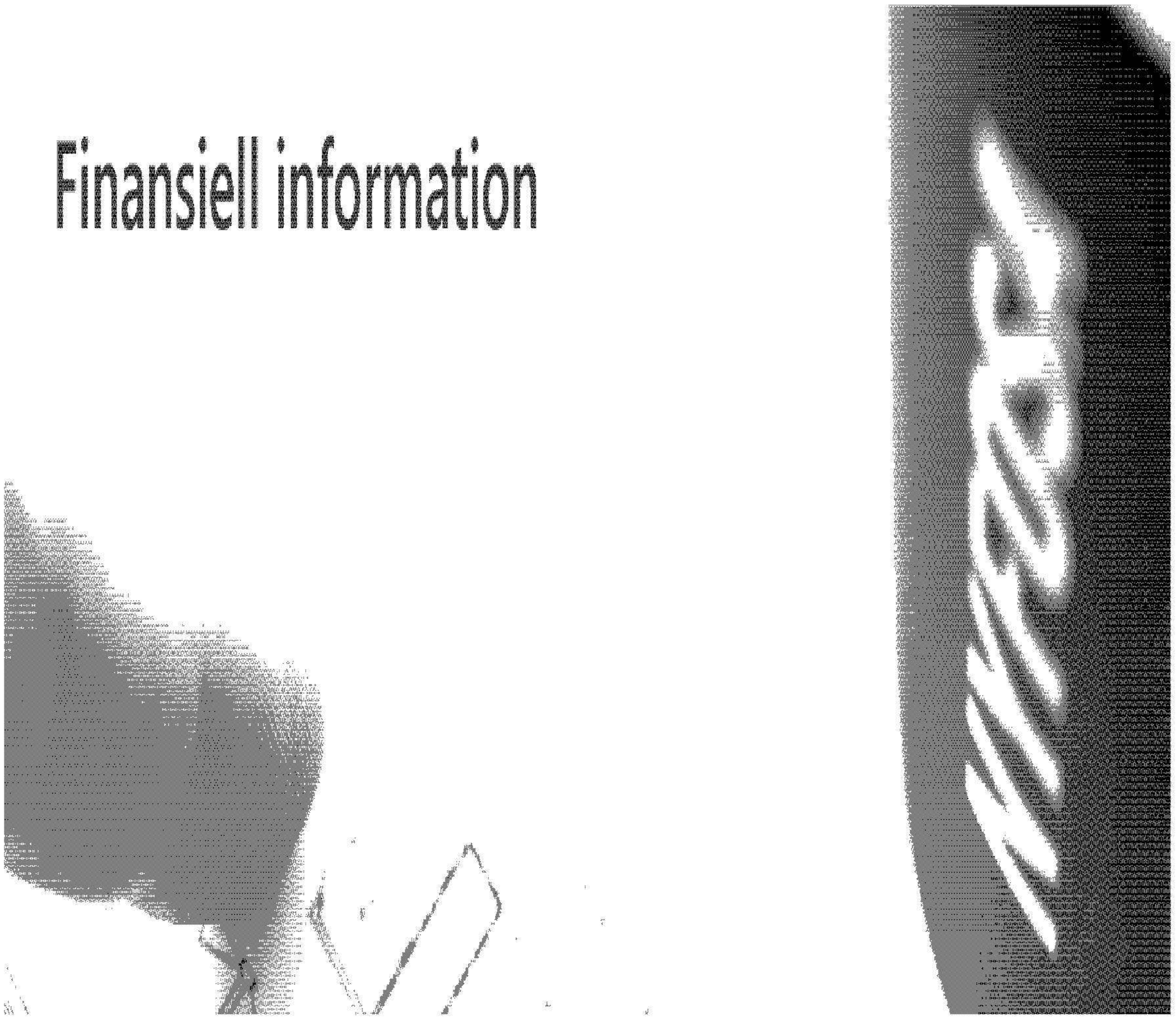
De 70 fastigheterna (72) stod för 17 % (18) av fastighetsvärdet på balansdagen, 15 % (16) av årets intäkter, 13 % (12) av årets opex samt 19 % (16) av årets capex

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergirelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande av nya kärntekniska anläggningar. Dessa anläggningar avser produktion av el eller processvärme, inklusive fjärrvärme och industriella processer såsom vätgasproduktion. Företaget är även exponerat mot säker drift av sådana anläggningar. Därutöver omfattas säkerhetsuppgraderingar som genomförts med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej

Fossilgasrelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Finansiell information



INNEHÅLL

Flerårsöversikt och nyckeltal 72

Avstämning nyckeltal 73

Finansiella rapporter koncernen 76

Resultaträkning – koncernen 76

Balansräkning – koncernen 77

Rapport över förändring i eget kapital – koncernen 78

Kassaflödesanalys – koncernen 79

Finansiella rapporter moderbolaget 80

Resultaträkning – moderbolaget 80

Balansräkning – moderbolaget 81

Rapport över förändring i eget kapital – moderbolaget 82

Kassaflödesanalys – moderbolaget 83

Noter till de finansiella rapporterna 84

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper 84

Not 2 Transaktioner med närstående 88

Not 3 Finansiella risker och riskhantering 88

Not 4 Segmentsredovisning 91

Not 5 Intäkter 92

Not 6 Kostnader 92

Not 7 Personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare 93

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader 97

Not 9 Inkomstskatter 97

Not 10 Resultat per aktie 98

Not 11 Förvaltningsfastigheter 98

Not 12 Andelar i joint venture 102

Not 13 Likvida medel 104

Not 14 Skulder 104

Not 15 Uppskjuten skatteskuld och -fordran 105

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder 106

Not 17 Specifikationer till kassaflödesanalysen 106

Not 18 Aktier i koncernföretag 107

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 108

Not 20 Eget kapital 109

Not 21 Rörelseförvärv 110

Not 22 Väsentliga händelser efter balansdagen 110

Styrelsens försäkran 111

Revisionsberättelse 112

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Flerårsöversikt och nyckeltal

	Jan-dec					
Fastighetsbeståndet, MSEK	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	3 590	3 670	3 563	3 161	2 459	2 035
Ekonomisk uthyrningsgrad vid årets utgång, %	89,2	90,5	91,5	93,1	94,6	95,1
Fastighetskostnader	-973	-1 000	-976	-936	-717	-557
Fastighetsadministration	-112	-129	-133	-128	-91	-63
Driftnetto	2 505	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415
Överskottsgrad, %	69,8	69,2	68,6	66,4	67,1	69,5
Direktavkastning, %	6,3	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4
EBITDA	2 540	2 723	2 445	2 282	1 851	1 558
Förvaltningsresultat	1 460	1 350	1 239	1 533	1 302	1 147
Operativt kassaflöde	1 319	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267
Årets resultat	542	112	-839	1 684	3 112	2 225
Fastighetsvärde på balansdagen	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,1	6,3	6,2	5,9	5,4	5,3
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 008	20 186	18 083	19 350	18 325	14 744

Nyckeltal per aktie, SEK						
Driftnetto	12,04	12,59	12,80	10,95	8,64	7,67
Förvaltningsresultat	6,85	6,41	6,15	7,80	6,90	6,02
Operativt kassaflöde	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97
Resultat före utspädning	2,45	0,28	-3,67	8,62	16,52	12,25
Resultat efter utspädning	2,45	0,28	-3,67	8,61	16,49	12,25
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	96,14	97,00	94,72	100,78	95,83	79,91
Aktuellt substansvärde på balansdagen	92,55	93,49	90,92	93,63	89,76	75,93
Eget kapital på balansdagen	85,00	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	208,1	208,1	191,0	191,0	191,0	184,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	208,1	201,7	191,0	191,0	188,1	181,8

Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	2,9	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3
Belåningsgrad på balansdagen, %	49,7	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,9	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	9,2	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5
Soliditet på balansdagen, %	41,7	43,0	38,7	40,6	42,5	41,8

Ovan presenteras nyckeltal som ger kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder, har kompletterats med en avstämning. Se avstämningar på sidorna 73–75 och definitioner av nyckeltal på sidorna 124–125.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Avstämning nyckeltal

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE[1]

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		17 690	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
Återläggning:							
- Hybridobligationer		-	-611	-758	-763	-800	-
- Andel av redovisad uppskjuten skatteskuld som överstiger dess marknadsvärde[2]		871	775	705	576	541	341
- Derivat		85	77	-77	-372	-22	-3
- Andel av redovisad uppskjuten skatteskuld i JV, som överstiger dess marknadsvärde, Nyfosas andel[2]		569	606	573	142	126	119
- Derivat i JV, Nyfosas andel		26	27	36	-76	62	110
Aktuellt substansvärde	A	**19 260**	**19 456**	**17 368**	**17 685**	**17 144**	**13 900**
Antal aktier, miljoner	B	208	208	191	191	191	185
Aktuellt substansvärde per aktie, SEK	A/B	**92,55**	**93,49**	**90,92**	**93,63**	**89,76**	**75,38**

1) Från och med 2024 har det tidigare nyckeltalet Justerat långsiktigt substansvärde ändrat benämning till Aktuellt substansvärde, för att få en bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag. Inga förändringar har skett i definition eller beräkning.

2) Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en nominell skatt. Fastighetsportföljen antas realiseras under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 7 %. Diskonteringsräntan uppgick till 3 %. Bedömd verklig uppskjuten skatt för koncernen motsvarar en skatt om 9 % (9).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat senaste tolvmånadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	A	542	114	-839	1 669	3 112	2 226
Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolvmånadersperioden	B	-33	-57	-63	-43	-4	-
Justerat resultat	A+B	**509**	**57**	**-702**	**1 646**	**3 107**	**2 225**
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	C	18 169	17 809	17 749	17 807	14 679	11 557
Genomsnittligt hybridkapital	D	-416	-657	-762	-781	-96	-
Justerat eget kapital	C+D	**17 693**	**17 153**	**16 988**	**17 026**	**14 582**	**11 557**
Avkastning på eget kapital, %	(A+B)/(C+D)	**2,9**	**0,3**	**-4,1**	**9,7**	**21,3**	**19,3**

BELÅNINGSGRAD[1]

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Räntebärande skulder	A	21 656	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
Hybridobligationer	B	-	611	758	763	800	-
Totala tillgångar	C	42 398	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
Belåningsgrad, %	(A+B)/C	**49,7**	**50,7**	**55,2**	**54,7**	**53,8**	**53,5**

1) Från och med 2024 har det tidigare nyckeltalet Belåningsgrad fastigheter ersatts med nyckeltalet Belåningsgrad. Nyckeltalet utgör ett relevant riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder och ett bra komplement till det befintliga nyckeltalet Nettoskuldsättningsgrad fastigheter. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag. Jämförelsetalen justerades i årsredovisningen 2024.

DIREKTAVKASTNING[1]

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Driftnetto rullande 12 månader		2 505	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415
Tomträttsavgäld		-18	-19	-18	-16	-8	-5
Förvärv och avyttringar		-11	-9	-31	67	218	180
Valutajustering		-17	2	-19	20	1	-
Justerat driftnetto	A	**2 458**	**2 514**	**2 376**	**2 163**	**1 860**	**1 591**
Fastighetsvärde	B	39 624	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
Direktavkastning, %	A/B	**6,3**	**6,4**	**6,0**	**5,4**	**5,0**	**5,4**

1) Nytt nyckeltal från och med 2024 som har tillkommit för att visa avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde och för att få en bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag. Nyckeltalet har överlagt benämningen från nyckeltalet Prognostiserad direktavkastning.

EBITDA

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Driftnetto	A	2 505	2 541	2 445	2 092	1 650	1 415
Centraladministration	B	-304	-185	-186	-161	-128	-132
Återläggning avskrivning på inventarier	C	2	2	1	2	1	1
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	D	12	15	6	14	6	-26
Erhållen utdelning från joint venture	E	225	350	180	335	332	300
EBITDA	A+B+C+D+E	**2 540**	**2 723**	**2 445**	**2 282**	**1 861**	**1 558**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

EGET KAPITAL PER AKTIE

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	A	17 690	18 582	16 863	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	B	-	-611	-758	-763	-800	-
Justerat eget kapital	**A+B**	**17 690**	**17 971**	**16 125**	**17 615**	**16 436**	**13 333**
Antal aktier, miljoner	C	208	208	191	191	191	185
Eget kapital per aktie, SEK	**(A+B)/C**	**85,00**	**86,36**	**84,42**	**92,22**	**86,04**	**72,27**

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

		1 jan					
MSEK		2026	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter enligt intjäningsförmågan	A	3 387	3 562	3 550	3 459	2 827	2 233
Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan	B	35	24	17	22	26	36
Intäkter före hyresrabatter	**A+B**	**3 421**	**3 586**	**3 567**	**3 480**	**2 853**	**2 269**
Hyresvärde enligt intjäningsförmågan	C	3 836	3 963	3 897	3 739	3 017	2 437
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**(A+B)/C**	**89,2**	**90,5**	**91,5**	**93,1**	**94,6**	**93,1**

FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING[1]

		1 jan					
MSEK		2026	2025	2024	2023	2022	2021
Driftnetto enligt intjäningsförmågan	A	2 367	2 484	2 466	2 416	2 002	1 575
Tomträttsavgäld	B	-47	-49	-48	-46	-8	-5
Fastighetsvärde	C	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
Framåtriktad direktavkastning, %	**(A+B)/C**	**6,1**	**6,3**	**6,2**	**5,9**	**5,4**	**5,3**

1) Från och med 2024 har det tidigare nyckeltalet Direktavkastning ändrat benämning till Framåtriktad direktavkastning och ändrat definition. Ändringen innebär att avdrag för tomträttsavgälder inkluderas i beräkningen. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag. Jämförelsetalen justerades i årsredovisningen 2024.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

		Jan-dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt		777	253	-661	1 659	3 644	2 369
Återläggning:							
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv		105	-	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter		571	936	1 952	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument		7	146	320	-345	-19	-1
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint ventures		-2	16	229	-420	-670	-187
Förvaltningsresultat	**A**	**1 460**	**1 350**	**1 239**	**1 533**	**1 302**	**1 147**
Ränta på hybridobligationer	B	-33	-57	-63	-43	-4	-
Justerat förvaltningsresultat	**A+B**	**1 427**	**1 294**	**1 176**	**1 490**	**1 298**	**1 147**
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	C	208	202	191	191	188	182
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	**(A+B)/C**	**6,86**	**6,41**	**6,15**	**7,80**	**6,90**	**6,32**

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		17 690	18 582	16 863	18 378	17 236	13 333
Återläggning:							
- Hybridobligationer		-	-611	-758	-763	-800	-
- Uppskjuten skatt		1 519	1 342	1 263	1 333	1 252	760
- Derivat		85	77	-77	-372	-22	-3
- Uppskjuten skatt i JV, Nyfösas andel		658	769	746	751	596	544
- Derivat i JV, Nyfösas andel		26	27	36	-76	62	110
Långsiktigt substansvärde	**A**	**20 008**	**20 186**	**18 093**	**19 250**	**18 325**	**14 744**
Antal aktier, miljoner	B	208	208	191	191	191	185
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	**A/B**	**96,14**	**97,00**	**94,72**	**100,78**	**95,93**	**79,91**

NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Räntebärande skulder	A	21 055	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
Likvida medel	B	123	451	435	691	534	312
Fastighetsvärde	C	38 824	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**(A-B)/C**	**53,9**	**53,1**	**58,3**	**57,7**	**55,2**	**56,9**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

		Jan-dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt		777	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:							
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv		106	-	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter		571	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument		7	146	320	-345	-19	-1
- Resultatandel joint venture		-245	-210	8	-672	-888	-404
- Avskrivningar på inventarier		2	2	1	2	1	1
- Räntenetäkter och räntekostnader		1 058	1 193	1 163	936	383	316
- Periodiserad uppläggningsavgift för lån		51	44	54	69	48	35
Erhållen utdelning från andelar i joint venture		225	350	180	335	332	300
Erhållna räntor		13	11	6	5	0	0
Erlagda räntor		-1 105	-1 242	-1 104	-493	-373	-306
Ränta på hybridobligationer		-43	-61	-60	-37	-	-
Betald inkomstskatt		-46	-78	-65	-54	-29	-11
Operativt kassaflöde	A	**1 319**	**1 345**	**1 215**	**1 714**	**1 446**	**1 267**
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	B	208	202	191	191	188	182
Operativt kassaflöde per aktie, SEK	A/B	6,34	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/EBITDA[1]

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
EBITDA rullande 12 mån	A	2 540	2 723	2 445	2 282	1 851	1 558
Räntebärande skulder	B	21 056	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
Likvida medel	C	123	451	435	691	534	312
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	(B-C)/A	8,2	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7

1) Från och med 2024 har det tidigare nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA ändrat benämning till Räntebärande nettoskuld/EBITDA, för att tydliggöra innehållet och för att få en bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag. Inga förändringar har skett i definition eller beräkning.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

			Jan-dec					
MSEK			2025	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	A		777	253	-661	1 859	3 644	2 399
Erhållen utdelning från andelar i joint ventures	B		225	350	180	335	332	300
Återläggning:								
- Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	C		106	-	-	-	-	-
- Värdeförändringar på fastigheter	D		571	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	E		7	146	320	-345	-19	-1
- Resultatandel joint venture	F		-245	-210	8	-672	-888	-404
- Avskrivningar på inventarier	G		2	2	1	2	1	1
- Finansiella kostnader	H		1 114	1 264	1 261	678	446	357
Justerat resultat före skatt		A+B+C+D+E+F+G+H	**2 557**	**2 741**	**2 460**	**2 296**	**1 864**	**1 587**
Räntetäckningsgrad, ggr		(A+B+C+D+E+F+G+H)/H	2,3	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5

SOLIDITET

		31 dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital	A	17 691	18 620	16 921	18 416	17 258	13 333
Totala tillgångar	B	42 398	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
Soliditet, %	A/B	41,7	43,0	38,7	40,6	42,5	41,8

ÖVERSKOTTSGRAD

		Jan-dec					
MSEK		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Driftnetto	A	2 505	2 541	2 445	2 092	1 851	1 415
Intäkter	B	3 590	3 670	3 553	3 151	2 459	2 035
Överskottsgrad, %	A/B	69,8	69,2	68,8	66,4	67,1	69,5

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Finansiella rapporter koncernen

