20250604090957

Årsredovisning

Nivika Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556735-3809

Räkenskapsår 2023-09-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nivika Fastigheter AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 8 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värnamo den 3 juni 2025

Sverker Källgården

Verkställande direktör



ÅRSREDOVISNING 2023-2024

1 SEPTEMBER 2023 - 31 DECEMBER 2024 (16 MÅN)

Nivika Fastigheter AB (publ)

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099S8

nivika

FASTIGHETER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

Perioden i sammandrag ... 3
VD har ordet ... 4
Detta är Nivika ... 5
Aktuell intjäningsförmåga ... 6
Affärsmodell ... 10
Vision, affärsidé & mål ... 11

FASTIGHETSPORTFÖLJ ... 14

Hyresgäster och avtalsportfölj ... 15
Fastighetsvärdering ... 16
Fastighetstransaktioner ... 17
Fastighetsmarknaden ... 19

LOKAL NÄRVARO ... 23

Projektverksamheten ... 24
Jönköping ... 27
Värnamo ... 28
Växjö ... 29
Västkusten ... 30
Mitt Lager ... 31

HÅLLBARHET ... 32

Året i korthet ... 34
Dubbel väsentlighetsanalys ... 39
Miljö (E) ... 45
Socialt (S) ... 55
Styrning (G) ... 59
Uppföljning grönt ramverk - investerarrapport ... 61

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT ... 66
INTERN STYRNING OCH KONTROLL ... 70
RISKER OCH RISKHANTERING ... 71

FINANSIELLA RAPPORTER ... 77

Transaktion 09222115575-f3327597 Signerat EN, HE, BH, ÖW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

PERIODEN I SAMMANDRAG

I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman beslutade om omläggning av räkenskapsår till kalenderår. Det innebar att räkenskapsåret 2023/2024 förlängdes till och med 2024-12-31 och blev därmed 16 månader.

September 2023 - december 2024 (16 mån)

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år

- De totala hyresintäkterna ökade till 923 Mkr
- Driftnettot ökade till 655 Mkr
- Förvaltningsresultatet ökade till 266 Mkr
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 126 Mkr varav realiserade värdeförändringar uppgick till 11 Mkr
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -82 Mkr
- Periodens resultat uppgick till 200 Mkr
- Resultat per aktie 2,08 kr *
- Långsiktigt substansvärde per aktie 65,19 kr *
- Styrelsen föreslår årsstämman 2025 att utdelning lämnas om 0,64 kronor per aktie för verksamhetsåret fördelat på 4 utbetalningstillfällen. Fullständigt förslag, inklusive utbetalningsdagar redovisas i kallelsen till stämman
- Årsstämma 2023/2024 hålls den 8 maj 2025

Mkr	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Hyresintäkter	923	612
Driftnetto	655	415
Förvaltningsresultat	266	134
Periodens totalresultat	200	-283
Fastighetsvärde	11 788	10 629
Uthyrbar area, m²	622 362	559 418
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	96	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	97
Antal fastigheter, st	203	182
Antal lägenheter, st	2 797	2 458
Eget kapital	5 556	4 919
Likvida medel	365	66
Soliditet, %	45	45
Nettobelåningsgrad, %	47	50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0x	1,6x
Långsiktigt substansvärde per aktie*	65,2	69,9
Resultat per aktie*	2,1	-4,4

*) Nyemission genomförd i maj 2023 samt i november 2023.

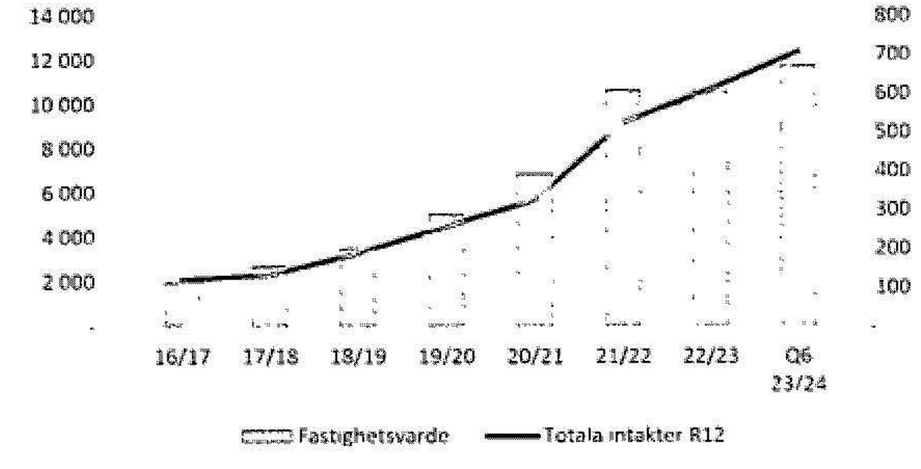
Under 2023/2024 (16 mån) ökade de totala hyresintäkterna till 923 miljoner kronor och driftnettot till 655 miljoner kronor. Överskottsgraden har stigit till 71,0 procent (67,8). Förvärven av högavkastande fastigheter under det senaste året har fått genomslag i resultatet.

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 11,8 miljarder kronor. Fastighetsportföljen ökade genom förvärv av 35 fastigheter som tillsammans tillför ca 34 miljoner kronor i årligt hyresvärde, cirka 22 000 m² lokaler och 184 lägenheter har färdigställts, tillsammans tillför dessa cirka 35 miljoner kronor i driftnetto per år. Portföljen utgörs till 95 procent av förvaltningsfastigheter och två tredjedelar av hyresvärdet kommer från kommersiella fastigheter.

Nivika har fortsatt stärka sin balansräkning genom omförhandlade banklån med sänkt och borttagen amortering. Belåningsgraden har minskat till 47 procent (50) obligationsfinansiering inberäknat. Nivika har genomfört byte av räkenskapsår till kalenderår genom att räkenskapsåret har förlängts till och med 2024-12-31 och omfattar därmed 16 månader.

Hållbarhetsarbetet har under året haft fokus på främst energiförbättringsåtgärder och arbetet med CSRD.

Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099S9

VD HAR ORDET



Sverker Källgården, VD

Nytt avstamp mot tillväxt

När jag summerar 2024 kan jag konstatera att det varit ett händelserikt år. Omvärlden har varit turbulent med stora geopolitiska utmaningar i form av fortsatt krig i Ukraina, val i USA med maktskifte som följd och osäkerheter på finansmarknaden kring hur mycket centralbankerna är villiga att sänka styrräntan.

För Nivika har året inneburit en omstart. Bolaget har gått från en defensiv strategi med fokus på balansräkningen till att återigen ha en positivare syn och tillväxt på agendan. Bolaget har genomfört ett byte av räkenskapsår till kalenderår vilket innebar att innevarande räkenskapsåret förlängdes till 16 månader. Nu är Bolaget i fas med kalenderåret och branschen som helhet i och med denna rapport. Nivika har också bytt VD då jag löste av grundaren Niclas Bergman som lämnat över rodret från den första juni. Niclas kvarstår i bolaget med fokus på affärsutveckling vilket är en stor trygghet for mig. Niclas har ett unikt kontaktnät i södra Sverige vilket visar sig i mängden offmarket-affärer vi gör.

Nivika har under året förvärvat fastigheter inom främst lager och lätt industri till ett värde om cirka 800 miljoner kronor. Bolagets strategi med sikte på en portfölj värd minst 15 miljarder till och med 2028 med minst två tredjedelar kommersiella fastigheter, innebär att tillväxten kommer ske med förvärv och byggnation av kommersiella fastigheter. Bolagets huvudfokus är lägen utmed den västsvenska triangeln, det vill säga utmed E4, riksväg 40 samt E6, där både näringsliv och efterfrågan på kommersiella lokaler är stark. Hållbara kommunikationer kommer bli allt viktigare och utbyggnad pågår av laddstationer för elektriska långtradare utmed dessa huvudvägar vilket kommer möjliggöra för företagen som väljer att etablera sig här att transportera sina varor på ett hållbart vis. Finansiellt har bolaget fortsatt att utvecklas tillsammans med Bolagets banker, under året har lån omstrukturerats hos två av tre banker vilket resulterat i lägre eller borttagna amorteringskrav och därigenom förbättrat kassaflöde. Bolaget har även fortsatt räntesäkra låneportföljen och byggt en ränteförfallostruktur för att minimera de finansiella riskerna.

Under 2024 föll inflationen tillbaka och förutsättningarna för finansiering av verksamheten har avsevärt förbättrats. Tillgången på kapital är återigen god på marknaden vilket innebar att Nivika återinträdde på obligationsmarknaden med en grön, icke säkerställd obligation om 400 miljoner kronor under hösten. Likviden från obligationen har använts för att delfinansiera Bolagets tillväxt under vintern. Det finns ett hälsosamt yieldgap mellan vad Bolaget förvärvar fastigheter för och Bolagets snittränta vilket visar sig bland annat i överlag förbättrade nyckeltal.

Ur ett hållbarhetsperspektiv kan jag konstatera att Nivika har en grön fastighetsportfölj. Sett utifrån energiklass har 50 procent av våra fastigheter energiklasserna A-C samt endast ett fåtal fastigheter har energiklasserna F och G. Det innebär att Bolaget har en fastighetsportfölj utan hållbarhetsskuld vilket skulle kunna kräva stora investeringar för att klara kraven inom exempelvis EU-taxonomin. Bolaget har under året också arbetat med de nya kraven inom CSRD och kommer inte att dra ner på ambitionsnivån framåt trots förslag från EU kring viss justering av krav och på införandet.

2025 har öppnat positivt för Nivika, vi fortsätter förvärva högavkastande fastigheter utmed den västsvenska triangeln till mycket attraktiva nivåer. På Bolagets hemmamarknader finns många intressanta prospekt att utvärdera och inom lätt industri ser Bolaget stabilitet framöver, intresset för den här typen av fastigheter är hög vilket minimerar den operationella risken.

Med en stabil kassa, gott kassaflöde och fantastiska medarbetare ser jag fram emot kommande år. Nivika är ett fantastiskt bolag och målsättningen är att fler aktieintresserade skall hitta aktien under året. Detta är ett personligt fokus för mig då fler aktieägare skapar likviditet i aktien och gör den än attraktivare att äga.
Väl mött under året!

Sverker Källgården, VD

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

DETTA ÄR NIVIKA

FASTIGHETSVÄRDE

11 788 Mkr | Mål: 15 000 Mkr vid utgången av 2028

ANDEL KOMMERSIELLA FASTIGHETER (AV FASTIGHETSVÄRDET)

62 % | Mål: 2/3-delar

NETTOBELÅNINGSGRAD

46,9 % | Mål: ≤50 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

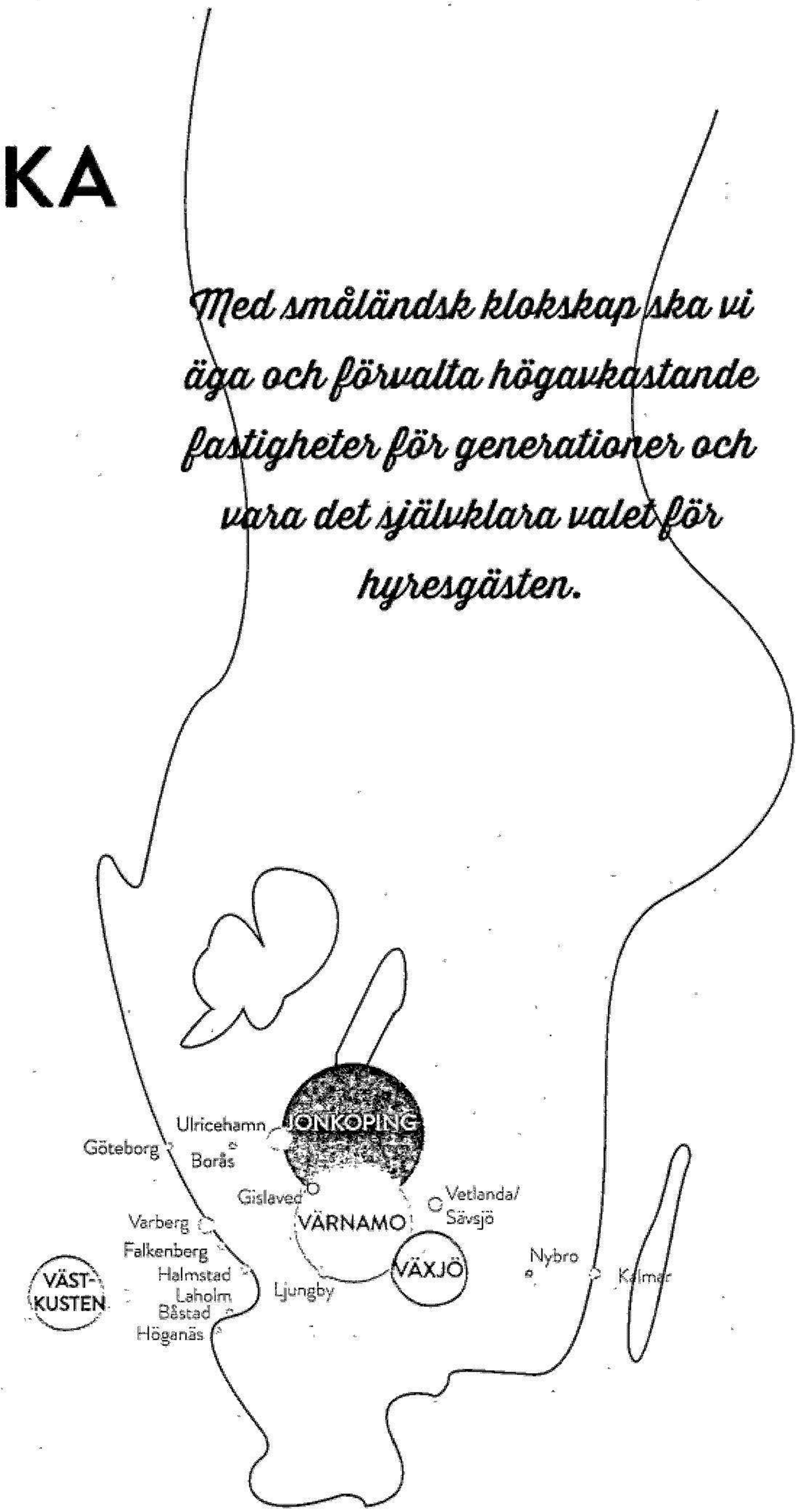
2,0 x | Mål: ≥2,0 x

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

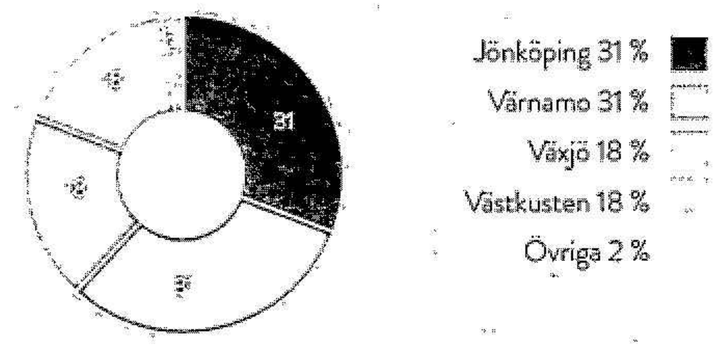
11 % | Mål: ≥15 %

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

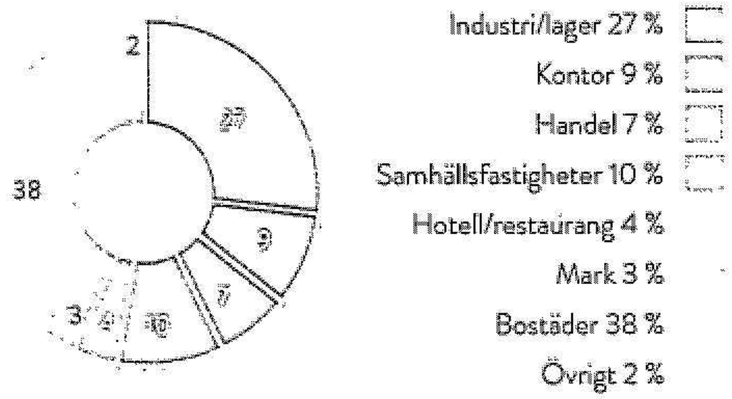
Med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen.



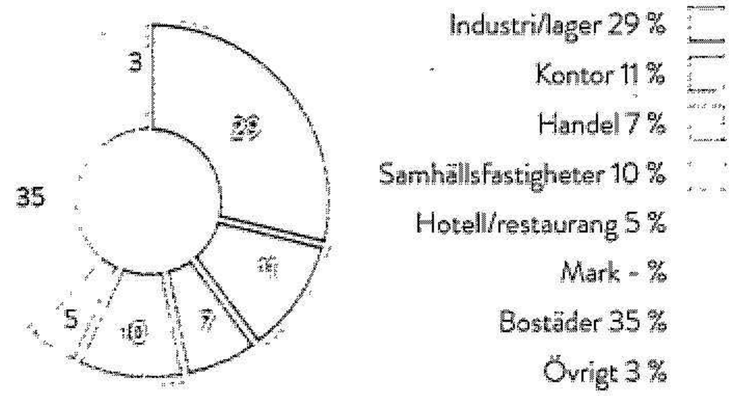
Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Fördelning hyresvärde per objektstyp, %



ÅRSREDOVISNING 2022/2023 Nivika Fastigheter AB (publ)
Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK
20230604099 60

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Baserat på det fastighetsbestånd och de hyreskontrakt som föreligger vid periodens utgång uppgår hyresintäkterna för den kommande tolvmånadersperioden till 760 miljoner kronor. Fastighetskostnaderna beräknas utifrån aktuell driftsmarginal, uppgår till 203 miljoner kronor, vilket innebär ett driftnetto om 557 miljoner kronor. Overskottsgraden beräknas uppgå till cirka 73 procent utifrån fastighetskostnader för ett normalt verksamhetsår inklusive fastighetsrelaterad administration. Utifrån nuvarande omfattning av organisation och verksamhet bedöms de centrala administrationskostnaderna uppgå till 40 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet bedöms därmed uppgå till 258 miljoner kronor.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. Enligt uppskattning tillför pågående projekt hyresintäkter om 38 miljoner kronor. Utifrån bedömd överskottsgrad tillför projekten ett driftnetto om cirka 34 miljoner kronor. För mer information om pågående projekt se avsnitt Fastighetsportfölj i delårsrapporten. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte är en prognos utan visar på Nivikas intjäningsförmåga vid periodens utgång och beaktar inte eventuella förändringar av variabler såsom hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor med mera.

Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter periodens utgång.