Resultaträkning – koncernen

MSEK	Not	2025	2024
Hyresintäkter		3 267	3 341
Serviceintäkter		323	328
Intäkter	4,5	3 590	3 670
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-641	-673
Underhållskostnader		-162	-160
Fastighetsskatt		-170	-167
Fastighetsadministration		-112	-129
Driftnetto	4,6	2 505	2 541
Centraladministration	2,6,7	-204	-185
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	6	12	15
Andel i joint ventures resultat	12	245	210
- varav förvaltningsresultat		244	226
- varav värdeförändringar		32	47
- varav skatt		44	-62
- varav övrigt		-10	0
Finansiella intäkter	2,8	17	18
Finansiella kostnader	8,14	-1 114	-1 264
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		1 461	1 335
- varav Förvaltningsresultat		1 469	1 359
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	21	-105	-
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	4,11	39	-49
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	4,11	-510	-587
Värdeförändring på finansiella instrument		-7	-148
Resultat före skatt		777	253
Aktuell skatt	9	-54	-47
Uppskjuten skatt	9	-181	-94
Årets resultat		542	112

MSEK	Not	2025	2024
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Omräkning av utländska verksamheter		-251	111
Årets totalresultat		291	223
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		542	114
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-1
Årets resultat		**542**	**112**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		295	223
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	0
Årets totalresultat		291	223
Årets resultat per aktie före utspädning, SEK	10	2,45	0,26
Årets resultat per aktie efter utspädning, SEK	10	2,45	0,26

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Balansräkning – koncernen

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 11	39 824	39 370
Tillgångar med nyttjanderätt		549	568
Andelar i joint ventures	12	2 639	2 615
Derivat	3, 16	37	67
Övriga anläggningstillgångar	3	18	18
Summa anläggningstillgångar		**42 057**	**42 627**
Omsättningstillgångar			
Derivat	3, 16	4	-
Hyresfordringar	3, 5, 16	27	30
Övriga kortfristiga fordringar	3, 5, 16	34	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5, 16	154	177
Likvida medel	3, 5, 13, 16	123	451
Summa omsättningstillgångar		342	700
SUMMA TILLGÅNGAR		42 398	43 326

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	104	104
Övrigt tillskjutet kapital		7 523	7 522
Omräkningsreserv		118	354
Hybridobligationer		-	611
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 945	9 981
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**17 690**	**18 562**
Innehav utan bestämmande inflytande		1	57
Summa eget kapital		**17 691**	**18 620**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3, 14, 16	17 671	21 139
Långfristiga leasingskulder	14	523	540
Övriga långfristiga skulder	14, 16	77	121
Derivat	3, 16	123	143
Uppskjutna skatteskulder	15	1 519	1 342
Summa långfristiga skulder		19 912	23 285
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3, 14, 16	3 385	227
Kortfristiga leasingskulder	14	18	18
Derivat	3, 14, 16	3	-
Övriga kortfristiga skulder	14, 16	446	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14, 16	942	1 009
Summa kortfristiga skulder		4 795	1 422
Summa skulder		24 708	24 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 398	43 326

Dokument-ID 0922211555757442667 1 Signerat: UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Rapport över förändring i eget kapital – koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare							
MSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Hybrid-obligationer	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	96	5 814	255	758	9 961	16 883	38	16 921
Transaktioner med moderbolagets ägare								
Emission av teckningsoptioner	-	3	-	-	-	3	-	3
Återköp av teckningsoptioner	-	0	-	-	-	0	-	0
Nyemission av aktier[1]	9	1 705	-	-	-	1 714	-	1 714
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	-146	-	-146	-	-146
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-	-	-	-	-57	-57	-	-57
Optionsskuld[2]	-	-	-	-	-39	-39	-	-39
Värdeförändring optionsskuld[2]	-	-	-	-	1	1	-	1
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	**9**	**1 705**	**-**	**-146**	**-95**	**1 476**	**-**	**1 476**
Årets resultat	-	-	-	-	114	114	-1	112
Årets övrigt totalresultat	-	-	110	-	-	110	1	111
Årets totalresultat	**-**	**-**	**110**	**-**	**114**	**223**	**0**	**223**
Utgående eget kapital 2024-12-31	104	7 522	364	611	9 981	18 582	37	18 620
Ingående eget kapital 2025-01-01	104	7 522	364	611	9 981	18 582	37	18 620
Transaktioner med moderbolagets ägare								
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-	-1	-	-	-	-1	-	-1
Nyemission av aktier	0	-	-	-	-	0	-	0
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	-611	-	-611	-	-611
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-	-	-	-	-35	-35	-	-35
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-	-583	-583	-	-583
Optionsskuld[2]	-	-	-	-	38	38	-	38
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	-	-	3	3	-33	-31
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	**0**	**1**	**-**	**-611**	**-577**	**-1 187**	**-33**	**-1 220**
Årets resultat	-	-	-	-	542	542	0	542
Årets övrigt totalresultat	-	-	-247	-	-	-247	-4	-251
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-247**	**-**	**542**	**295**	**-4**	**291**
Utgående eget kapital 2025-12-31	104	7 523	118	-	9 945	17 690	1	17 691

1) Inkluderar avdrag för emissionskostnader inklusive skatt om 20 MSEK.

2) Avser värdet och värdeförändringen på säljoptioner som Nyfosa har ställt ut till minoritetsägaren i Klelo, Nyfosas finska koncern. I februari 2025 förvärvade Nyfosa indirekt minoritetsandelen i Klelo. I samband med förvärvet slöts ett åtagandet att köpa aktierna. Förvärvet beskrivs närmare i not 21.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		777	253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	17	1 500	2 111
Erhållen utdelning från joint venture		225	360
Erhållna räntor		13	11
Erlagda räntor		-1 105	-1 242
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare		-43	-61
Betald skatt		-48	-78
Operativt kassaflöde[1]		1 319	1 345
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar		-11	24
Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder		41	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 349	1 390
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	17	-859	-1 659
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	17	1 013	1 426
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-747	-543
Förvärv av rörelse	21	-139	-
Investeringar i immateriella tillgångar		-5	-3
Investeringar andelar i joint venture		-2	-13
Avyttring andelar i joint venture		-	77
Långfristiga fordringar joint venture		-	114
Övrigt		34	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-707	-597

MSEK	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Nyemission av aktier		0	1 709
Emission av teckningsoptioner		2	3
Återköp av teckningsoptioner		-1	0
Återköp av hybridobligationer		-614	-146
Utdelning till aktieägare		-291	-191
Upptagna räntebärande skulder	17	11 359	6 282
Amortering räntebärande skulder	17	-11 448	-8 451
Avyttring räntederivat		-	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-964	-784
Årets kassaflöde		-322	8
Likvida medel vid periodens början		451	435
Kursdifferens i likvida medel		-7	9
Likvida medel vid periodens slut		123	451

1) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

Dokument-ID 09222115557574426671 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Finansiella rapporter moderbolaget

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Not	2025	2024
Nettoomsättning		145	142
Personalkostnader	7	-108	-102
Övriga externa kostnader	6	-58	-62
Avskrivningar		-	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		**-20**	**-23**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	968	751
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	202	278
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-135	-124
Värdeförändring på finansiella instrument	8	3	-17
Resultat före bokslutsdispositioner		**1 018**	**866**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		23	51
Resultat före skatt		**1 040**	**917**
Aktuell skatt	9	-1	-
Uppskjuten skatt	9	-2	-2
Årets resultat[1]		**1 037**	**914**

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		9	3
Andelar i koncernföretag	18	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		3 305	3 376
Uppskjuten skattefordran		15	17
Summa anläggningstillgångar		**3 329**	**3 395**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		23 551	23 330
Övriga kortfristiga fordringar		64	54
Kassa och bank		8	172
Summa omsättningstillgångar		**23 613**	**23 556**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 942**	**26 951**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	104	104
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 763	3 762
Hybridobligationer		-	611
Balanserade vinstmedel		9 220	8 924
Årets resultat		1 037	914
Eget kapital		**14 125**	**14 315**
Skulder			
Obligationer		1 044	1 034
Derivat		68	79
Övriga långfristiga skulder		1	1
Summa långfristiga skulder		**1 113**	**1 115**
Kortfristiga räntebärande skulder		275	-
Derivat		3	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag		11 033	11 399
Övriga kortfristiga skulder		392	122
Summa kortfristiga skulder		**11 704**	**11 521**
Summa skulder		**12 818**	**12 636**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 942**	**26 951**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Rapport över förändring i eget kapital – moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
MSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	95	2 054	758	8 980	11 887
Transaktioner med bolagets ägare					
Nyemission av aktier[1]	9	1 708	-	-	1 714
Emission av teckningsoptioner	-	3	-	-	3
Återköp av teckningsoptioner	-	0	-	-	0
Återköp av hybridobligationer	-	-	-146	-	-146
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-	-	-	-57	-57
Summa transaktioner med bolagets ägare	9	1 708	-146	-57	1 514
Årets resultat	-	-	-	914	914
Utgående eget kapital 2024-12-31	104	3 762	611	9 838	14 315
Ingående eget kapital 2025-01-01	104	3 762	611	9 838	14 315
Transaktioner med bolagets ägare					
Nyemission av aktier	0	-	-	-	0
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-	-1	-	-	-1
Återköp av hybridobligationer	-	-	-611	-	-611
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-	-	-	-35	-35
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-583	-583
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	1	-611	-617	-1 228
Årets resultat	-	-	-	1 037	1 037
Utgående eget kapital 2025-12-31	104	3 763	-	10 258	14 125

1) Inkluderar avdrag för emissionskostnader inklusive skatt om 20 MSEK.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kassaflödesanalys – moderbolaget

MSEK	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 040	917
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-1 080	-943
Erhållna räntor		11	4
Erlagda räntor		-68	-112
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare		-43	-61
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-171	-194
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar		-226	-3 179
Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder		793	958
Kassaflöde från den löpande verksamheten		396	-2 416
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar		-6	-3
Förändring lån till koncernföretag		70	1 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten		64	1 496
Finansieringsverksamheten			
Nyemission av aktier		0	1 709
Emission teckningsoptioner		2	3
Återköp teckningsoptioner		-1	0
Återköp hybridobligationer		-514	-146
Utdelning till aktieägare		-291	-191
Upptagna räntebärande skulder	17	535	480
Amortering räntebärande skulder	17	-554	-634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-823	1 020
Årets kassaflöde		-163	101
Likvida medel vid årets början		172	71
Likvida medel vid årets slut		8	172

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Nyfosa AB, org.nr. 559131-0833, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 30 mars 2026 och kommer att föreläggas på årsstämman den 5 maj 2026 för fastställande. Bolagets aktie är sedan den 23 november 2018 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt Årsredovisningslagen. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Nya och ändrade standarder vilka trätt i kraft 2025

Nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC tolkningsuttalanden som trätt i kraft 2025, har inte påverkat Nyfosas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2026 och framåt med relevans för Nyfosa

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter med tillämpning från 1 januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden; strukturen på resultaträkningen (indelning i tre kategorier – rörelse, investering och finansiering), införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter ("management-defined performance measures") samt förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i rapporterna och noterna. Den fullständiga analysen och utvärderingen av effekterna av IFRS 18 är ej ännu avslutad.

Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC tolkningsuttalanden med framtida tillämpning förväntas inte komma att påverka Nyfosas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet utgörs av värderingar utförda av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag med undantag för de fastigheter som tillträtts under det senaste kvartalet eller där tecknat försäljningsavtal finns. Dessa fastigheter redovisas till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet.

Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på bolagets fastigheter sjunker, vilket får en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 %.

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingarna av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 11.

Rörelseförvärv

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som äger 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. Mot bakgrund av att förvärvet innefattade en verksamhet och inte någon specifik tillgång såsom exempelvis fastighet/-er klassificeras det som ett rörelseförvärv. I samband med förvärvsanalysen värderades det befintliga samarbetsavtalet mellan parterna, vilket löstes i förtid i och med förvärvet. I enlighet med IFRS 3 B52 redovisas detta som en kostnad i resultaträkningen. För mer information om förvärvet, se not 21.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Värdering av uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt ska redovisas till nominellt värde i koncernen, beräknat på gällande skattesats. Den verkliga skatten är lägre med anledning av tidsfaktorn men också att fastigheter kan säljas på ett mer skatteeffektivt sätt.

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt.

Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialoger med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

Klassificering av förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse.

Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv och anskaffningskostnaden har fördelats på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint venture.

Rörelsesegmentrapportering

Nyfosas verksamhet delas in i tre rörelsesegment för Sverige, Finland och Norge, utifrån Nyfosas tre geografiska verksamhetsområden, där Finland presenteras under namnet Kiela och Norge under namnet Bratsberg. Segmentsindelningen motsvarar koncernens interna rapportering till bolagets VD, som har identifierats som högste verkställande beslutsfattare. Nyfosas VD följer upp och analyserar driftnetto, centraladministration, värdeförändringar på fastigheter, fastighetsvärde samt nettoinvesteringar i fastigheter uppdelat i de tre geografiska verksamhetsområdena. Det är oväsentligt hur mycket en specifik fastighetskategori eller region inom respektive segment bidrar med till resultatet. Rörelsesegmenten konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska intäkter och kostnader och ingen fördelning av gemensamma kostnader har gjorts mellan segmenten. Motsvarande gäller de balansposter som redovisas i noten för segment.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket föreligger om Nyfosa har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Koncernen omfattar, förutom moderbolaget, de i not 18 angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

Joint venture

I resultaträkningen redovisas koncernens andel i joint ventures resultat som "Andelar i joint ventures resultat", justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade värden. I kassaflödesanalysen justeras nettoresultatet för andelar i joint ventures resultat, då posten inte utgör ett kassaflöde och istället redovisas erhållen utdelning från andelar i joint venture.

Utländsk valuta

Nettoinvestering i en utlandsverksamhet

Monetära långfristiga fordringar och skulder till en utlandsverksamhet för vilken reglering inte är planerad eller troligen inte kommer att ske inom överskådlig framtid, är i praktiken en del av Nyfosas nettoinvestering i utlandsverksamheten. En valutakursdifferens som uppstår på sådana fordringar och skulder redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid avyttring av en utlandsverksamhet ingår de ackumulerade valutakursdifferenserna i de ackumulerade omräkningsdifferenser som omklassificeras från omräkningsreserven i eget kapital till årets resultat.

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

Intäkterna har delats in i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inklusive index enligt hyreskontrakten samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser tilläggsdebitering av el, värme, kyla, vatten, sophantering m.m. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen utförts och levererats till hyresgästen. Intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresavtalens längd. Lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens längd. Intäkterna betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetald hyresintäkt i balansräkningen.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära transaktioner inom ordinarie verksamhet såsom till exempel erhållna försäkringsersättningar och skadestånd, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från försäljning av fastigheter eller aktier i fastighetsägande företag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändring fastigheter, realiserade" och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värdetidpunkten. Vid försäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte kontroll övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle. Om så har skett redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bland annat ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförbara till den genomförda affären.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Nyfosa upptar räntebärande skulder samt tomträttsavgälder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig. Upplåningskostnader periodiseras över lånets löptid.

Derivat används i syfte att finansiellt säkra de risker för ränteexponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivaten redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 % i Sverige, 20,0 % i Finland och 22,0 % i Norge.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, varför värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Omvärdering till verkligt värde ger upphov till uppskjuten skatt i koncernen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder, skuld avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag, övriga skulder samt derivat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

I denna kategori ingår likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar. Koncernens reserver för kreditförluster utgår ifrån bolagets förväntningar på hyresgästernas betalningsförmåga, vilket innebär att förlustreserven värderas till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av förlustreserven med förväntade förlustprocenter uppdelat på hur många dagar en fordran är sen, samt en individuell bedömning vid inställda betalningar eller konstaterade konkurser. Vid individuell bedömning redovisas fordran till det belopp som förväntas inflyta. Förlustprocentsatserna baseras på historiska erfarenheter och specifika förhållanden och förväntningar per rapportperiodens slut. Till följd av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Fordringar i denna kategori är att betrakta som finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder i denna kategori avser låneskulder, leverantörsskulder, skuld avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag och övriga skulder. Räntekostnader, valutakursvinster och valutakursförluster redovisas i resultatet. Skulder i denna kategori är att betrakta som finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan har räntederivatavtal ingåtts. Innehav av räntederivat ger upphov till värdeförändringar beroende på förändringar i marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på transaktionsdagen och värderas därefter till verkligt värde enligt nivå 2 i verkligt värdehierarkin (värde baserat på observerbara marknadsdata) med värdeförändringar i resultaträkningen.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Det innebär att samtliga hyresavtal hänförliga till bolagets förvaltningsfastigheter är klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisningen av hyresintäkter enligt hyresavtalen framgår av principen för intäkter samt i not 5.

Nyfosa är leasetagare avseende personbilar och tomträtter. Tomträttsavtal redovisas som tillgångar med nyttjanderätt och leasingskulder i balansräkningen, se not 14. Tomträttsavgälden redovisas som ränta avseende nyttjanderätter bland finansiella kostnader i resultaträkningen, se not 8. För övriga leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och skuld avseende nyttjanderätt. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Betalning av leasingavgifter hänförliga till personbilar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Övriga leasingavtal bedöms vara oväsentliga.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Värdering

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter såsom till exempel utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt nivå 3. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Värderingsantaganden och beskrivning av värderingsmodell framgår av not 11.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Värdeförändringar

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen som orealiserad eller realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån balansdagens värdering jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas realiserad värdeförändring utifrån erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, skatterabatt och redovisat värde vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Eget kapital

Hybridobligationer

Hybridobligationer har klassificerats som eget kapital. Bedömningen baseras på att det inte finns någon avtalsenlig förpliktelse att reglera obligationerna genom att erlägga likvida medel eller annan finansiell tillgång. Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten.

Emissionskostnader och skatt hänförliga till emissionskostnader, samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare, med avdrag för ränta på hybridobligationslån, i relation till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning ökas det vägda genomsnittliga antalet aktier om teckningskursen på optionerna i koncernens incitamentsprogram under rapportperioden varit lägre än periodens genomsnittliga börskurs. Vid liten skillnad mellan teckningskursen och periodens genomsnittliga börskurs är utspädningseffekten liten. Vid större kursskillnad är effekten större.

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas utomstående aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital som innehav utan bestämmande inflytande. Denna post ingår som en del i Nyfosas eget kapital. I resultaträkningen ingår resultatandelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och lämnas som en särskild upplysning i anslutning till resultaträkningen. Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet.