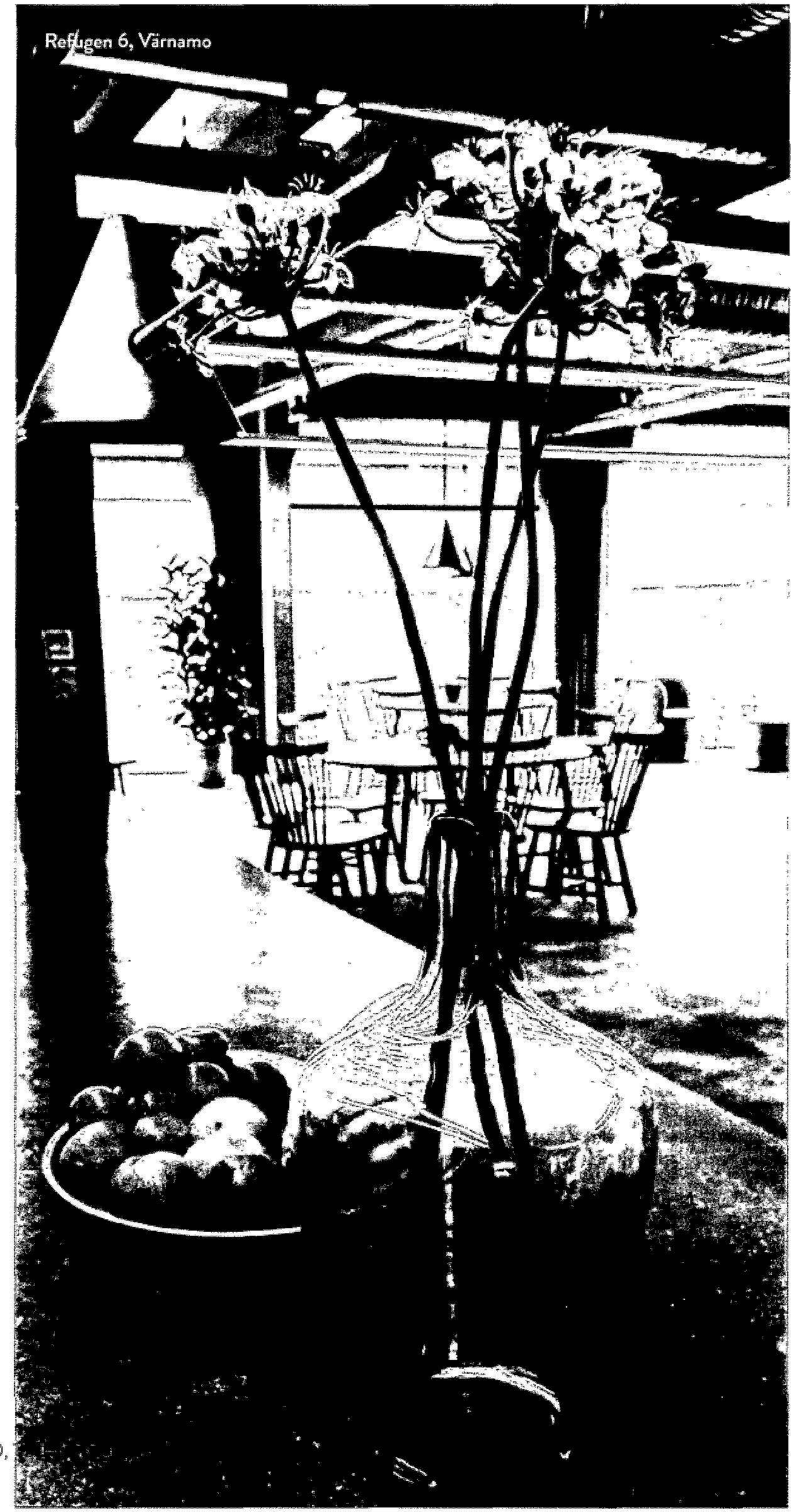
Aktuell intjäningsförmåga, Mkr	2024-12-31
Hyresvärde	800
Vakans	-40
Hyresintäkter	**760**
Fastighetskostnader	-203
Driftnetto	**557**
Central förvaltning	-40
Finansiella kostnader	-259
Förvaltningsresultat	**258**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	**2,69**

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

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

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

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


Reflugen 6, Värnamo

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD,

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2023/24

Q1

September till november 2023

- Styrelsen för Nivika beslutade den 22 september 2023 att genomföra en, fullt garanterad, nyemission av B-aktier om cirka 511 miljoner kronor med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare. Syftet med företrädesemissionen är att stärka Bolagets finansiella ställning, genomföra en förtida återbetalning av utestående obligationslån samt möjliggöra fortsatt lönsam tillväxt. Nivika fortsätter samtidigt sin strategiska översyn och geografiska konsolidering av fastighetsportföljen.
- I anslutning till företrädesemissionen har Bolaget refinansierat och utökat sina kreditfaciliteter hos Nordea, SEB och Danske Bank. Totalt har finansieringen utökats med 400 miljoner kronor varav 235 miljoner kronor i utökad grundfinansiering och 165 miljoner kronor i byggnadskreditiv med beviljad slutfinansiering.
- Nivika har även uppdaterat sina finansiella mål, hållbarhetsmål samt Bolagets utdelningspolicy, med fokus på lönsam tillväxt och finansiell stabilitet. De finansiella målen ska säkerställa att Nivika över tid fortsatt skapar värde för aktieägarna, samt ger verksamheten en tydlig målbild. För att öka tydligheten och avspegla Bolagets förstärkta fokus på lönsamhet och värdeskapande, har styrelsen valt att minska antalet finansiella mål till fyra samt addera ett hållbarhetsmål.
- Nivika har den 12 oktober respektive den 16 november 2023 återbetalt cirka 600 miljoner kronor respektive cirka 50 miljoner kronor av det utestående obligationslånet med ISIN SE0015949631, med ett totalt belopp om 650 miljoner kronor. Nivika har därmed inga obligationslån.
- Nivika har efter beslut om företrädesemission även genomfört en extra bolagsstämma den 26 oktober 2023. Stämman beslutade att godkänna styrelsens beslut om företrädesemission samt reviderad valberedningsinstruktion.
- Nivika har den 1 september 2023 avyttrat fyra fastigheter, Vesslan 18-21, i Vetlanda. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 345 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.
- Nivika har den 15 september 2023 avyttrat fastigheten Sländan 11 i Gislaved. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 2,1 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 2 966 m². Transaktionen har gjorts strax över fastighetens bokförda värde.
- Nivika har den 5 oktober 2023 avyttrat tre fastigheter, Åmbäret 3, Åmbäret 8 och Ödlan 20 i Jönköping. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 11 000 m². Transaktionen har gjorts till fastigheternas bokförda värden.
- Nivika har den 10 oktober 2023 förvärvat en fastighetsportfölj i Ulricehamn/Borås. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 11 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 9 200 m². Genom förvärvet har Nivika ett fastighetsbestånd i Ulricehamn och Borås om 900 miljoner kronor.

Q2

December 2023 till februari 2024

- Nivika har den 20 december 2023 förvärvat Almen 13, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i Värnamo. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 1,3 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 1 345 m². Fastigheten ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 22 december 2023 förvärvat Bokbindaren 13, i Värnamo respektive Berghem 1:28 i Ljungby två separata transaktioner. Fastigheterna har ett årligt hyresvärde om 4,2 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 5 058 m². Båda fastigheterna är fullt uthyrda och ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.
- Nivika har den 7 februari 2024 avtalat om förvärv av Projekt Stationsallén i Gislaved. Färdigställt hyresvärde uppgår till cirka 23 miljoner kronor där 70 procent avser kommersiella lokaler, uthyrda till Gislaveds Kommun med 25-åriga hyreskontrakt, samt ett trygghetsboende med ett femtiotal lägenheter. Det förvärvade projektet ligger i anslutning till Nivikas befintlig portfölj.
- Pressmeddelande den 14 februari, Niclas Bergman lämnar VD-rollen i Nivika för att fokusera på Bolagets affärsutveckling. Niclas Bergman kvarstår som VD och kommer att successivt tillträda rollen som strategisk affärsutvecklare i takt med att en ny VD och koncernchef har kommit på plats på Nivika.
- Nivika har den 29 februari förvärvat Graniten 3, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i Värnamo. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 1,8 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 2 079 m². Fastigheten ligger på Brodastens Industriområde i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099G2

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2023/24

Q3

Mars till maj 2024

- Prismeddelande den 25 mars, styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har uppdaterat det finansiella målet avseende belåningsgrad. Belåningsgraden för koncernen som långsiktigt skall vara under 55 procent, framgår nu målet under 50 procent.

- Nivika har den 26 mars förvärvat Ekupan 12 och Ekgläntan 4, två kommersiella fastigheter i Värberg, i två separata transaktioner. Förvärven är så kallade sales and leaseback-affärer. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 1 200 m² och ett årligt hyresvärde om 3,7 miljoner kronor. Båda fastigheterna är fullt uthyrda och ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

- Nivika har den 12 april förvärvat Projekt Stenbocken, Gislaved. Projektet kommer vid färdigställande att ha ett hyresvärde uppgående till cirka 23 miljoner kronor där 70 procent avser kommersiella lokaler, uthyrda till Gislaveds Kommun med 25-årigt hyreskontrakt, samt ett trygghetsboende med ett 70-tal lägenheter. Fastigheterna uppförs med fokus på hållbarhet, låga driftskostnader och med delvis återbrukade material. Inflyttning beräknas ske i juli 2026.

- Nivika har den 15 april avyttrat tomten Solgärsgo 1:66 på Stigamo Industriområde, strax söder om Jönköping. Försäljningen avser en byggklar tomt med en yta på cirka 38 500 m². Transaktionen har gjorts 20 procent över bokfört värde.

- Nivika har den 29 april avyttrat sina två fastigheter i Skepp. Apoteket 2 och Bokhandeln 2. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 3 250 m² och ett årligt hyresvärde om 3,5 miljoner kronor. Transaktionen har gjorts i nivå med fastigheternas bokförda värden.

- Pressmeddelande den 15 maj, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 februari 2024 har styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 16 maj till 31 december 2024.

- Nivika har den 15 maj förvärvat Verkstaden 1 med 5 butikslokaler i Fastigheten Ullervad, Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 2 000 m² och har ett årligt hyresvärde om cirka 3,1 miljoner kronor. Köpeskillingen uppgår till cirka 45 miljoner kronor och har erlagts kontant med medel från befintlig likviditet.

- Pressmeddelande den 31 maj, styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) har utsett Sverker Kallgården till ny VD för Bolaget. Sverker är sedan mycket nära, 2024. Han är Bergman är kvar Bolaget och har övergått till rollen som Strategisk affärsutvecklare.

Q4/Q5

Juni till september 2024 (4 mån)

- I juni tillträdde Sverker Kallgården som ny VD för Nivika. Sverker kommer närmast från en roll som VD för det noterade fastighetsbolaget Cibus Nordic Real Estate AB (publ). Innan dess har Sverker haft ledande positioner på bland annat Hufvudstaden AB och Byggmästare Anders Carlsson AB.

- I juli tillträdde Nivika två centrumbutiksgårdar, Knallerån 3 och Svenshögen 10 samt en mindre expansion i Gislaved. Gislaveds Kommun är den största kommersiella hyresgästen och nyss även fastighetsägare i fastighetsområdet. Fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar area om cirka 5 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,3 miljoner kronor. Fastigheterna ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj i Gislaved.

- I juli tillträdde Nivika också Bergtorp 7:26, en kommersiell fastighet med matbutiksverksamhet vid E4 i Kungälv. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 3 800 m² och ett årligt hyresvärde om 7,9 miljoner kronor, och ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj i Kungälv.

- I juli tillträdde också, ett tredelat ingår utvidgat projekt Stormagasinet. Stormagasinet ligger i Hisingen och består av detaljplanerad byggrätt om cirka 8 000 m² avsett för bostäder. Planen möjliggör byggnation och utveckling av cirka 300 bostäder. Läget är centralt och har goda kommunikationer till närliggande städer såsom Jönköping, vilket ger bra förutsättningar för framtida hyresnivåer.

- I mitten av augusti höll Nivika en extra bolagsstämma där stämman i enlighet med styrelsens förslag beslutade om ändring av Bolagets bolagsordning innebärande en omläggning av räkenskapsår till kalenderår, det vill säga 1 januari till 31 december. Det innebär att innevarande räkenskapsår förlängs till och med 2024-12-31 och blir därmed 16 månader. Nivika kommer att lämna första delårsrapporten i augusti med rapportperiod 2024-09-30.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Q6

Händelser under perioden oktober till december 2024

- Nivika har den 9 oktober tecknat avtal om att förvärva en kommersiell fastighet, Overkanten 4, på industriområde Solåsen i Jönköping. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 3 400 m² och ett årligt hyresvärde om 4,0 miljoner kronor. Fastigheten gränsar till befintlig fastighetsportfölj. Tillträdesdag planerad till 2026-01-07.

- Nivika har den 28 oktober tillträtt en kommersiell fastighet, Älgdyrhen 14, på industriområdet Ljungarum, utmed E4, i Jönköping. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 6 900 m² och ett årligt hyresvärde om 7,1 miljoner kronor.

- Nivika har den 5 november framgångsrikt emitterat tre icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter med en löptid om 3,25 år. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Bolagets nyligen etablerade ramverk för grön finansiering och kommer bidra till Bolagets fortsatta tillväxt och skapa värde för aktieägarna.

- Nivika har den 29 november tillträtt en kommersiell fastighet, Kvanan 18, som ligger utmed riksväg 27, angränsande till befintlig industrifastighet i Värnamo. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 2 100 m² och ett årligt hyresvärde om 1,5 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

- Nivika har den 4 december tillträtt en kommersiell fastighet, Lärkfalken 2, i Värnamo. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 1 140 m² och ett årligt hyresvärde om 2 miljoner kronor.

- Valberedningen i Nivika meddelade den 17 december sin avsikt att till årsstämma 2025 föreslå Knut Rost som ny styrelseledamot i Nivika Styrelsen i Nivika har också beslutat om att, för tiden intill årsstämman 2025, utse Knut Rost till adjungerande medlem i Nivikas styrelse. Knut Rost har omfattande erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer närmast från Dios Fastigheter AB (publ) där han varit verkställande direktör i nästan sju år. Hans mångåriga erfarenhet som verksam i ett annat börsnoterat bolag kommer att hjälpa Nivika i fortsatt tillväxt. Valberedningens övriga arbete inför årsstämman 2025 har inletts och avvägd förslag kommer att presenteras i god tid före årsstämman.

- Pressmeddelande den 28 december. Nivika tecknar nya finansieringsavtal med två nordiska banker om cirka 3 miljarder kronor innebärande refinansiering och omstrukturering av befintlig låneportfölj, en utökning med RCF-faciliet samt amorteringsfritt vid LTV under 50 procent. Kapitalbindningen förlängs med tre år.

- Pressmeddelande den 27 december, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 februari 2024 har styrelsen för Nivika Fastigheter AB (publ) beslutat att påbörja ett nytt återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 2 januari till 30 april 2025.

Q1 2025

Händelser efter räkenskapsperiodens slut

- Nivika har den 14 januari tillträtt en kommersiell fastighet, Kämparp 1:23, i Habo. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 1 500 m² och ett årligt hyresvärde om 1,1 miljon kronor. Nivika kommer också att utnyttja byggrätten på fastigheten för att uppföra en ny byggvaruhandel åt Jem & Fix med en kontraktstid på 10 år och en årshyra om 1,4 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

- Nivika har den 16 januari tillträtt två kommersiella fastigheter, Hammaren 35 och Berghem 1:21, i Ljungby, som båda ligger utmed E4:an. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 5 200 m² och ett årligt hyresvärde om cirka 3,9 miljoner kronor. Förvärvet finansieras delvis med återköpta B-aktier.

- Nivika har den 29 januari meddelat att CFO och Vice VD Kristina Karlsson väljer att avsluta sin tjänst för att övergå till egen verksamhet. Kristina har varit CFO för Nivika sedan 2018 och kommer att kvarstå i sin roll under uppsägningstiden.

- Nivika har den 31 januari tillträtt tre kommersiella fastigheter, Varberg Storen 2, Halmstad Fanan 24 och Laholm Lampan 3. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 4 000 m² och ett årligt hyresvärde om cirka 4,0 miljoner kronor.

- Nivika har den 21 februari meddelat att Daniel Karlsson anställs som ny CFO på Nivika och ansluter till Nivika senast den 25 maj 2025.

- Nivika har den 14 mars tillträtt fastigheterna Ljungby Trädet 2, Torg 1:236 och Torg 1:239. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 3 600 m² och ett årligt hyresvärde om 4,7 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

- Nivika har den 17 mars tillträtt fastigheterna Varberg Svärmen 2 och Veddige 38:5, Falkenberg Bensinen 2, Bilen 3, Slottshagen 8 och Transportören 7. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 9 700 m² och ett årligt hyresvärde om 10 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SA

20250604099641

NIVIKAS AFFÄRSMODELL GRUNDAS PÅ LÅNGSIKTIG FÖRVALTNING OCH HÅLLBAR VÄRDETILLVÄXT

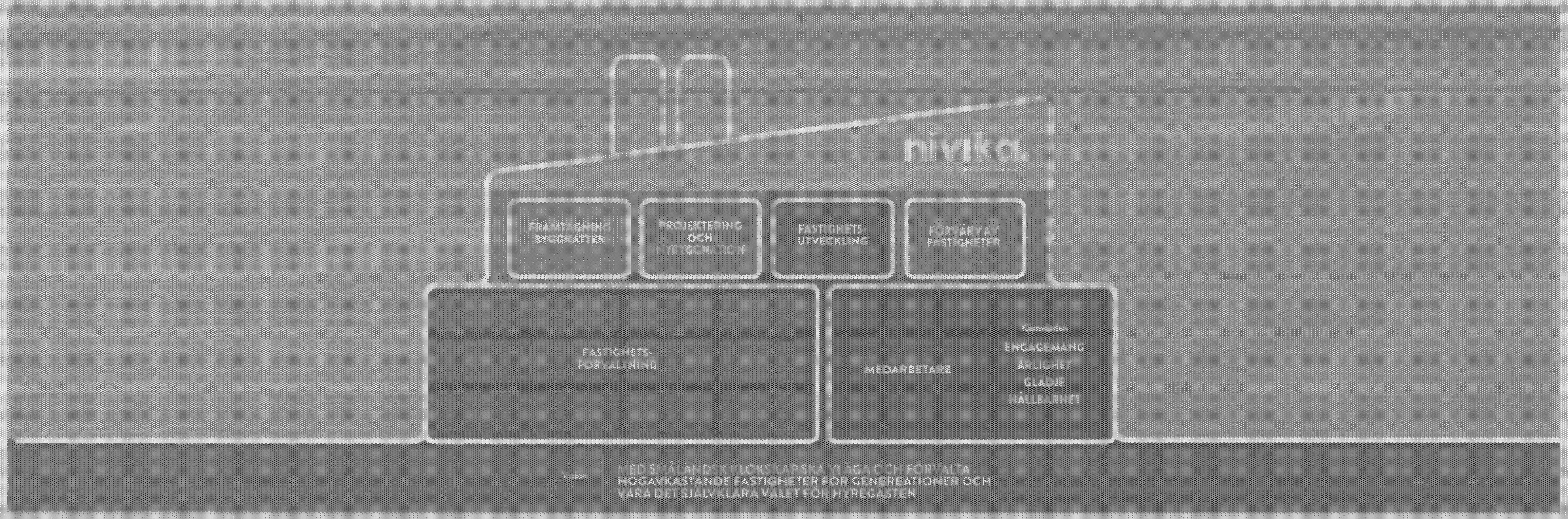
Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet. Verksamheten kompletteras med framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt strategiska förvärv. Tillsammans skapar detta förutsättningar för en egen, lokal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

Fastighetsförvaltning
Nivika bedriver förvaltning med lokal närvaro och egen personal på varje ort med tillräcklig förvaltningsvolym. Den lokala förvaltningen skapar möjlighet till effektivitet och hållbarhet med nära relationer till stabila och långsiktiga hyresgäster. Utifrån varje fastighets unika förutsättningar sker energieffektivisering, hyresgästanpassningar, renoveringar och fastighetsutveckling med mål att öka driftnettot, fastighetsvärdet och därmed avkastningen. Det långsiktiga perspektivet stärker Nivikas lokala position.