Av Nyfosa utfärdade säljoptioner till delägaren i den finska koncernen redovisas som en finansiell skuld med motbokning i eget kapital. Optionerna ger innehavaren en rätt att sälja och Nyfosa en skyldighet att förvärva delägarens andel i den finska koncernen. Redovisning sker inledningsvis till verkligt värde efter avdrag för transaktionskostnader. Omvärdering avseende utfärdade säljoptioner av eget kapitalinstrument i delägda dotterbolag redovisas inom eget kapital då slutlig reglering redovisas som en transaktion med minoritetsägare.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS Redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS Redovisningsstandarder som ska göras.

Nya och ändrade standarder vilka trätt i kraft 2025

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2025 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Klassificering och uppställningsformer

Resultat- och Balansräkning för moderbolaget är upprättade enligt årsredovisningslagens scheman, medan koncernens Resultaträkning, Rapport över resultat och övrigt totalresultat, Balansräkning, Rapport över förändringar i eget kapital samt Kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets Resultat- och Balansräkning utgörs främst av redovisning av anläggningstillgångar och eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran justerar anskaffningsvärdet.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne åsamkar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 2 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående

Koncernen äger andelar i joint venture, se not 12. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa respektive Söderport. Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 2 MSEK per år.

Nyfosa har transaktioner med ledande befattningshavare avseende incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. För mer information se not 7.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av not 7. Moderbolagets närståendetransaktioner avser i övrigt endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen.

NOT 3 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Nyfosa har en central finansfunktion för finansförvaltningen, som ansvarar för att säkerställa att koncernen har en trygghet finansiering genom lån och kreditlöften, att hantera cash management samt efterlevnad av finanspolicyn.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika finansiella risker, såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument. I bolagets finanspolicy framgår mandat och riktlinjer för hantering av finansiella risker och kapitalhantering, i syfte att minimera finansiella risker utgör bland annat nedanstående riktlinjer ramen för Nyfosas finanspolicy.

- Belåningsgrad får inte långsiktigt överstiga 55 %
- Bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 2,0 ggr
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Kapitalmarknadsskuld får högst uppgå till 15 % av total räntebärande skuld
- Räntebärande nettoskuld/EBITDA får inte överstiga 12,0 ggr
- Högst 25 % av räntebindningen får löpa ut per år
- Likviditetskvoten får inte understiga 120 %
- Valutaexponeringen får inte överstiga 30 % av koncernens egna kapital

Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte så kallade covenanter i koncernens finansieringsavtal. Riskbegränsningarna innebär vidare att kapitalbindningen för räntebärande skulder ska vara diversifierad över en femårsperiod, vilket beaktas i samband med upphandling av nya krediter.

Uppföljning av de finansiella riskbegränsningarna sker löpande med minst kvartalsvis rapportering till styrelsen.

Inget bolag i koncernen står under externa kapitalkrav.

Ränterisk

Variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på Nyfosas resultat. Att hantera ränterisken är därför en viktig del av finansfunktionens arbete.

Ur Nyfosas perspektiv avser ränterisk framför allt risken för högre marknadsräntor och därmed ett försämrat resultat på grund av högre räntekostnader. Med ränterisk avses även risken att välja för hög andel fast räntebindning i ett scenario med sjunkande räntor eller uthålligt låga rörliga räntor. Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

Låneportföljens förfallostruktur, inklusive derivatinstrument, ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Den förfallostruktur som valts som benchmark med beaktande av olika räntebindningstider benämns normportfölj. Normportföljen utgör finansfunktionens ränteriskmandat och fastställs i finanspolicyn. Finansfunktionen följer löpande upp utfallet för bolagets verkliga låneportfölj i förhållande till normportföljen.

Derivatinstrument

I sin riskhantering får Nyfosa använda sig av derivatinstrument, som har en koppling till underliggande låneportfölj. Derivatinstrument används enbart som ett verktyg för riskhantering.

För närvarande utgörs derivaten av räntetak och ränteswappar som redovisas till nuvärdet av de förväntade kassaflödena under positionens kvarvarande löptid. De förväntade kassaflödena räknas fram genom att se till strikenivå samt forward-räntor på STIBOR 3M respektive EURIBOR 6M och deras respektive volatilitet. Om forwardräntorna eller volatiliteten sjunker minskar värdet på derivatet.

Känslighetsanalys ränteexponering

MSEK	Förändring	2025	2024
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta[1]			
Vid nuvarande räntebindning och förändrat räntenläge[2]	+/-2 %-enheter	+90/-106	+146/-165
Vid nuvarande räntebindning och förändrat räntenläge[2]	+/-1%-enhet	+46/-53	+73/-81
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå[3]	+/-1%-enhet	+211/-211	+215/-215
Effekt på värdeförändring finansiella instrument			
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%-enhet	+361/-361	+417/-417

1) Varje variabel i tabellen har behandlats för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser skulder mot det belägda fastighetsbeståndet och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i närmande sammanhang.
2) Med hänsyn till befintliga räntederivat.
3) Genomsnittsräntan ökad/minskad med 1 % enhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av räntederivat.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Räntebindning

MSEK	2025-12-31					2024-12-31				
År	Krediter[1]	Ränte-swappar	Räntetak	Räntebindning	Andel, %	Krediter[1]	Ränte-swappar	Räntetak	Räntebindning	Andel, %
<1 år	5 786	1 586	1 056	8 428	40	7 941	-	-	7 941	37
1–2 år	-	2 624	-	2 624	12	-	1 919	1 121	3 040	14
2–3 år	-	4 667	-	4 667	22	-	2 324	-	2 324	11
3–4 år	-	3 978	-	3 978	19	-	3 947	-	3 947	18
4–5 år	-	1 500	-	1 500	7	-	3 515	-	3 515	16
>5 år	-	-	-	-	-	-	700	-	700	3
Summa	5 786	14 295	1 056	21 137	100	7 941	12 405	1 121	21 466	100

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp med rörliga räntor STIBOR 3M, NIBOR 3M och EURIBOR 6M. De totala räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser, vecka för vecka, dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras veckovis respektive kvartalsvis.

Koncernen har checkkrediter för att få en flexibel likviditetshantering och på ett effektivt sätt hantera Nyfosas betalningsströmmar.

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad. I enlighet med finanspolicyn pågår en kontinuerlig och framsynt dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Kapitalbindning

MSEK	2025-12-31				2024-12-31			
År	Krediter[1]	Andel, %	Out-nyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Krediter[1]	Andel, %	Out-nyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
<1 år	3 182	15	156	3 338	-	-	889	889
1–2 år	5 262	25	1 065	6 327	5 641	26	-	5 641
2–3 år	4 071[2]	19	-	4 071	8 799	41	312	9 111
3–4 år	1 530	7	825	2 355	4 731	22	-	4 731
4–5 år	4 898	23	-	4 899	1 240	6	438	1 678
>5 år	2 193	10	-	2 193	1 056	5	-	1 056
Summa	21 137	100	2 044	23 181	21 466	100	1 639	23 106

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp och avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. De totala räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar periodiserade upplåningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

2) Obligationer om 500 MSEK förfaller i januari 2028 och 550 MSEK i oktober 2028. Resterande skuld avser säkerställda banklån.

Obligationerna är emitterade inom ett grönt finansiellt ramverk upprättat enligt ICMA Green Bond Principles från 2021, samt LMA/LSTA/APLMA Green Loan Principles från 2023. Ramverket har utvärderats av en oberoende tredje part, ISS Corporate Solutions. Utvärderingen finns publicerad på Nyfosas hemsida.

Utöver de räntebärande skulder som presenteras i ovanstående tabell innehade Nyfosa vid årets slut 58 (61) tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgick till 18 MSEK (19) odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur Nyfosas perspektiv då Nyfosa inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen omförhandlas normalt med 10–20 års intervall för de svenska tomträtterna. I Finland löper avgälderna med årlig indexuppräkning. Omförhandlingar kommer att få en effekt på tomträttsavgälderna. För förfallostruktur och framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat, se not 14.

Nyfosa har ställt säkerheter i form av fastighetsinteckningar, pantsättning av aktier och andra tillgångar för lån hos bank och kreditinstitut. Majoriteten av koncernens kreditavtal innehåller lånevillkor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och/eller soliditet, så kallade covenanter. I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenanter kopplade till Nyfosakoncernens resultat och/eller finansiella ställning. Efterlevnad ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje räkenskapsdag. Nyfosa har efterlevt samtliga covenanter under 2025 och 2024. Givet att covenanterna bytligt efterlevdes under 2025 och med beaktande av övrig känd information finns det i dagsläget inget som indikerar att covenanterna inte skulle efterlevas.

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Belåningsgrad, %	49,7	50,7
Icke-säkerställd skuld, %	6,3	5,0
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,2	7,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2
Återstående räntebindningstid, år	1,9	2,1
Återstående löptid lån, år	2,7	2,7

Kvittning av finansiella instrument

För att begränsa motpartsrisken har Nyfosa ingått standardiserade nettningsavtal, ISDA-avtal, med samtliga derivatmotparter, vilket innebär att Nyfosa i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse kan kvitta utestående derivat med positiva respektive negativa värden, så kallad nettning. På balansdagen hade ingen nettning skett.

	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	
MSEK	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	40	67	125	143
Belopp som omfattas av nettning	-	-	-	-
Belopp efter nettning	40	67	125	143

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Valutarisk

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och i Norge och är därmed exponerat för valutarisk. Rapporteringsvalutan är svenska kronor och alla balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor vilket medförde en omräkningsdifferens på -251 MSEK (111) på balansdagen, vilket redovisas inom Övrigt totalresultat. Utöver investeringar har koncernen valutakurseffekter på interna fordringar och skulder uppgående till -13 MSEK (-2) för året, vilket redovisas inom Finansiella intäkter och kostnader. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat i svenska kronor. Valutarisken hanteras delvis genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Transaktionsexponering i koncernen hanteras delvis genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Valutaexponeringen utgörs av nettotillgångar i euro och i norska kronor hänförligt till Kielo respektive Bratsberg. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 % från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om -404 MSEK.

Valutaexponering	2025-12-31	2024-12-31
Nettotillgångar i Kielo, MEUR	313	331
Nettotillgångar i Bratsberg, MNOK	713	590

Känslighetsanalys

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring	2025-12-31	2024-12-31
EUR/SEK	+/-10%	+/-339	+/-380
NOK/SEK	+/-10%	+/-65	+/-57

Kreditrisk - hyresintäkter

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. Nyfosa har stor riskspridning, genom en stor mängd hyresavtal, 6 142 stycken (6 358). Bland hyresgästerna finns ett fåtal dominerande hyresgäster, där de tio största står för 12 % (11) av totala hyresintäkter fördelade på 205 hyresavtal (100). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 2 % av totala hyresintäkter. Det innebär att exponeringen mot en enskild hyresgäst är låg. Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit. Total förlustreserv för hyresfordringar i balansräkningen uppgick till 22 MSEK (20) på balansdagen.

Poster i balansräkningen som motsvarar kreditriskens storlek

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga fordringar	1	7
Hyresfordringar	27	30
Kortfristiga fordringar	25	15
Likvida medel	123	451
Total	176	503

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 4 SEGMENTSREDOVISNING

Nyfosas verksamhet delas in i tre rörelsesegment för Sverige, Finland och Norge, utifrån Nyfosas tre geografiska verksamhetsområden, där Finland presenteras under namnet Kielo och Norge under namnet Bratsberg. Segmentsindelningen som delar upp koncernens driftnetto, centraladministration, värdeförändringar på fastigheter, fastighetsvärde samt nettoinvesteringar i fastigheter mellan Sverige, Kielo och Bratsberg motsvarar den interna rapporteringen till bolagets VD.

	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hyresintäkter	2 449	2 525	721	766	97	50	-	-	3 267	3 341
Serviceintäkter	162	165	134	148	27	16	-	-	323	328
Intäkter	2 611	2 690	854	914	124	66	-	-	3 590	3 670
Fastighetskostnader										
Driftskostnader	-460	-483	-153	-182	-18	-8	-	-	-641	-673
Underhållskostnader	-128	-128	-25	-28	-10	-3	-	-	-162	-160
Fastighetsskatt	-120	-118	-45	-48	-5	-2	-	-	-170	-167
Fastighetsadministration	-73	-68	-33	-36	-5	-4	-	-	-112	-129
Driftnetto	1 830	1 893	598	599	87	49	-	-	2 505	2 541
Centraladministration	124	-123	64	-51	15	-10		-	204	-185
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	12	15	12	15
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	245	210	245	210
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-1 097	-1 247	-1 097	-1 247
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	-	-	-	-	-	-	-106	-	-106	-
Värdeförändring på fastigheter	58	-578	-512	-351	-1	-7	-	-	571	-936
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-7	-146	-7	-146
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	777	253
Fastighetsvärde, 31 december	29 793	29 643	7 575	8 300	1 456	1 427	-	-	38 824	39 370
Årets nettoinvesteringar	207	-971	266	280	114	1 453	-	-	587	762

Dokument-ID 0922211555757442667 1 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 5 INTÄKTER

Kontrakterade årsintäkter förfaller enligt tabell nedan.

Förfallostruktur kontrakterade årsintäkter

	1 jan 2026			1 jan 2025		
Förfallostruktur	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	Hyresintäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal
<1 år	667	17	1 669	645	18	1 737
1–2 år	668	20	868	721	20	917
2–3 år	617	18	653	611	17	629
3–4 år	513	15	428	555	15	454
4–5 år	252	7	155	292	8	134
>5 år	714	21	279	718	20	263
Delsumma	3 351	99	4 043	3 522	99	4 134
P-platser och garage	35	1	2 099	39	1	2 224
Summa	3 387	100	6 142	3 562	100	6 358

Avtalade framtida årsintäkter avseende befintliga hyresavtal

MSEK	1 jan 2026	1 jan 2025
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	3 173	3 305
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	6 530	6 757
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 094	2 161

Hyresfordringar

Totala hyresfordringar i balansräkningen uppgick till 27 MSEK (30). Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit.

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Hyresfordringar	27	30
Övriga kortfristiga fordringar	34	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154	177
Summa kortfristiga fordringar	**215**	**248**

NOT 6 KOSTNADER

Driftskostnader innefattar bland annat kostnader för värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Löpande och planerade underhållskostnader uppkommer i syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard. Fastighetsskatten i Sverige är för närvarande 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 % av taxeringsvärdet för industrienheter. I Finland uppgår allmän fastighetsskattesats till 0,9–2,0 % av beskattningsvärdet beroende på vilken kommun som fastigheten ligger i. Fastighetsskatten i Norge är för närvarande 0–0,75 % av taxeringsvärdet beroende på vilken kommun som fastigheten ligger i.

Övriga externa kostnader avser bland annat kostnader för ekonomisk förvaltning, revision, IT samt finansiell rapportering.

MSEK	2025	2024
Driftskostnader	641	673
Underhållskostnader	162	160
Fastighetsskatt	170	167
Övriga externa kostnader	162	190
Personalkostnader såsom löner, pensioner och sociala avgifter	147	118
Övriga personalkostnader	5	4
Avskrivningar	2	2
Övriga rörelsekostnader	0	0
Summa rörelsens kostnader	**1 289**	**1 314**

Revisionsarvode

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

MSEK	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdrag	9	10
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1
Skatterådgivning	1	1
Annan rådgivning	0	0
Annan revisionsbyrå (Cedra)	1	-
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	**11**	**11**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 7 PERSONALKOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster. Ersättning enligt incitaments-program utbetalas som ej pensionsgrundande lön och redovisas under programmets löptid.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att förpliktelserna är begränsade till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Den anställdes pension beror på de avgifter som företaget betalar enligt pensionsplanen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär risken att pensionsersättningen blir lägre än förväntat och att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade framtida pensionsersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Incitamentsprogram

Nyfosa hade tre långsiktiga incitamentsprogram på balansdagen baserade på teckningsoptioner. Programmen förutsätter att deltagaren är anställd under hela programmets löptid. Upphör anställningsförhållandet har bolaget rätt att köpa tillbaka teckningsoptionerna till det lägsta av marknadsvärde och anskaffningsvärde. Bolaget subventionerar genom en kontant bonus del av deltagarens premie för de första tre programmen som deltagaren erbjudits att delta i. Subventionen motsvarar det belopp som deltagaren väljer att investera i respektive incitamentsprogram, upp till garanterad nivå. Ingen kompensation lämnas dock för deltagarens skattekostnad, vilket i praktiken innebär att bolaget genom den kontanta premiesubventionen lämnar ett kostnadstäckningsbidrag i respektive program som efter erlagd skatt motsvarar cirka 50 % av deltagarens förvärvskostnad. Subventionen betalas ut vid två tillfällen om vardera 50 % under respektive programs löptid.

Under året påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med lösenperioderna för LTIP 2022 nyttjades 333 200 teckningsoptioner och därmed emitterades 9 483 nya aktier. Lösen skedde under tre olika perioder under räkenskapsåret där den vägda genomsnittliga aktiekursen under respektive period uppgick till 87,96 SEK, 88,36 SEK respektive 82,65 SEK. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2025, vilket innebar att 152 000 teckningsoptioner tecknades.

Optionsprogram – LTIP 2023, 2024, 2025

31 december 2025

Förändring under året, antal	LTIP 2022	LTIP 2023	LTIP 2024	LTIP 2025	Total
Utestående teckningsoptioner vid årets ingång	377 650	382 942	151 100	-	911 592
Tecknade teckningsoptioner	-	-	-	152 000	152 000
Återköp teckningsoptioner	-11 650	-60 000	-32 000	-	-103 650
Ej nyttjade, förfallna teckningsoptioner	-32 800	-	-	-	-32 800
Nyttjade teckningsoptioner	-333 200	-	-	-	-333 200
Utestående teckningsoptioner vid årets slut	**-**	**322 942**	**119 100**	**152 000**	**593 942**

LTIP 2023/2026

Teckningsoptionerna överlåts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 6,39 SEK/teckningsoption.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	6,39
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	68,34
Volatilitet, %	27,0 för Nyfosaaktien, 20,0 för fastighetsindexet
Riskfri ränta, %	2,73
Löptid, år	3,00

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2026, dock tidigast 2026-04-01 och senast 2026-06-05.

Teckningskursen per aktie ska utgöras av stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari-31 mars 2026 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

(i) 68,34 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 26 april–3 maj 2023, multiplicerat med
   a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för bolagets stamaktie från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2026,
   b) reducerat med utvecklingen av genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX8SGI") för samma period, och

(ii) noll kronor.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

LTIP 2024/2027

Teckningsoptionerna överlåts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 12,96 SEK/teckningsoption.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	12,96
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	92,03
Volatilitet, %	35,0 för Nyfosaaktien, 25,0 för fastighetsindexet
Riskfri ränta, %	2,74
Löptid, år	3,00

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2027, dock tidigast 2027-04-03 och senast 2027-06-07.