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

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

Fastighetsaffärer
Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastighetsaffärer. Helst ser Nivika affärer utmed den västsvenska triangeln som fortsatar beståndet på befintliga orter och därmed skapar lokala kluster. Lokal förankring och kunskap om marknaden skapar affärsmöjligheter.



Transaktion 09222115557548327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

Vision

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

Affärsidé

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

Mål för verksamheten

- Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 procent
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent

Utdelningspolicy

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

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

VÅRA KÄRNVÄRDEN

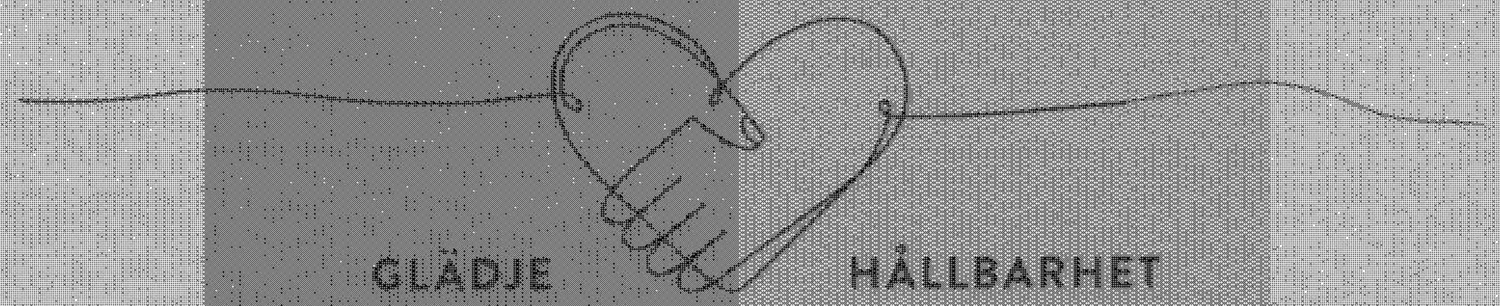
Våra värderingar beskriver det som är allra viktigast i våra initiativ och handlingar. Värderingarna guidar oss i vårt dagliga arbete och i de relationer vi bygger med kollegor, kunder och partners.

ENGAGEMANG

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

ÄRLIGHET

Vi respekterar varandra och varandras olikheter och tror på goda relationer och uti från företaget med en tydlig godtro.



GLÄDJE

Vi har kul på jobbet och gläds med varandra i framgångar. Det vi gör ska genomsyras av lust och framtidstro.

HÅLLBARHET

Vi har en inställning att hållbarhet är en grundläggande omtanke som ska genomsyra företaget som en grundsten i beslut och i vårt dagliga verksamhetsutövande.

Transaktion 09222115557543307597 Signerat EN, HE, BH, ÖN, SD, TL, HN, TF, JS, SK

202506040996

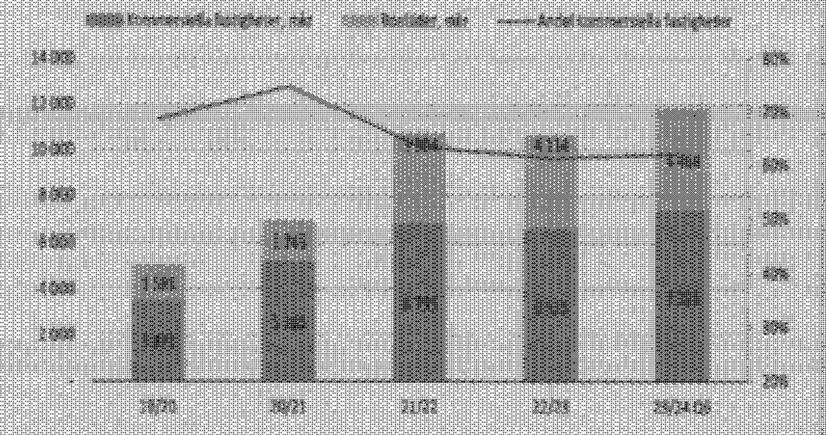
NIVIKA I TILLVÄXTFAS MED STABIL UTHYRNING

Finansiella mål

- Fastighetsportföljens värde i slutet av år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 procent och räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent

Operationella mål

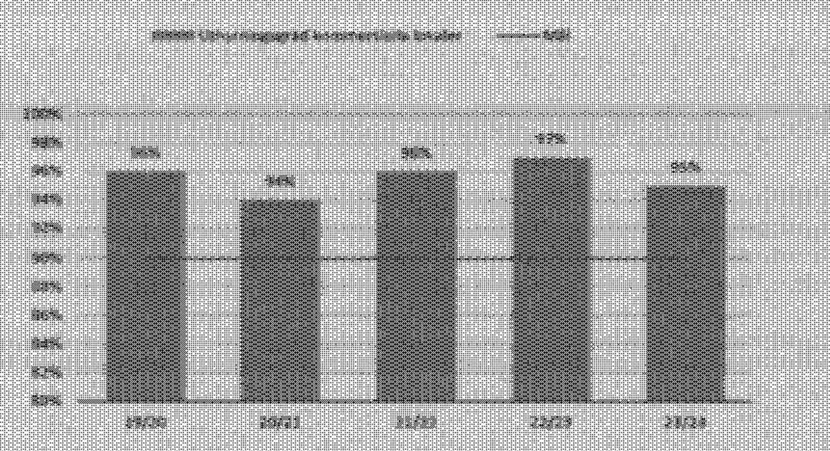
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter ligger på en relativt hög uthyrningsnivå vilket bolaget har haft under flera år.



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

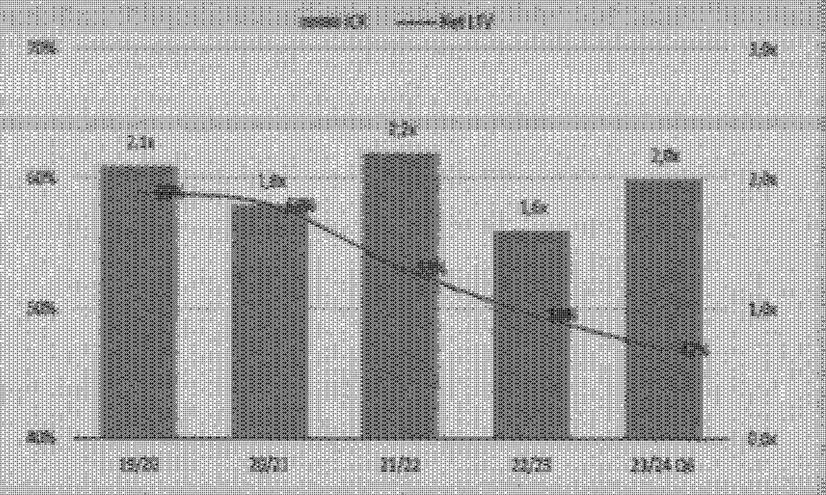
Nivikas mål innebär att fastighetsportföljen år 2028 skall uppgå till 15 miljarder kronor varav 2/3 kommersiella fastigheter.

Per 31 december 2024 uppgick värdet på fastighetsportföljen till 11 788 Mkr (10 629) varav 62 procent (later) utgörs av kommersiella fastigheter.



Uthyrningsgrad, lokaler, skall uppgå till 90 %

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 95 procent (97) för lokaler.

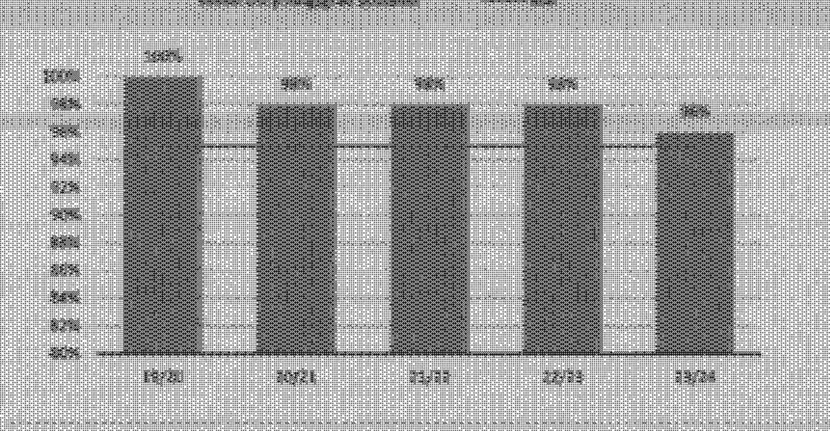


Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 %

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 55 procent. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 47 procent (50).

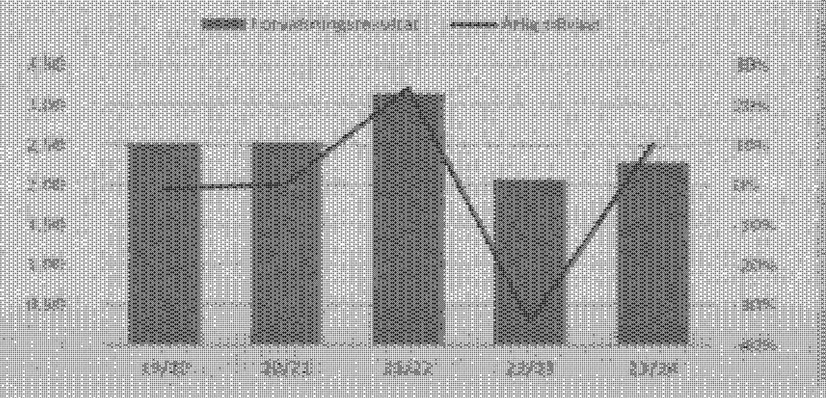
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr

Nivikas mål är att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 2,0 ggr. Per den 31 december 2024 uppgick räntetäckningsgraden till 2,0x (1,6).