Teckningskursen per aktie ska utgöras av stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2027 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

(i) 92,03 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 24 april–30 april 2024, multiplicerat med
   a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för bolagets stamaktie från och med den 24 april 2024 till och med den 30 april 2024 jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2027,
   b) reducerat med utvecklingen av genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX35GI") för samma period, och

(ii) noll kronor.

LTIP 2025/2028

Teckningsoptionerna överlåts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 10,45 SEK/teckningsoption.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	10,45
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	88,08
Volatilitet, %	35,0 för Nyfosaaktien, 25,0 för fastighetsindexet
Riskfri ränta, %	2,03
Löptid, år	3,00

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2028, dock tidigast 2028-04-03 och senast 2028-06-07.

Teckningskursen per aktie ska utgöras av stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2028 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

(i) 88,08 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 7 maj–13 maj 2025, multiplicerat med
   a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för bolagets stamaktie från och med den 7 maj 2025 till och med den 13 maj 2025 jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2028,
   b) reducerat med utvecklingen av genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX35GI") för samma period, och

(ii) noll kronor.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2024 fastställdes nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Nyfosa. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2028. Av dessa framgår bland annat att ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensions- och andra förmåner. Den fasta ersättningen ska vara marknadsmässig och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Rörlig ersättning kan utgå till ledande befattningshavare där styrelsen bedömer att det är lämpligt. Den rörliga ersättningen ska belöna specifika i förväg fastställda resultat eller prestationsmål. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Se bolagets hemsida, www.nyfosa.se, för fullständiga upplysningar.

Tidigare VD, Stina Lindh Hök, frånträdde som verkställande direktör i bolaget den 7 januari 2025, men kvarstod som anställd till den 31 januari 2025. I samband med anställningens upphörande erhöll Stina Lindh Hök rörlig kontant ersättning samt en extraordinär ersättning motsvarande totalt tolv månadslöner.

Prestationskriterierna för rörlig kontant ersättning till Carl Johan Hugner, som tillträdde som VD den 7 januari 2025, var under 2025 i huvudsak uppdelade på fyra olika delar. En del (45 %) har baserats på uppfyllelsen av bolagets finansiella mål om tillväxt i förvaltningsresultat per aktie. Carl-Johan Hugner bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 86 %. Den andra delen (30 %) har varit relaterad till uppfyllelsen av bolagets operativa mål om positiv nettouthyrning. Nyfosa hade en negativ nettouthyrning 2025. Carl-Johan Hugner bedöms ej ha uppnått prestationskriteriet. Den tredje delen (10 %) har varit relaterad till operationell effektivisering. Carl-Johan Hugner bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 100 %. Den sista och fjärde delen (15 %) har varit relaterad till bolagets hållbarhetsmål, vilka samtliga uppnåtts. Carl-Johan Hugner bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 100 %.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Ersättning till anställda

Koncernen

MSEK	2025	2024
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	26	20
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	3
Sociala avgifter	8	6
- varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	9	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	3	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	79	61
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	10	7
Sociala avgifter	20	17
Summa kostnader för ersättning till anställda	**146**	**116**

Nyckeltal	2025	2024
Medeltalet anställda	109	84
- varav kvinnor	53	48
Totalt antal anställda	121	102
- varav Sverige	78	73
- varav Finland	30	16
- varav Norge	13	13
Andel kvinnor, %	50	57
Andel kvinnor ledande befattningshavare, %	44	67
Andel kvinnor i styrelsen, %	50	43
Högsta ersättning i relation till medianersättning, ggr[1]	3	7

Moderbolaget

MSEK	2025	2024
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	26	20
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	3
Sociala avgifter	8	6
- varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	9	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	3	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	45	47
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	6	5
Sociala avgifter	17	17
Summa kostnader för ersättning till anställda	**104**	**99**

Nyckeltal	2025	2024
Medeltalet anställda	69	64
- varav kvinnor	32	35
Andel kvinnor, %	47	55

1) VD:s ersättning är den högsta ersättningen och har inte påverkat medianersättningen. Beräkningen omfattar endast anställda i Sverige.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning från moderbolaget, TSEK		Grundlönstyrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning		Summa	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Maria Björklund	Styrelseledamot[1]	236	110	-	-	-	-	-	-	236	110
Marie Bucht Toresäter	Styrelseledamot[2]	236	236	-	-	-	-	-	-	236	236
Ulrika Danielsson	Styrelseledamot[3]	315	150	-	-	-	-	-	-	315	150
Lisa Dominguez Flodin	Styrelseledamot[3]	-	143	-	-	-	-	-	-	-	143
Jens Engwall	Styrelseledamot[4]	130	253	-	-	-	-	-	-	130	253
Johan Ericsson	Styrelseledamot[3]	-	279	-	-	-	-	-	-	-	279
Carl-Johan Hugner	Verkställande direktör[5]	2 944	-	1 047	-	761	-	34	-	4 786	-
Stina Lindh Hök	Verkställande direktör[5]	62	4 390	2 247	1 459	21	1 112	2 190	147	4 541	7 099
Per Lindblad	Styrelseledamot	268	247	-	-	-	-	-	-	268	247
David Mindus	Styrelseledamot	575	406	-	-	-	-	-	-	575	406
Claes Magnus Åkesson	Styrelseledamot	270	253	-	-	-	-	-	-	270	253
Andra ledande befattningshavare (5 (5) personer)		8 434	9 312	3 113	4 512	1 923	2 278	6 121	601	19 590	16 702
Totalt		13 489	15 767	6 407	5 971	2 686	3 390	8 344	748	30 926	25 876

1) Invald i styrelsen på årsstämman den 23 april 2024.
2) Lämnade styrelsen den 15 januari 2026.
3) Lämnade styrelsen på årsstämman den 23 april 2024.
4) Lämnade styrelsen på årsstämman den 5 maj 2025.
5) Carl-Johan Hugner tillträdde som verkställande direktör den 7 januari 2025. Stina Lindh Hök trädde ut som verkställande direktör samma datum.

Dokument-ID 0922211555757442667 1 Signerat: UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens ränteintäkter är hänförliga till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av koncernens totala räntekostnader avser 292 MSEK (419) ränteintäkter och 337 MSEK (220) räntekostnader hänförligt till derivatinstrument värderade till verkligt värde och resterande är hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalens löptid.

Moderbolagets övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid.

Koncernen

MSEK	2025	2024
Ränteintäkter	13	15
Valutakursvinster	0	0
Övriga finansiella intäkter	3	2
Finansiella intäkter	**17**	**18**
Räntekostnader	-1 003	-1 189
Ränta avseende nyttjanderätter	-18	-19
Valutakursförluster	-13	-2
Övriga finansiella kostnader	-80	-54
Finansiella kostnader	**-1 114**	**-1 264**
Netto	**-1 097**	**-1 247**

Moderbolaget

MSEK	2025	2024
Utdelning från koncernföretag	988	751
Ränteintäkter	11	4
Ränteintäkter, koncern	166	268
Övriga finansiella intäkter	5	5
Finansiella intäkter	**1 170**	**1 029**
Räntekostnader	-101	-101
Räntekostnader, koncern	-9	-11
Valutakursförluster	-	-2
Övriga finansiella kostnader	-25	-9
Värdeförändringar finansiella instrument	3	-17
Finansiella kostnader	**-132**	**-141**
Netto	**1 038**	**889**

NOT 9 INKOMSTSKATTER

Koncernen

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	2025	%	2024
Resultat före skatt		777		253
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-160	-20,6	-52
Ej avdragsgilla kostnader	-16,5	-128	-38,9	-98
Ej skattepliktiga intäkter	2,1	16	3,0	8
Resultat från andelar i joint venture	6,5	50	17,1	43
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	7,8	60	30,6	77
Effekt av begränsningsregel i temporära skillnader	-8,9	-69	-41,7	-105
Effekt av annan skattesats	-0,2	-1	0,1	0
Övrigt	-0,4	-3	-5,2	-13
Redovisad effektiv skatt	**-30,2**	**-234**	**-55,6**	**-140**

Aktuell skattekostnad, MSEK	2025	2024
Aktuell skattekostnad	-54	-47
Summa aktuell skattekostnad	**-54**	**-47**

Uppskjuten skattekostnad, MSEK	2025	2024
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-111	-91
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	4	30
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	2	3
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	18	25
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag	-94	-60
Summa uppskjuten skattekostnad	**-181**	**-94**
Totalt redovisad skatt	**-234**	**-140**

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	2025	%	2024
Resultat före skatt		1 040		917
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6	-214	-20,6	-189
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0	0,0	-
Ej skattepliktiga intäkter	20,4	212	20,3	186
Övrigt	0,0	0	0,1	1
Redovisad effektiv skatt	**-0,2**	**-3**	**-0,2**	**-2**

Dokument-ID 09222115557574426671 Signerat: UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

	2025	2024
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	542	114
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-33	-57
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	206	202
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	208	202
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,45	0,28
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	2,45	0,28

Under 2024 genomfördes en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier. Teckningskursen uppgick till 102,00 SEK, motsvarande 96 % av den aktuella börskursen på aktien. Utspädningseffekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har ej gjorts. Effekten skulle bli 1,0 % per aktie. Nyfosa har idag tre långsiktiga incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosas svenska organisation. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i not 7. Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick till 0,05 % (0,09).

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Nyfosa Sverige		Kielo		Bratsberg		Nyfosa	
MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Fastighetsvärde vid årets ingång	29 643	31 192	8 300	8 087	1 427	-	39 370	39 278
Förvärvade fastigheter	757	46	105	173	1	1 447	863	1 666
Investeringar i befintliga fastigheter	447	402	187	135	113	6	747	543
Avyttrade fastigheter	-957	-1 419	-26	-28	-	-	-1 023	-1 447
Realiserad värdeförändring	48	-40	-9	-9	-	-	39	-49
Orealiserad värdeförändring	-105	-538	-504	-342	-1	-7	-610	-887
Omräkningseffekt valutor	-	-	-478	284	-84	-19	-563	265
Fastighetsvärde vid årets utgång	**29 793**	**29 643**	**7 575**	**8 300**	**1 456**	**1 427**	**38 824**	**39 370**

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Värderingen till verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Fastställande av verkligt värde

Nyfosa använder sig av fyra externa oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där tecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Den interna granskningen resulterade i en nedjustering i förhållande till de externa värderingarna om totalt -0,3 % (-0,2) per balansdagen.

Per 31 december 2025 värderades fastigheter motsvarande 99,8 % (99,6) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter fastställdes verkligt värde till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. Totalt uppgick marknadsvärdet till 38 824 MSEK (39 370). Moderbolaget äger inga fastigheter.

Under 2025 stärktes den svenska fastighetsmarknaden och indikerade en återhämtning. Utvecklingen bidrog till att osäkerheten kring värderingar och avkastningskrav minskade. Även den finska fastighetsmarknaden återhämtade sig jämfört med året innan. I Norge påverkades investeringsbesluten i hög grad av finansieringsförutsättningar, där skillnaden mellan direktavkastning och finansieringskostnad fortsatt var begränsad. Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen av bolagets fastigheter justerades ned marginellt i Nyfosa Sverige, upp marginellt i Kielo och förblev oförändrat i Bratsberg.

Fastigheternas direktavkastning per 1 januari 2026, enligt intjäningsförmågan, uppgick till 6,1 % (6,3) i förhållande till marknadsvärdet. Orealiserade värdeförändringar från fastigheter uppgick till -610 MSEK (-887). De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av antaganden om lägre framtida kassaflöden.

Investeringar

I det befintliga fastighetsbeståndet gjordes investeringar om 747 MSEK (543) under 2025. Därutöver har Nyfosa åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym beräknas uppgå till 330 MSEK (551).

Större pågående investeringar

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Beräknad investering, MSEK	Upparbetat, MSEK	Area, tkvm	Beräknad färdigställd, år	Förändrad hyresintäkt, MSEK
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	156	112	7	Q2 2026	19
Nyfosa Sverige	Borås	Ryfasiätt 1	Logistik/ Lager	104	99	14	Q1 2026	13
Nyfosa Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	34	29	2	Q3 2026	6
Nyfosa Sverige	Eskilstuna	Viljan 2	Kontor	12	3	1	Q3 2026	1
Nyfosa Sverige	Umeå	Formen 1	Kontor	8	7	4	Q1 2026	7

Värderingsmetodik

Värderingarna utförs i Sverige enligt IVS och RICS värderingsstandard. Motsvarande gäller för Nyfosas fastigheter i Finland och Norge. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Värderingarna har gjorts utifrån en kombinerad ortspris- och avkastningsmetod. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en kassaflödeskalkyl i vilken simulerade framtida intäkter och kostnader samt marknadens förväntningar på värderingsobjektet analyserats. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av det bedömda restvärdet, det vill säga marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att det bedömda kassaflödet året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

Pågående projekt värderas enligt samma princip men med avdrag för nuvärdet av återstående investering. Detaljplanlagda och bedömda byggrätter värderas utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokaltyp. Värdet av byggrätter adderas till nuvärdet.

För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde i värderingen består av hyresinbetalningar med avdrag för driftkostnader, underhållskostnader och investeringar. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal. Grunden för bedömning av framtida driftnetton är analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. Hyresintäkterna omfattas till 93 % (94) av indextillägg, vilket gör att hyresintäkterna följer inflationsutvecklingen. I de fall den utgående hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra justeras den till marknadsmässig nivå. För vakanta ytor görs en individuell bedömning av marknadsmässig hyresnivå. Med hänsyn till fastighetens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader, statistik, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Fastighetskostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

I värderingsföretagens uppdrag ingår att besiktiga varje fastighet minst vart tredje år. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

Kort om Nyfosas fastighetsvärderingar

Värdetidpunkt	2025-12-31	2024-12-31
Verkligt värde, MSEK	38 824	39 370
Oberoende värderingsföretag	Colliers, Cushman & Wakefield, Newsec samt Savills	Colliers, Cushman & Wakefield, Newsec samt Savills
Kalkylperiod, år	Normalt 10	Normalt 10
Antagen inflationsutveckling 2026 (2025), %	1,5–3,0	1,0–3,0
Antagen inflationsutveckling 2027 och framåt (2026 och framåt), %	2,0–2,6	2,0–3,0
Långsiktig vakans, %	1,7–25,0. Vägt genomsnitt 6,2	0,0–25,0. Vägt genomsnitt 6,1
Kalkylränta kassaflöde, %	5,0–13,2. Vägt genomsnitt 8,7	5,0–13,2. Vägt genomsnitt 8,7
Kalkylränta restvärde, %	5,0–13,2. Vägt genomsnitt 8,7	7,2–13,2. Vägt genomsnitt 8,9
Direktavkastningskrav, %	5,2–11,2. Vägt genomsnitt 6,8	5,2–11,2. Vägt genomsnitt 6,9

Antagna driftnetton vid värdering

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2025 uppgår till 2 450 MSEK (2 543) i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto, exkl. fastighetsadministration och justerat för tomträttsavgälder och de två fastigheter som inte värderats externt, om 2 457 MSEK (2 589) som Nyfosa redovisar i aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2026. Det driftnetto vilket värderingsföretagen baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Industri		Övrigt		Summa	
Indata och nyckeltal per kategori	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Antal fastigheter, st	173	174	108	107	79	81	74	76	56	55	490	494
Area, tkvm	1 105	1 118	694	678	396	429	350	373	330	335	2 877	2 933
Hyresvärde, MSEK[1]	1 878	1 922	563	571	527	575	341	378	507	517	3 836	3 963
Hyresintäkter, MSEK[1]	1 610	1 689	523	501	494	536	312	366	447	479	3 387	3 562
Driftnetto, MSEK[2]	1 148	1 164	390	378	365	396	231	251	324	354	2 450	2 543
Ekonomisk uthyrningsgrad, %[1]	86,6	86,2	90,7	88,9	95,3	94,6	92,2	94,3	88,5	93,4	89,2	90,5
Långsiktig vakans, vägt genomsnitt, %[2]	6,5	6,2	6,3	6,3	5,5	6,0	6,7	6,7	5,8	5,9	6,2	6,1
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år[1]	2,8	2,9	4,0	3,7	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	3,8	3,5	3,4

1) Enligt intjäningsförmågan.

2) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Driftnettot avser år 1 i värderingen. Antagandena per 31 december 2025 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Nyfosa Sverige som värderats till avtalat förvärvspris. Antagandena per 31 december 2024 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Kiruna och en fastighet i Nyfosa Sverige som värderats till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är den bedömda avkastningen som marknaden förväntar sig för jämförbara fastigheter. Direktavkastningskrav som används i kalkylerna har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter och påverkas av ett stort antal parametrar såsom ort, läge, avtalslängd, hyresnivå, typ av hyresgäst, lokaltyp samt vakansgrad. Ytterligare faktorer av stor betydelse vid val av direktavkastningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhålls- och investeringsbehov.

Kalkylränta och direktavkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan är i huvudsak satt utifrån bedömt direktavkastningskrav i kombination med inflationsantagandet.

Inflationsantagandet per 31 december 2025 var 1,5 % (2,0) för år 2026 och 2,0 % (2,0) för år 2027 och framåt avseende de Nyfosa Sverige. För Kielo var inflationsantagandet 2,0 % (2,0) för 2026 och framåt. För Bratsberg var inflationsantagandet 3,0 % (3,0) för 2026, 2,3 % (2,8) för 2027, 2,6 % (2,5) för 2028, 2,4 % (2,0) för år 2029 och 2,0 % (2,0) för år 2030 och framåt.

Det vägda direktavkastningskravet per 31 december 2025 uppgick till 6,82 % (6,86), motsvarande en minskning med 4 baspunkter sedan 31 december 2024. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,69 % (8,68) respektive 8,70 % (8,85). De minskade avkastningskraven förklaras främst av minskade direktavkastningskrav för fastigheter i Nyfosa Sverige inom kategorierna Logistik/Lager, Handel och Övrigt. Förändringen i avkastningskraven och kalkylräntorna bedöms rimliga mot marknadsutvecklingen och förändringen i kalkylräntorna i det svenska beståndet bedöms rimliga mot ränte- och inflationsutvecklingen. Förändringar i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen.

Nyfosas direktavkastning, exklusive fastighetsadministration och justerat för tomträttsavgälder, enligt intjäningsförmågan per 1 januari 2026 uppgick till 6,3 % (6,6) i förhållande till marknadsvärdet, vilket är i linje med det vägda direktavkastningskravet i fastighetsvärderingarna.

Kalkylantaganden per fastighetskategori och segment	Verkligt värde, MSEK		Vägt genomsnitt direkt-avkastningskrav, %[1]		Intervall direkt-avkastningskrav, %[1]		Vägt genomsnitt kalkylränta för kassaflöde, %[1]		Intervall kalkylränta för kassaflöde, %[1]		Vägt genomsnitt kalkylränta för restvärde, %[1]		Intervall kalkylränta för restvärde, %[1]	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Nyfosa Sverige														
Kontor	14 629	14 438	6,5	6,5	5,4–8,3	5,4–8,3	8,4	8,2	5,0–10,4	5,0–10,3	8,4	8,6	5,0–10,4	7,4–10,3
Logistik/Lager	5 688	5 622	6,9	6,9	5,5–9,0	5,5–9,0	8,8	8,7	5,3–11,1	5,3–11,1	8,8	8,9	5,3–11,1	7,5–11,1
Handel	3 547	3 977	6,8	6,9	6,0–8,9	6,0–8,9	8,8	8,9	8,0–11,0	7,9–11,0	8,8	8,9	8,1–11,0	8,0–11,0
Industri	1 444	1 405	7,2	7,2	6,3–8,4	6,3–10,0	9,3	9,2	8,3–10,5	8,1–12,1	9,3	9,3	8,3–10,5	8,3–12,1
Övrigt	4 392	4 221	6,4	6,5	5,2–8,0	5,2–8,1	7,7	8,1	5,0–10,0	5,3–10,0	7,7	8,5	5,0–10,1	7,2–10,1
Total Nyfosa Sverige	**29 699**	**29 563**	**6,6**	**6,7**	**5,2–9,0**	**5,2–10,0**	**8,4**	**8,4**	**5,0–11,1**	**5,0–12,1**	**8,5**	**8,7**	**5,0–11,1**	**7,2–12,1**
Kielo														
Kontor	3 462	3 874	7,3	7,2	6,7–10,0	6,5–9,8	9,3	9,2	8,7–12,0	8,5–11,8	9,3	9,2	8,7–12,0	8,5–11,8
Logistik/Lager	167	134	7,0	7,0	6,3–7,5	6,3–7,5	9,0	9,0	8,3–9,5	8,3–9,5	9,0	9,0	8,3–9,5	8,3–9,5
Handel	1 344	1 366	7,8	7,8	7,0–11,2	7,2–11,2	9,8	9,8	9,0–13,2	9,1–13,2	9,8	9,8	9,0–13,2	9,1–13,2
Industri	1 716	1 849	7,8	7,7	6,4–9,7	6,4–9,7	9,8	9,7	8,4–11,7	8,4–11,7	9,8	9,7	8,4–11,7	8,4–11,7
Övrigt	887	1 009	8,0	7,9	7,3–9,6	7,3–9,6	10,0	9,9	9,3–11,6	9,3–11,6	10,0	9,9	9,3–11,6	9,3–11,6
Total Kielo	**7 575**	**8 233**	**7,6**	**7,5**	**6,3–11,2**	**6,3–11,2**	**9,6**	**9,5**	**8,3–13,2**	**8,3–13,2**	**9,6**	**9,5**	**8,3–13,2**	**8,3–13,2**
Bratsberg														
Kontor	1 033	976	6,9	6,9	6,5–7,5	6,5–7,5	9,0	8,9	8,8–9,5	8,5–9,5	9,0	8,9	8,8–9,5	8,5–9,5
Logistik/Lager	122	127	7,8	7,8	7,8–7,8	7,8–7,8	10,3	10,0	10,3–10,3	10,0–10,0	10,3	10,0	10,3–10,3	10,0–10,0
Handel	232	254	6,8	6,7	6,3–7,3	6,1–7,3	9,0	8,7	8,0–9,8	7,9–9,3	9,0	8,7	8,0–9,8	7,9–9,3
Övrigt	69	70	7,5	7,5	7,5–7,5	7,5–7,5	10,0	9,8	10,0–10,0	9,8–9,8	10,0	9,8	10,0–10,0	9,8–9,8
Total Bratsberg	**1 456**	**1 427**	**7,0**	**7,0**	**6,3–7,8**	**6,1–7,8**	**9,2**	**9,0**	**8,0–10,3**	**7,9–10,0**	**9,2**	**9,0**	**8,0–10,3**	**7,9–10,0**

Dokument-ID 0922211555757442667 1 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kalkylantaganden per fastighetskategori och segment	Verkligt värde, MSEK		Vägt genomsnitt direkt-avkastningskrav, %[1]		Intervall direkt-avkastningskrav, %[1]		Vägt genomsnitt kalkylränta för kassaflöde, %[1]		Intervall kalkylränta för kassaflöde, %[1]		Vägt genomsnitt kalkylränta för restvärde, %[1]		Intervall kalkylränta för restvärde, %[1]	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Nyfosa														
Kontor	19 123	19 288	6,7	6,7	5,4-10,0	5,4-9,8	8,6	8,4	5,0-12,0	5,0-11,8	8,6	8,7	5,0-12,0	7,4-11,8
Logistik/Lager	5 976	5 784	6,9	6,9	5,5-9,0	5,5-9,0	8,8	8,8	5,3-11,1	5,3-11,1	8,8	9,0	5,3-11,1	7,5-11,1
Handel	5 123	5 597	7,0	7,1	6,0-11,2	6,0-11,2	9,1	9,1	8,0-13,2	7,9-13,2	9,1	9,1	8,0-13,2	7,9-13,2
Industri	3 160	3 256	7,5	7,5	6,3-9,7	6,3-10,0	9,5	9,5	8,3-11,7	8,1-12,1	9,5	9,5	8,3-11,7	8,3-12,1
Övrigt	5 348	5 300	6,6	6,7	5,2-9,6	5,2-9,6	8,1	8,5	5,0-11,6	5,3-11,6	8,1	8,8	5,0-11,6	7,2-11,6
Total externt värderade	38 730	39 222	6,8	6,9	5,2-11,2	5,2-11,2	8,7	8,7	5,0-13,2	5,0-13,2	8,7	8,9	5,0-13,2	7,2-13,2
Ej externt värderade	94	147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Nyfosa	38 824	39 370	6,8	6,9	5,2-11,2	5,2-11,2	8,7	8,7	5,0-13,2	5,0-13,2	8,7	8,9	5,0-13,2	7,2-13,2

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Antagandena per 31 december 2025 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Nyfosa Sverige som värderats till avtalat försäljningspris. Antagandena per 31 december 2024 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Kiruna och en fastighet i Nyfosa Sverige som värderats till avtalat försäljningspris respektive avtalat försäljningspris.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

		Resultateffekt, MSEK	
Resultateffekt vid ändrade parametrar i fastighetsvärderingen[1]	Förändring	2025	2024
Förändring driftnetto, %[2]	+/- 5,00	+/- 1 410	+/- 1 465
Förändring driftnetto, %[2]	+/- 2,00	+/- 564	+/- 586
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 474	-/+ 1 484
Förändring direktavkastningskrav , %-enheter	+/- 0,10	-/+ 576	-/+ 581
Förändring diskonteringsränta , %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 147	-/+ 1 163
Förändring diskonteringsränta , %-enheter	+/- 0,10	-/+ 451	-/+ 457
Förändring vakansgrad , %-enheter	+/- 1,00	-/+ 394	-/+ 408

1) Avser resultateffekt före skatt. Varje variabel i tabellen har behandlats för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser endast det helägda fastighetsbeståndet och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storlekarna i nämnda sammanhang.

2) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingen.

Förvaltningsfastigheternas påverkan på årets resultat utöver omvärderingseffekter

MSEK	2025	2024
Intäkter	3 569	3 670
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat intäkter under året	-886	-913
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter under året	-93	-87

Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket får en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Små förändringar i antaganden som påverkar värdet på en individuell fastighet kan ge stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Känslighetsanalysen visar en bedömd resultateffekt vid förändrat driftnetto, direktavkastningskrav, kalkylränta, respektive vakansgrad utifrån angivna förändringar. Nyfosa bedömer dessa som de mest väsentliga antagandena avseende fastighetsvärderingarnas känslighet vid förändrade antaganden.

I känslighetsanalysen har varje parameter behandlats för sig och under förutsättning att de andra parametrarna förblir oförändrade. Analysen beaktar det helägda fastighetsbeståndet, vägda genomsnitt för direktavkastningskrav respektive kalkylräntor, samt totalt driftnetto och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ för att visa storlekarna i nämnda sammanhang. Inbördes samband råder mellan fastigheternas kassaflöde och bedömda avkastningskrav, vilket innebär att en parameter sällan förändras isolerat. Kontraktsförändringar och hyresgäststruktur påverkar fastighetens kassaflöde och kan även ha en effekt på marknadens bedömning av risk och därmed på avkastningskravet. Inflationen påverkar både driftkostnader och hyresintäkter och därmed fastighetsvärdena. Om inflationen ökar påverkar det fastigheternas marknadsvärde positivt genom högre hyror i de fall avtalen är indexreglerade och negativt genom högre kostnader och högre kalkylränta. Av Nyfosas hyresintäkter omfattas 93 % (94) av årlig indexjustering, vilket gör att hyresintäkterna följer inflationsutvecklingen. Drifts- och underhållskostnader bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen. I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i en del av hyresavtalen debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen.

Ett ökat driftnetto ger en positiv värdepåverkan och därmed en positiv resultateffekt, medan ett ökat avkastningskrav och ökad kalkylränta ger en negativ värdepåverkan och resultateffekt.

Om driftnettot under kommande året skulle öka med 2 procentenheter samtidigt som direktavkastningskravet ökar med 0,1 procentenheter, så skulle det enligt känslighetsanalysen innebära en total resultateffekt om -12 MSEK, allt annat lika. Angivna förändringar i parametrarna bedöms rimliga utifrån historiska utfall i koncernen.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 12 ANDELAR I JOINT VENTURE

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa andelar i andra fastighetsbolag.

	Söderport		Kanalen 10		Visit Karlstad		Samfosa		Total	
MSEK	2025-12-31	2024-12-31[1]	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	2 615	2 728	0	0	-	-	94		2 615	2 822
Erhållen utdelning	-225	-350	-	-	-	-	-		-225	-350
Andel i joint ventures resultat	255	224	0	0	2	-	-14		256	210
Anskaffning under året	2	13	-	-	-	-	-		2	13
Omklassificering till dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-80		-	-80
Omräkningseffekt valuta	-	-	-	-	-	-	9		-	9
Övrigt	-11	-	-	-	-	-	-		-11	-
Redovisat värde vid årets utgång	2 636	2 615	0	0	2	-	-		2 638	2 615

				Redovisat värde	
Joint venture	Org.nr	Säte	Andel	2025-12-31	2024-12-31
Söderport Investment AB	556981-0517	Stockholm	50%	2 636	2 615[1]
Randhyl Kanalen 10 Projektutveckling AB	559282-0644	Stockholm	50%	0	0

				Redovisat värde	
Intressebolag	Org.nr	Säte	Andel	2025-12-31	2024-12-31
Visit Karlstad AB	556786-0013	Karlstad	36%	2	-

1) I avstämningen ingår innehavet i Söderport Investment AB. Samföretagsperioden har justerats för innehavet.

Samfosa

I september 2024 förvärvades resterande 50 % av aktierna i Nyfosas norska joint venture, Samfosa AS, som sedan dess utgör ett helägt dotterbolag till Nyfosa. I Nyfosas finansiella rapportering är den norska verksamheten fortsättningsvis ett eget segment under namnet Bratsberg.

Söderport

Nyfosa äger 50 % av andelarna i fastighetsbolaget Söderport Investment AB. Resterande andelar ägs av AB Sagax. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas andel av Söderport's resultat redovisas inom Nyfosas resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri-, lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndet har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdena. Största hyresgäst är Volvo Personvagnar. Söderport har två anställda och upphandlar därutöver fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Vid årets slut hade fastighetsbeståndet ett marknadsvärde om 14 634 MSEK (14 688). Hyresvärdet uppgick till 1 184 MSEK (1 182) och hyresavtalen hade en genomsnittlig återstående avtalslängd om 3,7 år (4,1). Uthyrningsgraden uppgick till 96,0 % (95,7).

Nyckeltal Söderport

	1 jan 2026	2025
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år	3,7	4,1
Uthyrningsbar area, tkvm	770	778
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96
Hyresvärde, MSEK	1 184	1 182

Resultaträkning Söderport i sammandrag

MSEK	2025	2024
Förvaltningsresultat	466	469
- varav *Hyresintäkter*	1 095	1 096
- varav *Driftnetto*	839	918
- varav *Finansiella intäkter och kostnader*	-379	-410
Värdeförändring fastigheter och derivat	64	107
Skatt	88	-128
Årets resultat[1]	510	448
- varav Nyfosas andel	255	224

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Balansräkning Söderport i sammandrag

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	14 634	14 668
Övriga anläggningstillgångar	633	452
Likvida medel	204	283
Övriga omsättningstillgångar	212	216
Summa tillgångar	**15 674**	**15 619**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 272	5 203
- varav *Nyfosas andel*	2 636	2 602
Långfristiga räntebärande skulder	7 645	7 149
Derivat	53	54
Uppskjuten skatteskuld	1 683	1 679
Övriga långfristiga skulder	382	371
Kortfristiga räntebärande skulder	76	560
Övriga kortfristiga skulder	563	603
Summa eget kapital och skulder	**15 674**	**15 619**

Dokument-ID 09222115557574426671 Signerat UD, DM, CMÅ, PL, MB, CH, TW, MK

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 13 LIKVIDA MEDEL

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	123	451
- varav spärrade medel avseende hyresdepositioner	14	13

NOT 14 SKULDER

Förfallostruktur ej räntebärande skulder

Tabellen inkluderar ej räntebärande finansiella skulder i balansräkningen, på raderna Övriga långfristiga skulder, Övriga kortfristiga skulder och Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Förfallotid, MSEK	2025-12-31	2024-12-31
<1 år efter balansdagen	710	542
1-5 år efter balansdagen	-	-
>5 år efter balansdagen	77	121
Summa	**787**	**663**

Kortfristiga ej räntebärande skulder enligt balansräkningen, MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Leasingskulder	18	18
Derivat	3	-
Upplupna finansiella kostnader	230	362
Förutbetalda hyresintäkter	614	527
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98	120
Leverantörsskulder	68	51
Övriga kortfristiga skulder	380	116
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	**1 410**	**1 194**

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat framgår av tabellen nedan.

Tabellen inkluderar räntebärande skulder i balansräkningen, på raderna Långfristiga räntebärande skulder och Kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna avser säkerställda banklån, ej säkerställda nyttjade checkkrediter och ej säkerställda obligationer. Skulder avseende nyttjanderätter ingår inte. Beloppen utgör odiskonterade belopp där återbetalning utgår från gällande kontraktuellt skuldförfall. Amorteringsgraden kan komma att ändras över tid, men i denna tabell har gällande amorteringsgrad på balansdagen använts över hela krediternas löptid. Vid beräkningen av ränteflöden för räntebärande skulder samt för det rörliga benet i räntederivaten har STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR använts över skuldernas löptid såsom de noterades på balansdagen. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade räntebärande skulder och räntederivat till sammanlagt 23 416 MSEK (24 204).

MSEK	2025-12-31					
År	IB skulder	Återbetalning/ Amortering	UB skulder	Ränta krediter	Ränta derivat	Total
<1 år	21 137	-3 388	17 749	-762	-90	-4 240
1–2 år	17 749	-5 351	12 398	-536	-71	-5 958
2–3 år	12 398	-4 147	8 251	-375	-41	-4 563
3–4 år	8 251	-1 602	6 649	-260	-22	-1 883
4–5 år	6 649	-4 665	1 984	-120	-1	-4 787
>5 år	1 984	-1 984	-	-1	-	-1 985
Total		-21 137		-2 053	-225	-23 416

MSEK	2024-12-31					
År	IB skulder	Återbetalning/ Amortering	UB skulder	Ränta krediter	Ränta derivat	Total
<1 år	21 466	-227	21 239	-1 117	73	-1 271
1–2 år	21 239	-5 734	15 505	-978	67	-6 645
2–3 år	15 505	-8 647	6 858	-561	44	-9 163
3–4 år	6 858	-4 618	2 241	-207	35	-4 790
4–5 år	2 241	-1 211	1 030	-85	13	-1 282
>5 år	1 030	-1 030	-	-23	0	-1 052
Total		-21 466		-2 971	233	-24 204

Förändring i räntebärande skulder

MSEK	2025	2024
Räntebärande skulder vid årets ingång	21 366	23 340
Upptagna banklån	10 871	5 829
Amortering av banklån	-10 695	-7 655
Emitterade obligationer	550	500
Återköp obligationer	-554	-796
Förändring upplåningsavgifter	18	-2
Omräkningseffekt valuta	-302	151
Räntebärande skulder vid årets utgång	**21 056**	**21 366**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en fast avkastning på markens upptskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas normalt med 10 till 20 års intervall gällande de svenska tomträtterna. I Finland löper avgälderna med årlig indexuppräkning. Nyfosa hade på balansdagen 58 (61) tomträttsavtal varav 13 (22) avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren.

Tomträttsavgälden redovisas som ränta avseende nyttjanderätter bland finansiella kostnader i resultaträkningen. För avstämning av finansiella kostnader, se not 8.

Avtalade tomträttsavgälder

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
<1 år efter balansdagen	17	18
1–5 år efter balansdagen	62	60
>5 år efter balansdagen	189	198
Summa	**268**	**276**
Effekt av diskontering vid en diskonteringsränta om 3,25 procent	272	282
Summa skuld enligt balansräkningen	**540**	**558**
- varav långfristig	523	540
- varav kortfristig	18	18

NOT 15 UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder på balansdagen om netto 1 519 MSEK (1 342). Beloppet är netto av uppskjuten skattefordran hänförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och temporära skillnader hänförliga till derivat samt uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skattefordran för derivat uppgår netto till 22 MSEK (17), där 28 MSEK (30) avser uppskjuten skattefordran och 7 MSEK (12) avser uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässiga värden och redovisningsmässiga värden. Den uppskjutna skatt som vid tillgångsförvärv fanns vid förvärvstillfället ska dock enligt gällande regelverk inte redovisas i balansräkningen, så kallad "initial recognition exemption".

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per 31 december 2025 till 17 282 MSEK (18 042). Totalt fanns på balansdagen en ej beaktad temporär skillnad om 14 097 MSEK (14 352).