Uthyrningsgrad, bostäder, skall uppgå till 95 %

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 96 procent (98) för bostäder.



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

Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 31 december 2024 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet till +11 procent (-34).

Utdelningspolicy

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

Utdelningen är också anpassad till koncernens investeringsbehov, konsolideringstakten och ekonomiska ställning i övrigt för att säkerställa att koncernens framtida utveckling sker med bibehållen förmåga att skapa långsiktigt god värdetillväxt.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Hållbarhet

Med rötterna i Småland och huvudkontor i Värnamo brukar vi säga att "Nivika - det är fastigheter på småländska". Smålänningarna är kända för sin seghet, påhittighet och klurighet. Från starten har Nivika präglats av långsiktighet och hållbarhet, det som är långsiktigt hållbart är också i regel ekonomiskt klokt. Genom att investera i hållbara fastigheter, noggrant utvalda material vid byggnation och renoveringar samt att använda lokala leverantörer och vara nära hyresgästen blir uthyrning och förvaltning mer hållbar och effektiv i längden.

Nivika har under 2024 påbörjat arbetet med att ta fram en klimatomställningsplan där syftet är att ge en samlad bild över hur Bolaget kan minska sin klimatpåverkan och specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen i linje med Parisavtalet samtidigt som arbetet med att införa CSRD bedrivits för att utveckla en strukturerad process för rapportering av väsentlig hållbarhetsdata.

Energieffektivitet, innovation och klimatanpassning

I vårt hållbarhetsarbete har vi fortsatt att minska energianvändningen i fastigheterna. Flera större energibesparande projekt har genomförts, bland annat i fastigheten Kärleken 2 i Värnamo. Där har vi gjort värmekonvertering från el till vattenburet med luftvärmepump lett till en besparing i december på -30 procent jämfört med föregående år, vilket motsvarar ca 7 000 kWh. Energiintensiteten har minskat med -5 procent jämfört med 2022/2023

Ett exempel på vårt innovationsarbete är byggnationen av vårt nya huvudkontor, där vi valde ett innovativt stomsystem med hybridbjälklag som minskar betonganvändningen med 75 procent, vilket bidrar till ett betydligt lägre CO_2-avtryck Utsläpp kopplat till egen verksamhet har minskat med -15 procent jämfört med 2022/2023

Vi har också genomfört hållbarhetsriskanalyser på samtliga fastigheter, där ökad nederbörd och översvämningar identifierades som potentiella framtida risker. För att hantera dessa risker vidtar vi åtgärder både i förvaltningen av våra fastigheter och i våra pågående och framtida byggprojekt.

Kundfokus och långsiktiga relationer

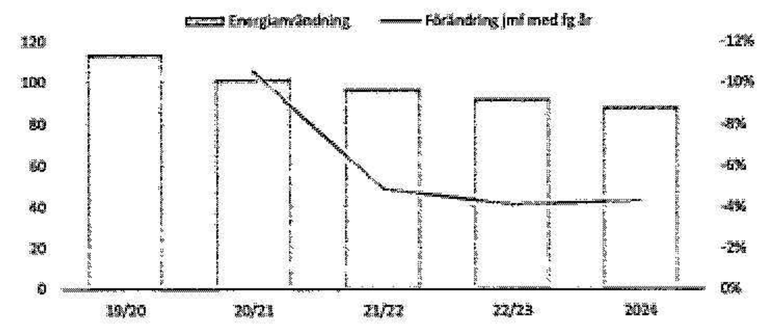
En central del av vår strategi är att bygga långsiktiga och nära relationer med våra hyresgäster. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra kundupplevelsen och säkerställa att våra hyresgäster trivs i sina lokaler och sina bostäder. Under året genomfördes en kundundersökning för våra lokalhyresgäster där hela 90 procent upplever att de trivs i sina lokaler och områden. Nivika vill såklart att alla ska trivas och vi har fått in många förbättringsförslag som kommer analyseras och ligga till grund för kommande åtgärdsplan och som blir ett viktigt bidrag till Nivikas fortsatta utvecklingsarbete.

Hållbara medarbetare och företagskultur

Våra medarbetare är den största tillgången i vår verksamhet. För att skapa en hållbar arbetsplats och företagskultur fokuserar vi på att främja engagemang, kompetensutveckling och jämställdhet. Vi har som mål att vara en arbetsplats där alla medarbetare trivs och känner att de har möjlighet att utvecklas. Vi är stolta över att återigen finnas på Allbrights gröna borslista tack vare en jämställd ledningsgrupp, vilket är en del i en hållbar och inkluderande arbetsplats.

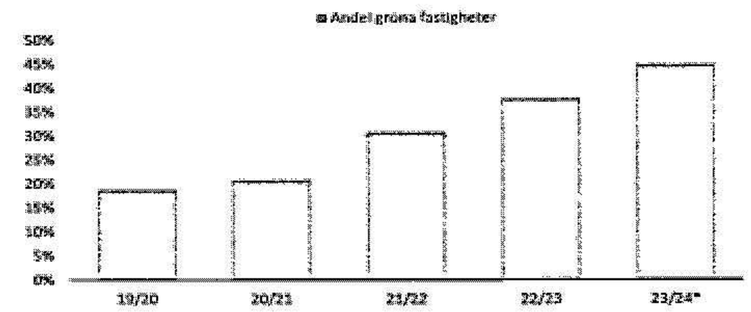
Energiklasser

Fastighetsvärde motsvarande 50 procent av Nivikas fastighetsportfölj utgörs av energiklasser A, B och C. Endast 2,9 procent har energiklass G och 3,5 procent har energiklass F. 16 procent av portföljen är ej energideklarerade då fastigheterna ej har krav på energideklaration.



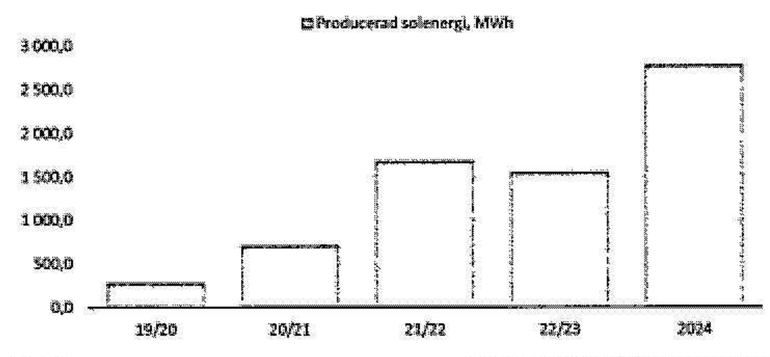
Minskad energianvändning, kWh/m² A-temp

Bolaget har haft som mål att minska energianvändningen med 10 procent. Jämfört med 2022/23 är det en minskning med fyra procent.



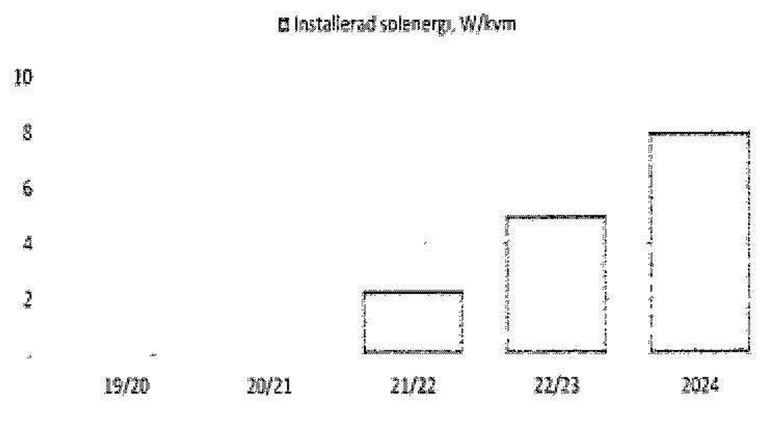
Andel gröna fastigheter i portföljen

Bolaget har som mål att minst 20 procent av fastighetsportföljen skall vara grön enligt definition i Nivikas Gröna Ramverk, se sidan 61. Per sista december 2024 var hela 45 procent av portföljen grön.



Producerad solenergi, MWh

Många av Nivikas fastighet har solceller och Nivika placerar sig topp tio bland noterade fastighetsbolag avseende totalt producerad solenergi. Under 2024 har Nivikas solcesslanläggningar producerat 2,8 GWh. (1,6)



Installerad solenergi, W/m²

Nivika sätter solpaneler på våra fastigheters tak, både nybyggnation och befintliga fastigheter. Under 2024 har solcellsanläggningar installerats med en total produktionskapacitet om 4,7 GWp.