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag		
Vid årets ingång	199	219
Redovisat i årets resultat	-77	-34
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-	12
Omräkningseffekt valuta	-4	2
Vid årets utgång	**118**	**199**
Derivat, netto		
Vid årets ingång	17	-12
Redovisat i årets resultat	4	30
Omräkningseffekt valuta	0	0
Vid årets utgång	**22**	**17**
Uppskjuten skatteskuld		
Fastigheter		
Vid årets ingång	-1 558	-1 470
Redovisat i årets resultat	-108	-90
Övrigt	-	5
Omräkningseffekt valuta	8	-3
Vid årets utgång	**-1 659**	**-1 558**
Netto uppskjuten skatteskuld		
Vid årets ingång	-1 342	-1 263
Redovisat i årets resultat	-181	-94
Övrigt	-	5
Förvärvade och avyttrade tillgångar	-	12
Omräkningseffekt valuta	4	-1
Vid årets utgång	**-1 519**	**-1 342**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 16 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

	Finansiella tillgångar skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
MSEK	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Derivat	40	67	-	-	-	-	40	67
Hyresfordringar	-	-	27	30	-	-	27	30
Kortfristiga fordringar	-	-	69	104	-	-	69	104
Likvida medel	-	-	123	451	-	-	123	451
Summa finansiella tillgångar	40	67	220	585	-	-	260	653
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	21 137	21 466	21 137	21 466
Derivat	125	143	-	-	-	-	125	143
Leverantörsskulder	-	-	-	-	68	51	68	51
Övriga skulder	-	-	-	-	720	612	720	612
Summa finansiella skulder	125	143	-	-	21 924	22 129	22 050	22 272

Fordringar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde i ovan tabell utgör en rimlig approximation av verkligt värde vid årets utgång. Samtliga derivat är klassificerade i Nivå 2 enligt IFRS 13 och redovisas till dess verkliga värde i balansräkningen.

NOT 17 SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Koncernen

MSEK	2025	2024
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv	108	-
Värdeförändring fastigheter	571	966
Värdeförändring finansiella instrument	7	145
Resultatandel joint venture	-245	-210
Ränteintäkter och räntekostnader	1 008	1 193
Periodiserade upplåningsavgifter för lån	51	44
Avskrivningar på materiella tillgångar	2	2
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	1 500	2 111

Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter

MSEK	2025	2024
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter[1]	877	1 571
Uppskjuten skattefordran	-	11
Rörelsefordringar	6	3
Likvida medel	5	13
Summa tillgångar	888	1 698
Kortfristiga rörelseskulder	23	27
Summa skulder	23	27
Utbetald köpeskilling	864	1 671
Påverkan på kassaflödet	859	1 659

1) Värdet är enligt historisk valutakurs vid förvärvstidpunkten, vilket förklarar avvikelsen om 14 MSEK (5) mot värdeförändringen för förvärvade fastigheter som presenteras i not 11, där förvärvade fastigheter är omräknade enligt gjorden löpande valutakurs.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utsedcking

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter

MSEK	2025	2024
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 023	1 447
Rörelsefordringar	5	6
Likvida medel	-	-
Summa tillgångar	**1 028**	**1 453**
Kortfristiga rörelseskulder	15	27
Summa skulder	**15**	**27**
Erhållen köpeskilling	1 013	1 425
Påverkan på likvida medel	**1 013**	**1 426**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2025	2024
Skulder vid årets ingång	21 366	23 340
Amortering	-11 448	-8 451
Nyupptagna lån	11 389	6 282
Övrigt[1]	51	44
Omräkningseffekt valuta[1]	-302	151
Skulder vid årets utgång	**21 056**	**21 366**

1) Posterna övrigt och omräkningseffekt valuta är inte kassaflödespåverkande. Posten övrigt består av skillnaden mellan betalda upplåningsavgifter och bokförda upplåningsavgifter i balansräkningen.

Moderbolaget

MSEK	2025	2024
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Utdelning från dotterföretag	-968	-751
Värdeförändring finansiella instrument	-3	17
Ränteintäkter och räntekostnader	-92	-165
Periodiserade upplåningsavgifter för lån	5	8
Bokslutsdispositioner	-22	-51
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	**-1 080**	**-943**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2025	2024
Skulder vid årets ingång	1 034	1 380
Amortering	-554	-834
Nyupptagna lån	835	480
Övrigt[1]	5	8
Skulder vid årets utgång	**1 320**	**1 034**

1) Posten övrigt är inte kassaflödespåverkande och består av skillnaden mellan betalda upplåningsavgifter och bokförda upplåningsavgifter i balansräkningen.

NOT 18 AKTIER I KONCERNFÖRETAG

TSEK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	50	50
Redovisat värde vid årets slut	**50**	**50**

Innehav i dotterföretag

Nyfosa AB:s direktägda och indirekt ägda dotterföretag, som åps av Nyfosa Holding AB, framgår nedan. Övriga i koncernen ingående företag framgår av respektive indirekt ägt företags årsredovisning.

Direktägda dotterföretag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %	Bokfört värde, TSEK, 2025-12-31
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	500	100	50

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Indirekt ägda dotterföretag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Nyfosa LTIP AB	559198-5820	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 169 AB	559439-5892	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 171 AB	559553-7910	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 172 AB	559553-7928	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 173 AB	559553-7936	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 174 AB	559553-7944	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 175 AB	559553-7951	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 176 AB	559553-7969	Nacka	25 000	100
Nyfosa GY AB	556950-1744	Nacka	50 000	100
Nyfosa Norge Invest AB	559439-5941	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 80 AB	559249-4314	Nacka	25 000	100
Nyfosa Finland Invest AB	559279-3698	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 145 AB	559276-2685	Nacka	25 000	100
Nyfosa Tordurida 1:278 HoldCo AB	556963-3634	Nacka	500	100
Nyfosa R Fastighets AB	559126-5771	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 170 AB	559439-5950	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 164 AB	559439-5933	Nacka	25 000	100
Nyfosa Sky AB	559439-5909	Nacka	25 000	100
Nyfosa Ada AB	559276-2436	Nacka	25 000	100
Nyfosa Polly TopCo AB	559279-3705	Nacka	25 000	100
Nyfosa Vega TopCo AB	559252-7482	Nacka	25 000	100
Nyfosa Mary TopCo AB	559276-2669	Nacka	25 000	100
Nyfosa BidCo Holding AB	559221-7748	Nacka	50 000	100
Nyfosa Hard TopCo AB	559221-7714	Nacka	50 000	100
Nyfosa Tellis AB	556847-5825	Nacka	11 700 000	100
Nyfosa Weta AB	556957-3945	Nacka	500	100
Nyfosa Svea Real Holding AB	559168-5911	Stockholm	50 000	100
Nyfosa Emelie AB	559196-0975	Nacka	500	100

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Nyfosa ställer regelmässigt säkerhet för sina externa skulder i form av pant i fastigheter, pant i aktier samt pant i interna reverser.

Koncernen

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	27 988	32 040
Andelar i koncernföretag	2 733	3 298

Moderbolaget

MSEK	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för koncernföretag	20 428	22 253

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 28 EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2025 till 104 MSEK fördelat på 208 106 276 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie och varje aktie berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen. Det finns inget innehav av egna aktier den 31 december 2025. Bolaget har under 2026 återköpt egna aktier. I moderbolaget fanns 208 106 276 registrerade aktier den 26 mars 2026, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgick till 192 944 180.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, SEK	Förändring i aktiekapital, MSEK
Nybildning	17 oktober 2017	500	100	0
Delning av aktier	21 maj 2018	99 500	-	0
Nyemission	21 maj 2018	157 628 249	0,5	79
Nyemission	21 augusti 2018	10 000 000	0,5	5
Nyemission	17 februari 2020	6 462 824	0,5	3
Nyemission	9 mars 2020	10 310 000	0,5	5
Nyemission	9 juni 2021	6 521 740	0,5	3
Utbyte av teckningsoption	14 maj 2024	40 244	0,5	0
Nyemission	16 maj 2024	17 000 000	0,5	9
Utbyte av teckningsoption	31 juli 2024	7 760	0,5	0
Utbyte av teckningsoption	25 november 2024	25 976	0,5	0
Utbyte av teckningsoption	26 maj 2025	806	0,5	0
Utbyte av teckningsoption	29 aug 2025	5 001	0,5	0
Utbyte av teckningsoption	28 nov 2025	3 677	0,5	0
Summa		**208 106 276**	**0,5**	**104**

Hybridobligationer

I november 2025 inlöstes samtliga utestående hybridobligationer om 429 MSEK. Hybridobligationerna hade evig löptid och Nyfosa hade möjlighet att skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificerades som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisades direkt i eget kapital.

Innehav utan bestämmande inflytande

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som ägde 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. För mer information om förvärvet, se not 21.

Utdelning

För räkenskapsåret 2025 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en ordinarie utdelning om 3,00 SEK (2,80) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,75 SEK (0,70) per aktie.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital, MSEK	2025-12-31
Överkursfond	3 763
Balanserat resultat	9 220
Årets resultat	1 037
Summa fritt eget kapital	**14 021**
Till årsstämmans förfogande stående medel	
Ordinarie utdelning, 3,00 SEK per aktie	576[1]
Balanseras i ny räkning	13 442
- varav till Överkursfond	*3 763*
Summa	**14 021**

1) Utbetalning kvartalsvis med 0,75 SEK per aktie. Exakt utdelningsbelopp fastställs på avstämningsdagar för betalning av utdelningen. Bolaget har under 2026 återköpt egna aktier. I moderbolaget fanns 208 106 276 registrerade aktier den 26 mars 2026, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgick till 192 944 180.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NOT 21 RÖRELSEFÖRVÄRV

I februari 2025 förvärvades aktierna i Ilmeh AB (namnändrat till Nyfosa Finland Invest II AB), som ägde 1,04 % av aktierna i Nyfosas dotterbolag Kielo. Förvärvet innebar att Nyfosa indirekt förvärvade minoritetsandelen i Kielo och efter förvärvet utgör Kielo ett helägt dotterbolag. I samband med förvärvet träffades en överenskommelse med minoritetsägaren Brunswick Real Estate ("Brunswick") som innebar att Kielo tog över den del av Brunswicks organisation som hade haft uppdraget att hantera Kielos förvaltning och fastighetsinvesteringar i Finland under parternas tidigare samarbete. Genom förvärvet skapas handlingsfrihet för Nyfosa på den finska marknaden och genom att avsluta befintligt förvaltningsavtal med Brunswick beräknar Nyfosa minska sina årliga utgifter i Finland. Mot bakgrund av att förvärvet innefattade en verksamhet och inte någon specifik tillgång såsom exempelvis fastighet/-er klassificeras det som ett rörelseförvärv.

Under samägandet med minoritetsägaren hade Nyfosa ett åtagande att köpa minoritetsägarens aktier i Kielo. Åtagandet redovisades som en finansiell skuld i balansräkningen samt som en optionsskuld i balanserade vinstmedel. Per 31 december 2024 var optionsskulden värderad till 38 MSEK. I samband med förvärvet upphörde åtagandet att köpa aktierna, varpå den finansiella skulden omvärderades till noll och motbokades mot optionsskulden i eget kapital.

Förvärvsanalys – rörelseförvärv

Köpeskillingen för aktierna, som erlades kontant, uppgick till 145 MSEK.

Av köpeskillingen var 106 MSEK hänförligt till i förtid avslutat samarbetsavtal mellan parterna, vilket har bedömts som ett oförmånligt avtal för Nyfosa. Kostnaden har belastat resultaträkningen inom posten Värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv.

MSEK	Verkligt värde redovisat i koncernen
Förvärvade tillgångar och skulder	
Övriga anläggningstillgångar	36
Rörelsefordringar	3
Likvida medel	4
Summa tillgångar	**40**
Kortfristiga räntebärande skulder	5
Summa skulder	**5**
Netto av identifierade tillgångar och skulder	**34**
Värdering samarbetsavtal	106
Omräkningseffekt valuta	5
Köpeskilling	**145**
Avgår: Nettokassa i förvärvad rörelse	-4
Påverkan på kassaflödet	**141**

NOT 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari meddelades att styrelseledamoten Marie Bucht Toresäter, på egen begäran, med hänvisning till personliga skäl, lämnar bolagets styrelse per 15 januari 2026.

I februari meddelade styrelsen sitt beslutat att utnyttja bemyndigandet avseende förvärv av egna aktier från bolagets årsstamma som hölls den 6 maj 2025. Syftet med beslutet om förvärv av egna aktier är att anpassa bolagets kapitalstruktur för att på ett effektivt sätt bidra till ökat aktieägarvärde.

I februari meddelades att CFO Ann-Sofie Lindroth beslutat att lämna sin tjänst i bolaget. Hon kvarstår i sin roll fram till juli 2026.

I februari meddelades, i enlighet med flaggningsregeln i 4 kap. 18 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, att bolaget förvärvat ett sådant antal egna stamaktier av serie A att bolagets sammanlagda innehav av egna aktier därefter uppgår till 11 000 610 stamaktier av serie A, vilket motsvarar 5,3 % av totalt antal röster och aktier i bolaget.

I mars meddelades att bolaget under det första kvartalet 2026 tecknat avtal om förvärv av en fastighet i Porsgrunn, Norge för 387 MSEK med årliga kontrakterade hyresintäkter om 32 MSEK. Vidare har tre fastigheter i Örebro respektive Malmö avyttrats för 90 MSEK med totala årliga kontrakterade hyresintäkter om 9,3 MSEK.

I mars meddelades att bolaget emitterat seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett initialt belopp om 500 MSEK under ett ramverk om totalt 1 000 MSEK. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 250 baspunkter och förfaller till betalning den 7 oktober 2029.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 30 mars 2026.

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Nyfosa AB
(org.nr. 559131-0833)

David Mindus
Styrelseordförande

Maria Björklund
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Claes Magnus Åkesson
Styrelseledamot

Carl-Johan Hugner
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa AB, org. nr 559131-0833

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nyfosa AB för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–49. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11–12, 14–19, 29–52 samt 71–111 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 december 2025 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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–49. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för 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.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 84, 86–87 samt 98–101 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 38 824 MSEK per den 31 december 2025.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det fjärde kvartalet 2025 och de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris använts. De externa värderingarna granskas av koncernen, och vid avvikande uppfattning beaktas den interna värderingen.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor och hyresnivåer. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Fastighetsförvärv och -försäljningar

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 84–87 och 98–101 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2025 investerat i fastigheter för totalt 1 610 MSEK, varav 863 MSEK avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 1 023 MSEK.

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna inte beaktats korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–10, 13, 20–28, 53–66, 70 samt 117–126. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder 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.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida 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 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern 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.
- Planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 uppgiften om frågan.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Femårsöversikt

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nyfosa AB för år 2025 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 Nyfosa AB för år 2025.

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 Nyfosa AB 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 är 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.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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.

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 årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Nyfosa AB:s revisor av bolagsstämman den 6 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Fastighetslista

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A	Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A
Sverige											
Arboga	Bälgen 9	Övrigt	18 983			Helsingborg	Revolvern 1	Logistik/Lager	3 360		
Boden	Boden 1:167	Övrigt	695			Helsingborg	Bandsägen 1	Industri	1 083		
Borlänge	Torkel 3	Kontor	2 883	BIU Very Good		Huddinge	Cirkelsågen 2	Logistik/Lager	6 725		
Borlänge	Boktryckaren 17	Kontor	1 829	BIU Good	*	Huddinge	Cirkeln 2	Kontor	3 528		*
Borlänge	Gyllehemmet 1	Övrigt	5 232	BIU Good	*	Hudiksvall	Sofiedal 10:2	Handel	4 012		
Borlänge	Tyra 13-14	Kontor	6 469	BIU Very Good	*	Härjedalen	Funäsdalen 26:57	Handel	3 556		
Borås	Träskruven 1	Logistik/Lager	14 628	BIU Good		Härnösand	Rådmannen 6	Kontor	4 546		
Borås	Rydahög 1	Logistik/Lager	39 652		*	Härnösand	Lärkan 21	Kontor	7 062		
Borås	Rydaslätt 1	Logistik/Lager	13 587		*	Härnösand	Torsvik 5	Kontor	8 602		
Borås	Bockasjö 1	Logistik/Lager	23 841	BIU Good		Härnösand	Saltvik 9:25	Handel	4 800		
Borås	Filtret 6	Handel	17 167		*	Hässleholm	Stenkrossen 1	Logistik/Lager	5 466		*
Borås	Filtret 5	Handel	2 540		*	Hässleholm	Ekstaven 3	Industri	4 952		*
Botkyrka	Hantverkaren 1	Logistik/Lager	9 684			Hässleholm	Lödkolven 3	Logistik/Lager	5 900		
Botkyrka	Genetikern 2	Logistik/Lager	11 857		*	Järfälla	Jakobsberg 2:2582	Kontor	22 676		
Eskilstuna	Centrum 20:1	Kontor	3 947			Jönköping	Stensholm 1:755	Logistik/Lager	3 100		
Eskilstuna	Fribergs 4:2 & 4:16	Övrigt	4 500			Jönköping	Stensholm 1:754	Kontor	8 500		
Eskilstuna	Valhalla 1:6	Logistik/Lager	9 016			Kalmar	Plåten 1	Logistik/Lager	3 454		
Eskilstuna	Viljen 2	Kontor	9 162			Kalmar	Plåten 2	Industri	3 373		
Eskilstuna	Torlunda 1:276	Handel	13 339			Kalmar	Plåten 3	Logistik/Lager	5 131		
Falkenberg	Mekanikern 2	Industri	764			Kalmar	Plåten 9	Logistik/Lager	4 991		
Falun	Nedre Grönriset 33:278	Logistik/Lager	44 312	BIU Good	*	Kalmar	Plåten 10	Industri	1 322		
Gislaved	Filen 5	Handel	1 643		*	Kalmar	Babianen 17	Industri	8 234		
Gnosjö	Marås 1:12	Industri	1 140			Kalmar	Bisonoxen 6	Logistik/Lager	3 139		
Gävle	Hemlingby 49:28	Handel	4 092			Kalmar	Skruven 4	Logistik/Lager	6 791		
Habo	Kämparp 1:8	Industri	8 080			Karlskrona	Rögen 50	Övrigt	10 764		
Halmstad	Kuggen 2	Industri	1 660			Karlskrona	Sparre 3	Kontor	11 454		
Halmstad	Skedala 1:231, 1:234	Industri	5 050			Karlskrona	Stumholmen 2:1,221	Kontor	4 103		
Halmstad	Fyllinge 20:406	Logistik/Lager	6 446			Karlskrona	Dahlberg 31-33,52,60-61	Övrigt	0		
Halmstad	Rydan 6	Kontor	838			Karlskrona	Skeppsbron 3	Kontor	0		
Halmstad	Svartmunken 2	Kontor	5 147			Karlskrona	Mölleback en 15	Kontor	7 202	BIU Good	
Halmstad	Klingberget 6	Kontor	10 955	BIU Good		Karlskrona	Tyska Bryggaregården 6	Kontor	7 821		
Helsingborg	Asien 20	Kontor	2 549			Karlstad	Riksdalern 3	Handel	6 723	BIU Pass	
Helsingborg	Eolliken 3	Logistik/Lager	3 845			Karlstad	Regnvinden 14	Logistik/Lager	9 129		
Helsingborg	Köpingetraikten 1	Kontor	905		*	Karlstad	Pinassen 2	Kontor	13 808		*
Helsingborg	Kniven 9	Logistik/Lager	7 583		*	Karlstad	Barkassen 9	Kontor	6 698	BIU Very Good	*