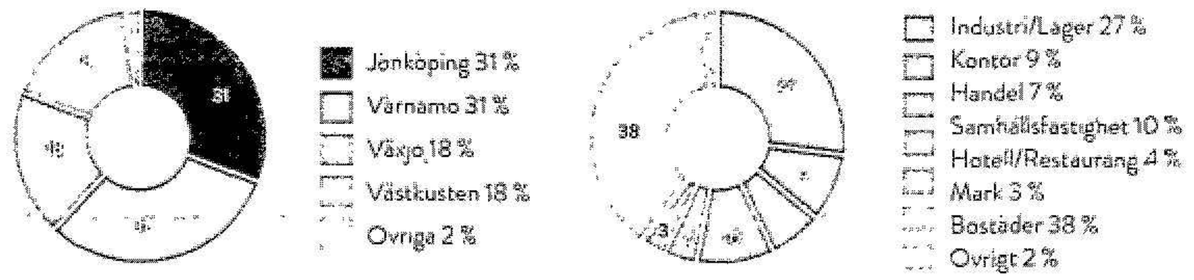
Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099967

Nivikas affärsområden och fastighetsportfölj

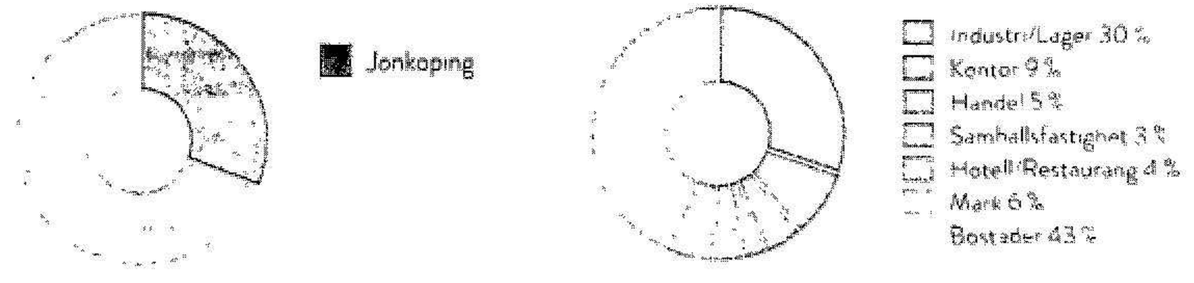
Nivikas fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten.

Totalt, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	11 788	10 628
Hyresintäkter***	923	612
Uthyrningsgrad**, %	95	97
Antal fastigheter	203	182
Area, m²	622 362	559 418



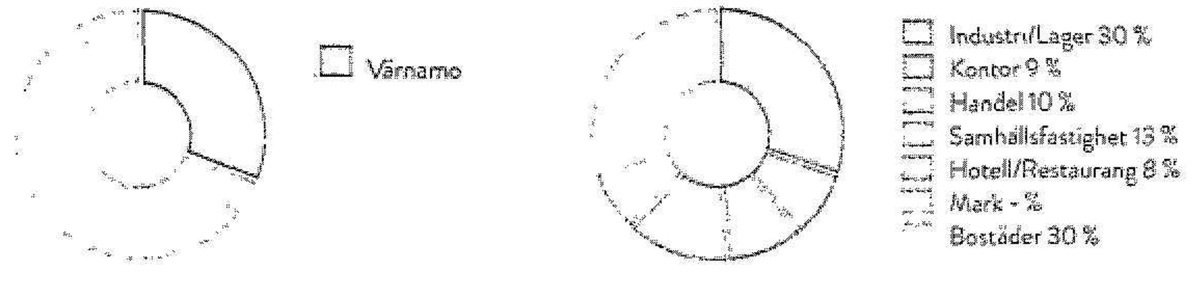
Jönköping är ett område med stark arbetsmarknad och god befolkningstillväxt. Staden har ett fördelaktigt geografiskt läge och anses vara ett logistiknav i södra Sverige. Jönköping är också ett regionalt nav med ett antal viktiga offentliga verksamheter, bland annat ett av Sveriges ledande länssjukhus, huvudkontor för Jordbruksverket, Skogsstyrelsen och Domstolsverket samt Länsstyrelsen i Jönköpings län.

Jönköping, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	3 663	3 419
Hyresintäkter***	255	196
Uthyrningsgrad**, %	93	97
Antal fastigheter	38	41
Area, m²	153 885	150 793



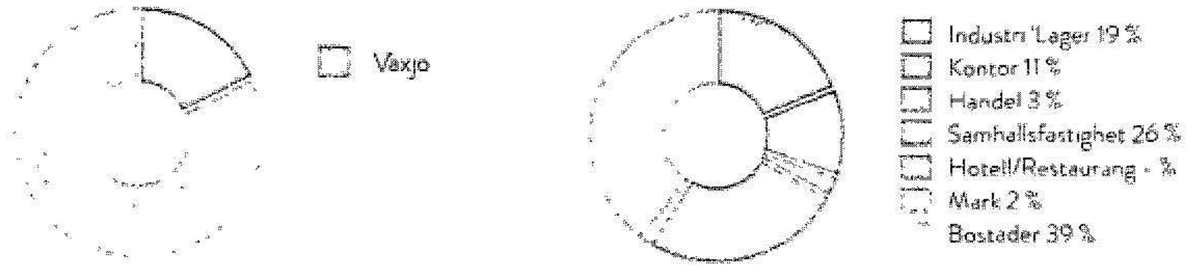
Värnamo är en del av området Gnosjöregionen, på många sätt Sveriges industriella center, ett område med låg arbetslöshet, stark tillväxt och ett näringsliv med flera världsledande företag men också den berömda entreprenörsandan med många mindre och lönsamma företag.

Värnamo, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	3 707	3 091
Hyresintäkter***	299	178
Uthyrningsgrad**, %	99	98
Antal fastigheter	71	64
Area, m²	215 635	178 297



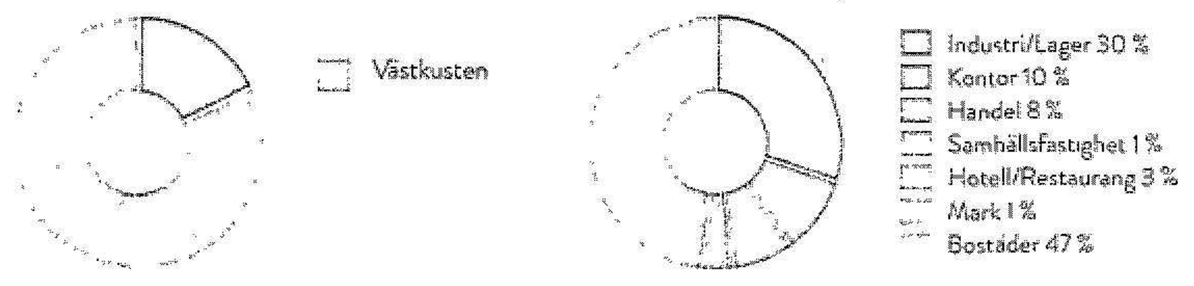
Växjö är ett område med diversifierat näringsliv med starka företag inom skog och trä. Ett växande näringsliv med en stark tradition av tillverkande företag men också en stark och växande IT-sektor. Växjö kommuns devis är att en hållbar utveckling är allas ansvar.

Växjö, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	2 155	2 143
Hyresintäkter***	166	103
Uthyrningsgrad**, %	89	93
Antal fastigheter	35	35
Area, m²	112 924	107 961



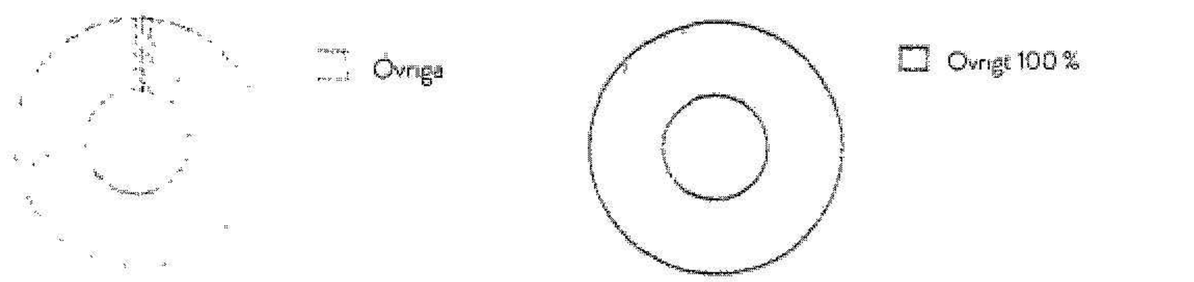
Västkusten, från Höganäs i söder till Göteborg i norr, ett område med expansivt näringsliv och en stadigt ökande befolkning. Med E6 som löper som en pulsåder genom regionen och som ger en närhet till Danmark och kontinenten.

Västkusten, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	1 981	1 648
Hyresintäkter***	171	112
Uthyrningsgrad**, %	96	99
Antal fastigheter	53	35
Area, m²	119 479	98 963



Övrigt
Övrigt är fastigheter, utanför orterna ovan, tillhörande Mitt Lager, Nivikas selfstorageverksamhet. Mitt Lager har 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 300 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 59 procent

Övriga*, Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsvärde	283	328
Hyresintäkter***	31	23
Antal fastigheter	6	7
Area, m²	20 439	23 404



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

***) Totala hyresintäkter under perioden.

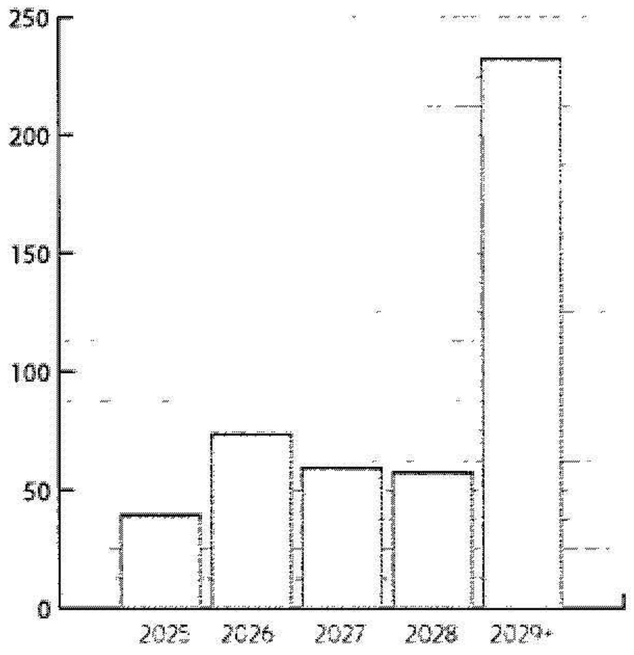
Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Diversifierad fastighetsportfölj med en bred avtalsportfölj