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A
Sverige, forts.					
Karlstad	Barkassen 7	Kontor	11 789		
Karlstad	Tornadon 2	Logistik/Lager	13 226		*
Karlstad	Björnen 7	Handel	3 349		*
Karlstad	Blåsten 3	Logistik/Lager	2 122		*
Karlstad	Blåsten 4	Kontor	2 435		*
Karlstad	Brisen 4	Kontor	1 045		
Karlstad	Bromsen 1	Handel	1 220		*
Karlstad	Bälgen 9,10,11	Kontor	2 843		
Karlstad	Drivan 13	Kontor	4 239		*
Karlstad	Fjädern 14	Handel	3 901		*
Karlstad	Fjädern 16	Kontor	4 332		
Karlstad	Freja 13	Kontor	6 814		
Karlstad	Grästegen 2	Kontor	2 523		
Karlstad	Gångjärnet 2	Logistik/Lager	3 069		*
Karlstad	Hammaren 21	Logistik/Lager	2 146		
Karlstad	Hemhagen 1:10	Övrigt	1 533		
Karlstad	Hybelejen 17	Kontor	2 947		
Karlstad	Kulingen 4	Logistik/Lager	8 165		
Karlstad	Mexitorn 9	Kontor	3 396		
Karlstad	Passatvinden 3	Logistik/Lager	3 684		*
Karlstad	Regnvinden 1	Kontor	9 983		*
Karlstad	Skäggan 13	Logistik/Lager	1 757		*
Karlstad	Spärren 7	Kontor	1 908		
Karlstad	Stolpen 1	Kontor	4 225		*
Karlstad	Stolpen 6	Kontor	598		
Karlstad	Styrmannen 5	Kontor	7 388	BIU Very Good	
Karlstad	Sågen 1	Kontor	3 235		*
Karlstad	Sågen 2	Kontor	1 611		
Karlstad	Sågen 9	Kontor	1 946		
Karlstad	Tången 15	Kontor	1 960		*
Karlstad	Ugnen 1	Logistik/Lager	1 687		
Karlstad	Mercurius 21	Handel	1 088		
Karlstad	Bromsen 6	Logistik/Lager	3 630		
Karlstad	Ekorren 11	Kontor	6 651	BIU Good, BIU Good	
Karlstad	Kanoten 10	Kontor	9 748	BIU Good	*
Karlstad	Björnen 12	Övrigt	3 728	BIU Good	
Karlstad	Björnen 13	Kontor	7 453	BIU Good & BIU	*
Karlstad	Hyttan 12	Övrigt	19 356	BIU Very Good	*
Karlstad	Hyttan 16	Övrigt	0		
Karlstad	Sjövinden 6	Logistik/Lager	0		
Kiruna	Grävmaskinen 1	Kontor	3 419		
Kristianstad	Södra Kasern 2	Kontor	26 206		
Kristianstad	Fängelset 5	Övrigt	5 777		
Kristianstad	Hunden 12	Kontor	6 017		
Kristinehamn	Utroven 15	Kontor	6 959		
Kumla	Oxen 11	Logistik/Lager	2 451		
Kungsör	Armaturen 10	Logistik/Lager	11 288		
Kungälv	Skruven 3	Kontor	8 041		
Kungälv	Försäljaren 9	Logistik/Lager	8 525		
Köping	Botull 4	Kontor	3 115		
Köping	Köpings-Ulfvi 6:11	Industri	5 439		
Landskrona	Fläkten 1	Övrigt	5 033		
Landskrona	Björnen 11	Industri	8 797		
Linköping	Antennen 10	Logistik/Lager	7 203		
Linköping	Glasberget 5	Logistik/Lager	8 400		
Linköping	Gumsen 45	Logistik/Lager	3 410		
Linköping	Kåthuset 2	Kontor	2 000		
Linköping	Glasburken 1	Logistik/Lager	7 042		
Linköping	Glaskulan 17	Handel	4 135		
Ljungby	Gänget 14	Handel	2 639		
Ludvika	Aspen 10	Industri	142		
Luleå	Flygen 4	Kontor	4 521		
Luleå	Storheden 1:37	Handel	26 596		
Luleå	Porsön 1:403	Kontor	9 556		
Luleå	Storheden 1:40	Handel	1 048		
Luleå	Storheden 1:56	Industri	1 449		
Luleå	Storheden 1:13	Logistik/Lager	1 781		
Luleå	Storheden 1:7	Övrigt	17 577		
Luleå	Storheden 1:84	Logistik/Lager	1 800		
Luleå	Bergnäset 3:17	Logistik/Lager	1 417		
Luleå	Bergnäset 3:21	Logistik/Lager	2 514		
Luleå	Bergnäset 3:41	Industri	1 312		
Luleå	Bergnäset 2:608	Logistik/Lager	660		
Luleå	Bergnäset 3:5	Logistik/Lager	925		
Luleå	Bergnäset 3:25	Industri	3 160		
Luleå	Bergnäset 3:26	Logistik/Lager	366		
Luleå	Bergnäset 2:624	Logistik/Lager	520		
Luleå	Bergnäset 3:33	Logistik/Lager	1 311		
Luleå	Bergnäset 3:34	Logistik/Lager	861		
Luleå	Bergnäset 3:18	Logistik/Lager	1 950		

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Framsteg i utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A						
Sverige, forts.											
Luleå	Bergnäset 3:49	Kontor	988			Malmö	Runristen 16	Industri	3 068		
Luleå	Bergnäset 3:44	Kontor	652			Malmö	Bronsdolken 26	Övrigt	5 644		
Luleå	Bergnäset 3:40	Logistik/Lager	1 902			Malmö	Hangaren 2	Handel	2 177		
Luleå	Mården 11	Kontor	11 342	BIU Excellent		Malmö	Flygkameran 2	Kontor	1 429		
Lund	Saturnus 29	Logistik/Lager	3 487			Malmö	Flygledaren 7	Logistik/Lager	1 971		
Malmö	Bättö 5	Kontor	11 666			Malmö	Skjutsstallskyrkan 3	Industri	3 086		
Malmö	Vårsången 7	Övrigt	1 544			Malmö	Byrådirektören 3	Kontor	13 910		
Malmö	Eggegrund 6	Logistik/Lager	7 886			Malmö	Nedhjulet 2	Logistik/Lager	1 397		
Malmö	Brudbuketten 10	Kontor	758			Malmö	Valhall 2	Handel	6 858		
Malmö	Brudbuketten 13	Kontor	1 028			Malmö	Bryggeriet 2	Övrigt	25 750		
Malmö	Rosenbuketten 4	Kontor	5 344			Mariestad	Järnet 2	Logistik/Lager	28 785		*
Malmö	Hofmästaregatan 3	Logistik/Lager	11 360			Motala	Kassetten 1	Kontor	5 558		*
Malmö	Storbådan 2	Logistik/Lager	3 245			Motala	Eken 12	Övrigt	3 553		*
Malmö	Storbådan 4	Logistik/Lager	2 590		*	Motala	Läraren 6	Kontor	2 660		*
Malmö	Svinbådan 4	Logistik/Lager	1 586			Motala	Telegrafen 2	Kontor	996		
Malmö	Svinbådan 5	Logistik/Lager	2 656			Motala	Tranbäret 4	Handel	3 536		
Malmö	Sämjan 2	Kontor	9 417			Motala	Slånbäret 1	Handel	2 000		
Malmö	Måseskär 6	Logistik/Lager	13 333			Motala	Lingonet 3	Handel	1 500		
Malmö	Kanaxeln 7	Logistik/Lager	1 920			Motala	Blåbäret 2	Handel	1 268		
Malmö	Brudbuketten 11	Kontor	1 346			Motala	Lingonet 2	Handel	3 318		
Malmö	Getingen 5	Logistik/Lager	8 344			Motala	Tranbäret 3	Handel	2 360		
Malmö	Spindeln 2	Kontor	7 536		*	Motala	Slånbäret 2	Handel	3 000		
Malmö	Lillgrund 5	Logistik/Lager	4 439			Nacka	Lännersta 15:33	Logistik/Lager	832		
Malmö	Bronskragen 3	Övrigt	372	MBiD Brons		Nacka	Skarpnäs 6:12	Logistik/Lager	1 955		
Malmö	Bronskragen 4	Övrigt	3 698	MBiD Brons	*	Nacka	Sicklaön 358:1	Kontor	16 629	MBiD Silver	
Malmö	Ringeltåke 1	Handel	3 652		*	Norrköping	Nyckelharpan 6	Industri	3 544		
Malmö	Olsgård 5	Logistik/Lager	5 136	MBiD Brons	*	Norrköping	Spolaren 4	Kontor	7 392		
Malmö	Tankstället 4	Övrigt	410			Norrköping	Ugnen 5	Handel	2 727		
Malmö	Grophuset 3	Logistik/Lager	4 350		*	Norrköping	Skarphagen 1:40	Övrigt	0		
Malmö	Vinga 5	Övrigt	7 446			Norrköping	Skarphagen 1:41	Övrigt	0		
Malmö	Firman 4	Logistik/Lager	1 090		*	Norrköping	Åby 20:3	Handel	1 522		
Malmö	Firman 2	Logistik/Lager	2 263		*	Norrköping	Åby 20:2	Övrigt	2 344		
Malmö	Domkraften 5	Kontor	4 751			Norrtälje	Ornen 2 & 3	Kontor	1 551		
Malmö	Sadelknappen 1	Logistik/Lager	2 000			Norrtälje	Förrådet 9	Kontor	3 182		*
Malmö	Sadelknappen 4	Logistik/Lager	1 505			Norrtälje	Knutby 2	Handel	2 762		
Malmö	Stångbettet 1	Logistik/Lager	1 643			Norrtälje	Gördelmakaren 5	Handel	5 208		
Malmö	Bronsyxan 9	Industri	688			Norsjö	Norrmalm 20	Handel	2 756		
Malmö	Fibulan 1	Handel	1 945			Nynäshamn	Körunda 1:3	Övrigt	2 958		
Malmö	Flintkärnan 2	Industri	4 885			Nynäshamn	Alkotten 2	Kontor	4 126		
Malmö	Skogholm 5	Industri	3 354		*	Oskarshamn	Snickeriet 4	Industri	5 939		

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A		Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A	
Sverige, forts.													
Oskarshamn	Snickeriet 14	Kontor	2 198				Södertälje	Halvmånen 3	Kontor	10 095			
Oskarshamn	Ratten 18	Logistik/Lager	1 615				Södertälje	Traktorn 11	Logistik/Lager	3 259			
Sandviken	Murängen 2	Industri	9 553				Södertälje	Tuvängen 5	Logistik/Lager	3 102			*
Sandviken	Åttersta 6:28	Industri	11 695				Södertälje	Industrin 8	Industri	1 900			
Sandviken	Mörtöven 1	Handel	4 183				Trollhättan	Drivhjulet 3	Industri	1 660			
Sigtuna	Märsta 21:66	Handel	2 178				Uddevalla	Koch 7	Handel	8 955	BREEAM In-Use Good		
Sigtuna	Märsta 23:4	Handel	3 190				Uddevalla	Solbacken 10	Övrigt	1 818	BREEAM In-Use Good		
Skara	Bocken 1	Handel	13 927				Uddevalla	Hvitfeldt 22	Kontor	10 071	BREEAM In-Use Good		
Skellefteå	Transistorn 1	Industri	7 657				Umeå	Formen 1	Kontor	6 993			
Skellefteå	Lärkan 10	Kontor	5 407				Umeå	Tyr 8	Kontor	8 627			*
Skellefteå	Sömmerskan 6	Industri	2 305				Upplands Väsby	Väsby Vilunda 6:59	Kontor	5 658			
Skellefteå	Lagret 9	Industri	1 360				Upplands- Bro	Aske 1:2	Övrigt	5 155			
Skurup	Företagaren 9	Logistik/Lager	8 496				Uppsala	Åsta 68:4	Övrigt	3 014			
Sollefteå	Hyveln 4	Handel	5 779				Uppsala	Danmarks Kumla 8:12	Industri	2 582			
Sollentuna	Tacken 9	Kontor	5 938	M&D Silver			Uppsala	Danmarks-Kumla 8:13	Industri	4 590			
Sollentuna	Nattskärran 1	Handel	1 661				Uppsala	Belåndarna 5:2	Kontor	8 475	BREEAM In-Use Good		
Stockholm	Fundial 7	Logistik/Lager	3 300			*	Uppsala	Belåndarna 21:4	Kontor	9 819			
Stockholm	Mölnan 1	Övrigt	12 176				Uppsala	Danmarks-Kumla 8:31	Övrigt	21 447	BREEAM In-Use Good		*
Stockholm	Stora Mans 1	Övrigt	7 561	BREEAM In-Use Good			Uppsala	Belåndarna 32:7	Industri	2 129			
Stockholm	Knarrarnäs 10	Övrigt	4 795				Varberg	Pedalen 2	Industri	1 018			
Stockholm	Prästgärdsängen 2	Övrigt	6 595				Vilhelmina	Granberg 1:73	Handel	3 650			
Stockholm	Mälaren 3	Kontor	6 658				Vimmerby	Plåtslagaren 1	Logistik/Lager	10 259			
Stockholm	Knarrarnäs 8	Kontor	3 087				Värnamo	Fiken 2	Handel	4 915			
Strömsund	Tullingsås 7:8	Handel	2 600				Värnamo	Takläggaren 2	Logistik/Lager	2 959			
Sundsvall	Norrmalm 4:6	Kontor	1 737				Värnamo	Mon 13	Kontor	1 976			*
Sundsvall	Köpstaden 26	Kontor	1 855			*	Värnamo	Slangbellan 3	Logistik/Lager	2 817			
Sundsvall	Nolby 3:40	Övrigt	1 449				Värnamo	Bleckslagaren 1	Övrigt	0			
Sundsvall	Högom 3:105	Logistik/Lager	2 623				Värnamo	Bodarna 2	Kontor	1 773			
Sundsvall	Högom 3:123	Handel	10 516				Värnamo	Bokbindaren 20	Kontor	2 527			*
Sundsvall	Granlo 3:220	Kontor	539				Värnamo	Gamla Gåsen 4	Kontor	200			
Sundsvall	Högom 3:178	Kontor	5 264			*	Värnamo	Karpen 3	Handel	2 670			
Sundsvall	Köpstaden 24	Kontor	1 420			*	Värnamo	Ljuset 8	Handel	2 600			
Sundsvall	Köpstaden 25	Kontor	9 718				Värnamo	Mattläggaren 2	Handel	3 133			*
Sundsvall	Ljusta 7:2	Kontor	9 045				Värnamo	Plattläggaren 1	Kontor	1 798			
Sundsvall	Öskaret 18	Kontor	11 915	BREEAM In-Use Good			Värnamo	Rågen 1	Kontor	4 828			*
Sundsvall	Saturnus 7	Kontor	9 202			*	Värnamo	Rödspättan 1	Logistik/Lager	4 705			
Säffle	Säffle 6:50	Handel	6 165				Värnamo	Rödspättan 4	Logistik/Lager	2 960			
Södertälje	Björnänge 8:1	Logistik/Lager	801				Värnamo	Sandskäddan 4	Logistik/Lager	2 987			
Söderköping	Gjutaren 1	Industri	9 097				Värnamo	Sjötungan 3	Logistik/Lager	2 570			
Södertälje	Hantverkaren 1	Logistik/Lager	10 630			*	Värnamo	Värnamo 14:11	Kontor	3 892			