Hyresavtal

Nivika stravar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgaster. Med en spridd förfallostruktur i kombination med spridning på många olika hyresgaster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista december 2024 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 760 miljoner kronor (634) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,6 år (4,8)

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Uthyrning

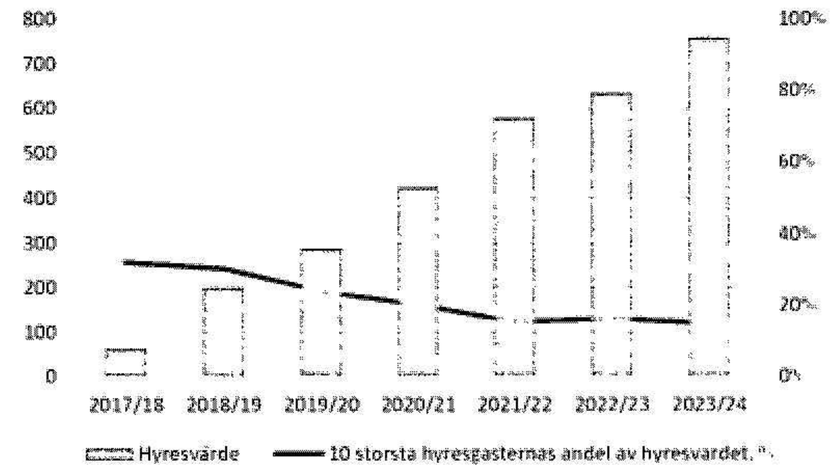
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 95 procent sett över hela beståndet inklusive projektfastigheter, 95 procent för kommersiellt och 96 procent för bostäder. Den något lägre uthyrningsgraden är främst kopplad till en hyresgästs konkurs i det kommersiella beståndet och för bostäder färdigställd nybyggnation där uthyrning pågår.

Nettouthyrning uppgick för 2024, 12 mån, till +5 miljoner kronor, aktiviteten är fortsatt hög i uthyrningsverksamheten på Nivikas orter.

Hyresgäster

Hyresgasterna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 580 (620) kommersiella kontrakt och cirka 2 800 (2 458) bostäder. Per den sista december 2024 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 15 procent (16) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,6 år (10,0).

De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet 2024-12-31



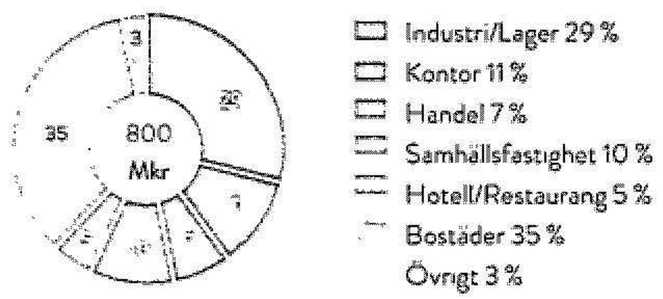
De 10 största hyresgästerna per 2024-12-31

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jonkoping	4,6
DS Smith Packaging Sweden AB	1,5
Holmgrens Bil AB, Varnamo	1,3
Febe Group AB	1,2
Polismyndigheten	1,2
Gobilind Fastighets AB	1,1
Racketcentrum Sports Business AB	1,1
NPB Automation	1,0
Rasta Sverige AB	0,9
Vaxjo Kommun	0,8
Övriga	85,2

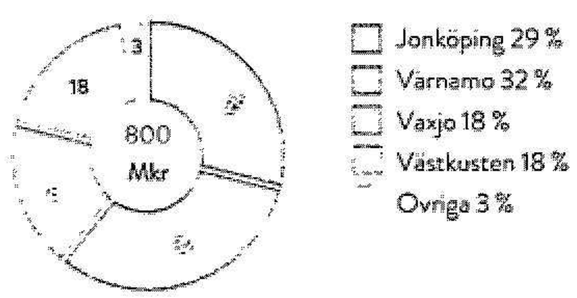
Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2024-12-31

Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m²	Lokaler yta, m²	Total uthyrningsbar yta, m²
Jonkoping	1 011	41 329	112 556	153 885
Varnamo	698	47 575	168 060	215 635
Växjo	503	26 034	86 890	112 924
Västkusten	585	37 234	82 245	119 479
Övrigt	-	-	20 439	20 439
Summa	**2 797**	**152 172**	**470 190**	**622 362**

Fördelning hyresvärde per objekttyp, 2024-12-31



Fördelning hyresvärde per ort, 2024-12-31



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OV, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099688

Fastighetsvärdering

Varje fastighet i beståndet externvarderas minst en gång under en rullande tolvmånadersperiod. Nivika genomför varje kvartal värdering av hela sin fastighetsportfölj. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning.

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Värderingsparametrar

Värderingstidpunkt	2024-12-31 (2024-09-30)
Inflationsantagande	År 2025 1% därefter 2 % (2 % per år)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,8, medel 6,7 (5,8- 8,0 medel 6,6)
Direktavkastning bostäder, %	3,1 -7,4, medel 4,6 (3,2 -7,0, medel 4,5)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som Bolaget skulle kunna vidta.

	Ändring indata		Värdeförändring	
Parameter	**enhet**	**antal**	**Mkr**	**%**
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	+530	+4,5
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 462	-12,4
Drift & underhåll	kr/m²	10	-145	-1,2
Inflation	%-enheter	1	+828	+7,0
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 678	-14,2
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 502	+21,2

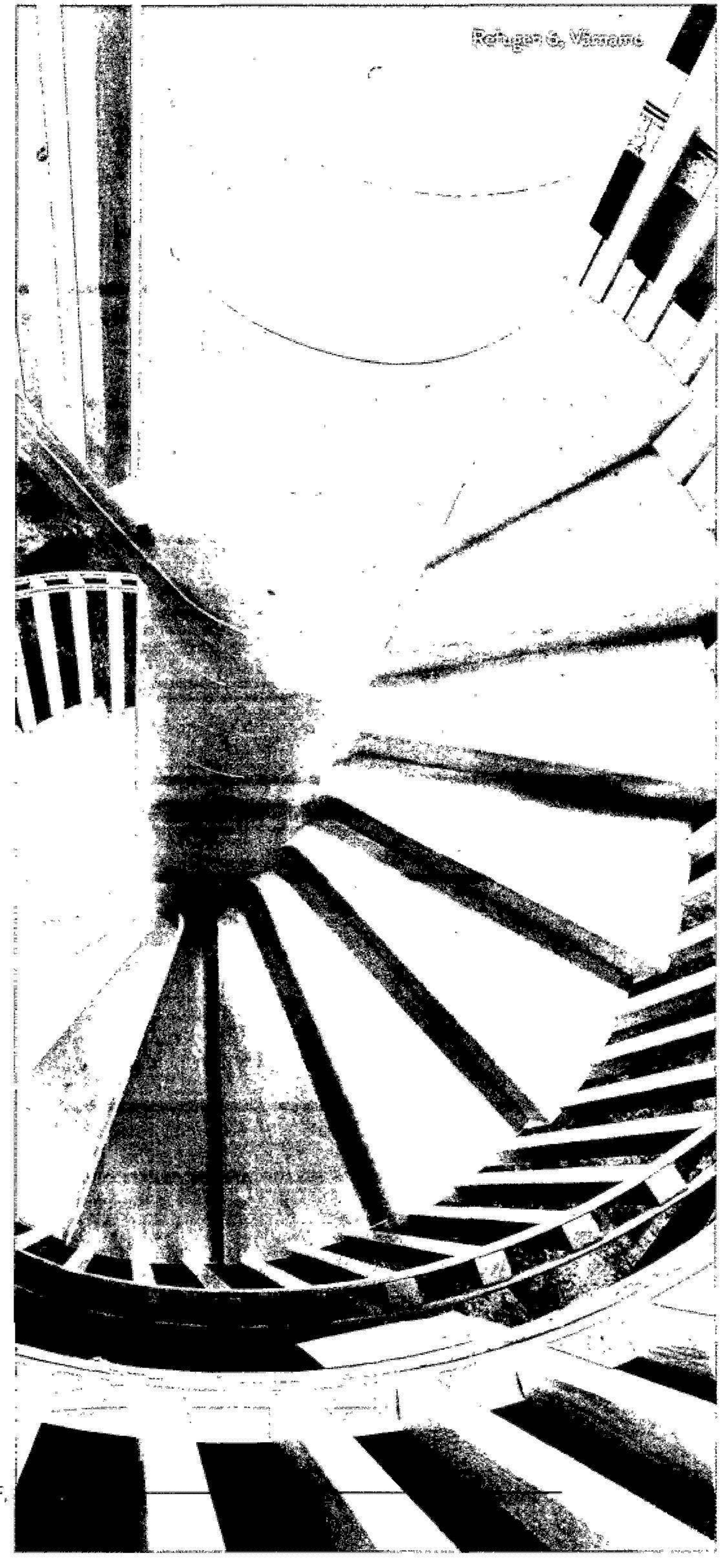
Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	**10 619**	**10 699**
Förvärv av fastigheter	810	84
Försäljning av fastigheter	-237	-549
Omklassificering till rörelsefastighet	-	-20
Investeringar i befintliga fastigheter	474	843
Värdeförändring i befintliga fastigheter	115	-448
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**11 769**	**10 619**

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	31 dec 2024	31 aug 2023
Fastighetsbestånd vid årets början	**19,3**	-
Omklassificering*	-	19,7
Avskrivning	-0,5	-0,4
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**18,8**	**19,3**

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



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF,

Fastighetstransaktioner 2023/2024