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A
Sverige, forts.					
Värnamo	Värnamo 14:86	Övrigt	0		
Värnamo	Vindruvan 15	Kontor	1 990		
Värnamo	Vindruvan 4	Handel	4 001		
Värnamo	Yxan 4	Logistik/Lager	5 595		
Värnamo	Takläggaren 8	Logistik/Lager	6 995		
Värnamo	Gillet 1	Kontor	5 221		
Värnamo	Linden 1	Handel	6 169		
Värnamo	Golvläggaren 2	Handel	11 164	BIU Good	*
Värnamo	Flundran 4	Industri	11 416		
Värnamo	Lejonet 11	Kontor	4 960		
Värnamo	Takläggaren 4	Logistik/Lager	9 057		
Värnamo	Mattläggaren 1	Industri	2 700		
Värnamo	Posten 4	Industri	4 174		
Värnamo	Yxan 6	Logistik/Lager	1 477		
Västervik	Fläsklösa 4	Kontor	1 901		
Västervik	Residenset 30	Kontor	3 745		*
Västervik	Hjälparen 1	Kontor	1 622		
Västerås	Sägklingan 10	Kontor	1 709		
Västerås	Energin 7	Logistik/Lager	3 444		
Västerås	Verkstaden 6	Kontor	16 565		
Västerås	Kungsängen 12	Kontor	12 272		
Västerås	Lea 15	Kontor	23 427		
Västerås	Västerås 1:199	Övrigt	0		
Västerås	Sigurd 5	Kontor	33 264		
Västerås	Samuel 1	Kontor	6 735		
Västerås	Sigvald 5	Övrigt	0		
Västerås	Gaslyset 2	Övrigt	2 573		
Västerås	Sigvald 6	Kontor	3 643		
Västerås	Sägen 2	Kontor	3 458		
Västerås	Sägen 6	Kontor	6 046		
Västerås	Verkstaden 8	Kontor	20 008		*
Växjö	Fläkten 18	Industri	7 773		
Växjö	Terminalen 1	Logistik/Lager	21 662	BIU Good	*
Växjö	Plåtslagaren 6	Logistik/Lager	5 592	BIU Good	
Växjö	Sunaman 5	Övrigt	7 702		
Växjö	Båken 1	Kontor	1 496		
Växjö	Garvaren 4	Kontor	2 534		
Växjö	Ilern 5	Kontor	2 146		
Växjö	Isbjörnen 4	Industri	10 933		
Växjö	Ödman 15	Kontor	4 321		
Växjö	Plåtslagaren 4	Kontor	5 602		
Växjö	Sjömärket 3	Industri	9 495		
Växjö	Sotaren 4	Kontor	2 979		
Växjö	Svea 8	Kontor	2 160	BIU Good	*
Växjö	Bagaren 10	Kontor	30 028	BIU Good	
Växjö	Unaman 8	Kontor	5 609		
Växjö	Snickaren 12	Logistik/Lager	23 980	BIU Good	*
Åre	Stangärde 4:209	Handel	5 452		
Örebro	Karossen 15	Industri	1 672		
Örebro	Karossen 16	Industri	1 160		
Örebro	Karossen 22	Logistik/Lager	834		
Örebro	Forskarbyn 2	Kontor	4 917		
Örebro	Fårahercen 1	Kontor	2 948		
Örebro	Importören 2	Logistik/Lager	2 565		
Örebro	Lantmannen 2	Övrigt	10 488		
Örebro	Figan 1	Kontor	931		
Örebro	Vindrutan 1	Övrigt	1 315		
Örebro	Karossen 32	Logistik/Lager	2 530		*
Örebro	Karossen 5	Kontor	5 127		
Örebro	Karossen 19	Övrigt	12 760	BIU Good	
Örebro	Vindtunneln 1	Kontor	3 369		
Örebro	Oxbacken 7	Kontor	2 942		*
Örebro	Backenlund 11	Kontor	2 819		
Örebro	Kitteln 11	Övrigt	13 721	BIU Good	
Örebro	Elektrikern 5	Logistik/Lager	47 898		
Örebro	Vindhjulet 3	Kontor	19 415	BIU Good	
Örebro	Karossen 24	Handel	4 194		
Örnsköldsvik	Köpmannen 1	Kontor	6 872		
Örnsköldsvik	Själevads Prästbord 1:91	Industri	1 338		
Örnsköldsvik	Överön 1:25	Industri	4 050		
Örnsköldsvik	Handlösmaren 2	Kontor	17 367		
Örnsköldsvik	Kraften 4	Kontor	11 769		
Örnsköldsvik	Gjutaren 3	Logistik/Lager	5 308		
Örnsköldsvik	Bromsen 7	Logistik/Lager	4 365		
Örnsköldsvik	Strandkajen 7	Kontor	28 750	BIU Good	
Östersund	Sprinten 1	Logistik/Lager	2 928		
Östersund	Långtradaren 2	Handel	8 170		
Östhammar	Gammelbyn 75:1	Handel	4 014		

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A
Finland					
Espoo	Kartanonherrantie 7	Handel	2 106		
Forssa	Hämeentie 35	Industri	2 465		
Heinola	Työmiehentie 31	Handel	6 503		*
Helsinki	Laippatie 1	Industri	6 978		
Helsinki	Elielinaukio 4	Industri	2 595		
Helsinki	Kylvöpolku 1	Logistik/Lager	2 416		
Helsinki	Herttokaari	Övrigt	14 861		
Helsinki	Ruoholantie 5	Industri	4 372		
Hyvinkää	Helleporankatu 31	Handel	1 499		*
Hyvinkää	Mäkikuumelantie 3	Handel	12 117		
Hämeenlinna	Sibeliuksenkatu 2	Kontor	7 206		
Hämeenlinna	Tiirikon Big Box 1	Handel	3 208		*
Hämeenlinna	Tiirikon Big Box 2	Handel	2 342		
Joensuu	Voimatie 8	Handel	3 242	LEED Silver	*
Joensuu	Voimatie 10	Handel	3 057		*
Joensuu	Aspitie 1	Industri	1 933		
Jyväskylä	Mattilanniemi 6	Kontor	5 424	Breeam Very good	
Jyväskylä	Mattilanniemi 8	Kontor	10 511	Breeam Very goc	*
Jyväskylä	Ionova 2	Kontor	7 132	LEED Platinum	*
Jyväskylä	Suuntie 9	Kontor	2 991		
Jyväskylä	Ylistönmäentie 24	Kontor	1 882		
Jyväskylä	Ylistönmäentie 26	Kontor	3 555		
Jyväskylä	Ylistönmäentie 31	Kontor	1 994		
Jyväskylä	Ionova 4	Kontor	7 765	LEED Gold	*
Jyväskylä	Ionova 1	Kontor	8 793	Breeam Very good	
Jyväskylä	Ohjelmakaari 2&10	Kontor	9 944	Breeam Very goc	*
Jyväskylä	Kauppakatu 18	Kontor	3 396		
Jyväskylä	Kävelykatu 37	Handel	6 177		
Jyväskylä	Kävelykatu 18	Kontor	2 985		
Jyväskylä	Vapaudenkatu 48-50	Kontor	6 259		
Jyväskylä	Kävelykatu 32	Kontor	2 058		
Jyväskylä	Palokankaantie 18	Industri	2 331		
Jyväskylä	Vapaaherrantie 2	Övrigt	8 408		
Jyväskylä	Vasarakatu 27	Övrigt	9 112		
Jyväskylä	Vasarakatu 23a	Kontor	2 866		*
Jyväskylä	Itä-Päijänteentie 45	Industri	3 076		
Järvenpää	Alfontie 12	Industri	2 021		
Kaarina	Asessorinkatu 3	Industri	10 047		
Kajaani	Timpertie 7	Industri	3 340		
Kerava	Kauppakaari	Övrigt	3 808		*
Kotka	Suurmiitynkatu 2	Industri	2 170		
Kouvola	Pohjoisbaana	Kontor	5 544		
Kuopio	Kuopion Portti C1	Kontor	4 442	LEED Gold	*
Kuopio	Vanhikokatu 2	Industri	23 983		
Kuopio	Valikontie 6	Industri	4 570		
Lahti	Tupalankatu 5	Industri	2 565		*
Lappeenranta	Laserkatu 6	Kontor	21 444		
Mikkeli	Hallitustori	Övrigt	5 441		
Nokia	Kaarnakatu 10	Industri	1 499		
Nokia	Kantokatu 2	Industri	2 567		*
Oulu	Muottasaarentie 5	Industri	17 657		
Oulu	Ideakulma	Övrigt	1 527		
Oulu	Voudintie 2	Övrigt	1 027		
Oulu	ZatelliittiPark	Övrigt	1 932		
Oulu	Voudintie 4	Kontor	1 241		
Oulu	Portinkaarre 3	Handel	3 519		*
Oulu	Visiolinja 4	Industri	2 939		*
Oulu	Portinkaarre 4	Industri	1 496		*
Parainen	Tarjoiskulma	Handel	4 184		*
Pietarsaari	Rietsuorsolitti 4	Handel	2 829		*
Pirkkala	Lentoasemantien Drumlini	Logistik/Lager	1 800		*
Pori	Hevoshaankatu 3	Industri	6 537		
Pori	Eteläkauppatori 4	Kontor	3 514		
Pori	Itäpuisto 7	Kontor	8 791	LEED Silver	
Pori	Itäpuisto 11	Kontor	3 693		
Pori	Satakenssa	Kontor	5 733	LEED Silver	
Porvoo	Ratsumestarinkatu 5-7	Handel	8 272		
Porvoo	Metsäpirtintie 8	Industri	2 178		
Porvoo	Asemtajantie 5	Handel	7 338		*
Raahe	Jokelantie 5	Handel	2 518		*
Raisio	Purokatu 3	Övrigt	2 675		*
Raisio	Purocenter	Övrigt	5 912		
Rovaniemi	Suosiola	Handel	11 835		
Rovaniemi	Isoaavantie 1	Industri	1 673		
Seinäjoki	Päivölänkatu 2	Handel	5 179		*
Tampere	Tuotekatu 8	Industri	3 587		
Tampere	Hautalankatu 32	Industri	8 607		
Tampere	Yrittäjänkulma 5	Industri	15 037		
Tampere	Nuutisarankatu 15	Industri	6 156		

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A
Finland, forts.					
Tampere	Lakalaivankatu 1	Industri	5 693		
Turku	Lukkocenter	Övrigt	9 797		
Turku	Saippua Center	Kontor	11 329		
Turku	Tunturi Center	Logistik/Lager	12 904		
Turku	Valo Center	Kontor	6 064		
Turku	Voudinkatu 33	Industri	1 623		
Turku	Rieskalähteentie 71-73	Industri	10 271		
Tuusula	Hyvylänkatu 8	Kontor	3 388		
Vaasa	Kaarlenportti I	Handel	10 138		*
Vantaa	Voimakuja 2	Handel	5 126		*
Vantaa	Äyritie 8D	Kontor	4 692	BIU Very Good	
Vantaa	Hagelstamintie 32	Handel	2 913	LEED Gold	

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Miljö-certifiering	Topp 15% primärenergi eller EPC A
Norge					
Horten	Langmyra 11	Kontor	6 607		
Porsgrunn	Bratsberg Næring	Kontor	6 019		
Porsgrunn	Grenland Logistikkpark	Logistik/Lager	15 428		
Porsgrunn	Porselensfabrikken	Kontor	23 545		
Skien	Kjørbekk Næringspark	Handel	11 514		
Skien	Kjørbekkdalen 12D	Handel	3 749		
Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	21 347		
Skien	Menstad Næringspark	Handel	1 379		
Skien	Nenset Næringspark	Övrigt	6 883		

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Definitioner

Aktuellt substansvärde[1,2]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld i stället för nominell uppskjuten skatt i såväl koncernen som i Nyfosas andel i joint venture.

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, men med antagandet att tillgångarna omsätts. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat exkluderas, men marknadsvärdet på upptagen skatt inkluderas. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint venture exkluderas i nyckeltalet.

Avkastning på eget kapital[1]
Resultatet för den senaste tolvmånadersperioden med avdrag för ränta på hybridobligationer i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare och justerat för genomsnittliga hybridobligationer, under motsvarande period.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.

Belåningsgrad[1,3]
Räntebärande skuld, inklusive eventuell hybridobligation, i förhållande till totala tillgångar.

Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Driftskostnader
I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i vissa hyresavtal debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med senare avräkning mot faktisk förbrukning.

Direktavkastning[1]
Driftnettot för en rullande tolvmånadersperiod justerat för tomträttsavgälder, förvärv och avyttringar under tolvmånadersperioden omräknat till balansdagens valutakurs i relation till fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto[1]
Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i drift, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.

Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

EBITDA[1]
Resultat före räntor och avskrivningar, exklusive resultatandel i joint venture och inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture för den senaste tolvmånadersperioden.

Syfte: Nyfosa använder EBITDA för att med nyckeltalet Räntebärande nettoskuld/EBITDA åskådliggöra finansiell risk.

Eget kapital per aktie[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer, enligt balansräkningen, i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Intäkter före avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens slut.

Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.

Fastighet
Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskategori
En fastighet tillhör den fastighetskategori som överensstämmer med majoriteten av dess uthyrningsbara area. I det fall det inte finns en klar majoritet tillhör fastigheten kategorin Övrigt.

Fastighetsvärde
Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.

Framåtriktad direktavkastning[1,4]
Driftnettot enligt intjäningsförmågan justerat för tomträttsavgälder i relation till fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar framåtriktad avkastning från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Förvaltningsresultat[1]
Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument i koncern samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint venture.

Syfte: Måttet visar verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar. Används även för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Förvaltningsresultat[1] **per aktie**
Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresintäkt
Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

Hyresvärde
Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda arean samt bedömd marknadshyra för den vakanta arean.

1) Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).
2) Ändrad benämning. För mer info se Avstämning nyckeltal på sidorna 73–75.
3) Ändrat nyckeltal. För mer info se Avstämning nyckeltal på sidorna 73–75.
4) Ändrad benämning och definition. För mer info se Avstämning nyckeltal på sidorna 73–75.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart fastighetsbestånd
Fastigheter som Nyfosa har ägt under hela den rapporterade perioden och hela jämförelseperioden. Gällande energianvändning innebär jämförbart fastighetsbestånd istället fastigheter som förvaltats av Nyfosa under de senaste 12 månaderna.

Jämförelsestörande post
Resultatposter som inte är extraordinära, men som är viktiga att uppmärksamma vid jämförelser med andra perioder. Redovisning sker på en egen delpost i resultaträkningen med en rubricering som guidar om vad posten avser.

Långsiktigt substansvärde[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld i såväl koncernen som i Nyfosas andel i joint venture.

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint venture exkluderas i nyckeltalet.

Nettobelåningsgrad fastigheter[1]
Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Nettoinvesteringar[1]
Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Syfte: Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

Nettouthyrning
Hyresvärdet för under perioden tecknade hyresavtal och effekter av omförhandlade hyresavtal, minskat med uppsägningar för avflyttning och konkurser.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA[1,2]
Räntebärande skulder minskade med likvida medel i relation till EBITDA för den senaste tolvmånadersperioden.

Syfte: Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk

Operativt kassaflöde[1]
Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint venture, avskrivningar på inventarier, periodiserade upplåggningskostnader för lån, ränteintäkter och räntekostnader, inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture, betald skatt, erhållna räntor, samt avdrag för erlagda räntor och ränta på hybridobligationer.

Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen genererar under bolagets förvaltning.

Resultat per aktie
Resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer, i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Revolverande kreditfacilitet
En överenskommelse mellan långivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.

Ränteswap
Ett räntesäkringsinstrument i form av ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Syftet med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetak
Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad[1]
Resultat före skatt, med återläggning av avskrivningar, finansiella kostnader, värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument i koncern, samt resultatandel från joint venture, med tillägg för erhållen utdelning från andelar i joint venture, i relation till finansiella kostnader.

Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Serviceintäkt
Debiterad ersättning för tjänster såsom bland annat el, värme, kyla, sophämtning, snöröjning, vatten m.m.

Soliditet[1]
Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Uthyrningsbar area
Lokalarea som är möjlig att hyra ut.

Syfte: Redovisar den area som bolaget har möjlighet att hyra ut.

Vakanshyra
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.

Vakansvärde
Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor utan lämnade hyresrabatter.

Överskottsgrad[1]
Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått, jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

1) Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).
2) Ändrad benämning. För mer info se Avstämning nyckeltal på sidorna 73–75.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Information om årsstämma samt finansiell kalender

Årsstämma

Nyfosa AB håller årsstämma tisdagen den 5 maj 2026 klockan 15.00 på Fotografiska, Stadsgårdshamnen 22, i Stockholm. Inregistrering börjar klockan 14.15.

Rätt att delta

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 24 april 2026, dels anmäla sitt deltagande vid stämman senast tisdagen den 28 april 2026. Anmälan om deltagande kan ske via Euroclear Sweden AB:s hemsida www.euroclear.com/sweden/generalmeetings/, skriftligen till bolaget på adress Nyfosa AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, eller per telefon 08-401 43 01 vardagar mellan klockan 10.00 och 16.00. Vid anmälan vänligen uppge namn eller företagsnamn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid. För anmälan av biträden gäller anmälningsförfarande enligt ovan.

Förvaltarregistrerade aktier

För att ha rätt att delta i årsstämman måste en aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 24 april 2026. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 24 april 2026 beaktas vid framställningen av aktieboken.

Ombud m.m.

Aktieägare som önskar närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud har rätt att medföra ett eller två biträden. Aktieägare som önskar medföra biträde ska uppge detta i samband med anmälan. Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis, eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling bifogas. För att underlätta registreringen vid årsstämman bör fullmakt samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på ovanstående adress senast den 28 april 2026. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida www.nyfosa.se.

Poströstning

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Nyfosas hemsida, www.nyfosa.se. Poströstningsformuläret gäller som anmälan till årsstämman.

Det ifyllda formuläret måste vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast tisdagen den 28 april 2026. Det ifyllda formuläret ska skickas till Nyfosa AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt. Elektroniskt ingivande kan ske antingen genom signering med BankID enligt instruktioner på www.euroclear.com/sweden/generalmeetings/ eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till: GeneralMeetingService@euroclear.com (med referens "Nyfosa Årsstämma 2026"). Om aktieägare poströstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.nyfosa.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (det vill säga poströstningen i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2026	6 maj 2026
Årsstämma 2026	5 maj 2026
Delårsrapport april–juni 2026	19 juli 2026
Delårsrapport juli–september 2026	21 oktober 2026

Kontaktinformation

Nyfosa AB
Telefon: 08 406 64 00
Besöksadress: Hästholmsvägen 28
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka
www.nyfosa.se

Carl-Johan Hugner, VD
Tel: 070 772 58 26
E-post: carl-johan.hugner@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, CFO
Tel: 070 574 59 25
E-post: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

NYFOSA
Besöksadress: Hästhagsvägen 28
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka
Telefon: +46 8 406 64 00

www.nyfosa.se

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574426671

Dokument

06. Årsredovisning_2025_ESEF
Huvuddokument
127 sidor
Startades 2026-04-02 08:27:36 CEST (+0200) av Ann-Sofie Lindroth (AL)
Färdigställt 2026-04-02 17:58:13 CEST (+0200)

Initierare

Ann-Sofie Lindroth (AL)
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Signerare

Ulrika Danielsson (UD)
dulrika@icloud.com
+46706471261

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA ULRIKA DANIELSSON"
Signerade 2026-04-02 08:45:04 CEST (+0200)

Claes Magnus Åkesson (CMÅ)
claes-magnus.akesson@andersbodin.se
+46734325373

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Magnus Åkesson"
Signerade 2026-04-02 08:45:43 CEST (+0200)

David Mindus (DM)
david.mindus@sagax.se
+46706027635

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID MINDUS"
Signerade 2026-04-02 15:22:57 CEST (+0200)

Per Lindblad (PL)
per.lindblad1962@gmail.com
+46733545861

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER LINDBLAD"
Signerade 2026-04-02 08:44:47 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574426671

Maria Björklund (MB)
maria.cl.bjorklund@gmail.com
+46708605662

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Christina Björklund"
Signerade 2026-04-02 10:54:50 CEST (+0200)

Carl-Johan Hugner (CH)
Nyfosa AB
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46707725826

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Carl-Johan Hugner"
Signerade 2026-04-02 08:43:31 CEST (+0200)

Torbjörn Westman (TW)
KPMG AB
torbjorn.westman@kpmg.se
+46708256854

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN WESTMAN"
Signerade 2026-04-02 17:54:00 CEST (+0200)

Marc Karlsson (MK)
KPMG AB
marc.karlsson@nyfosa.se
+46766402798

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARC KARLSSON"
Signerade 2026-04-02 17:58:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY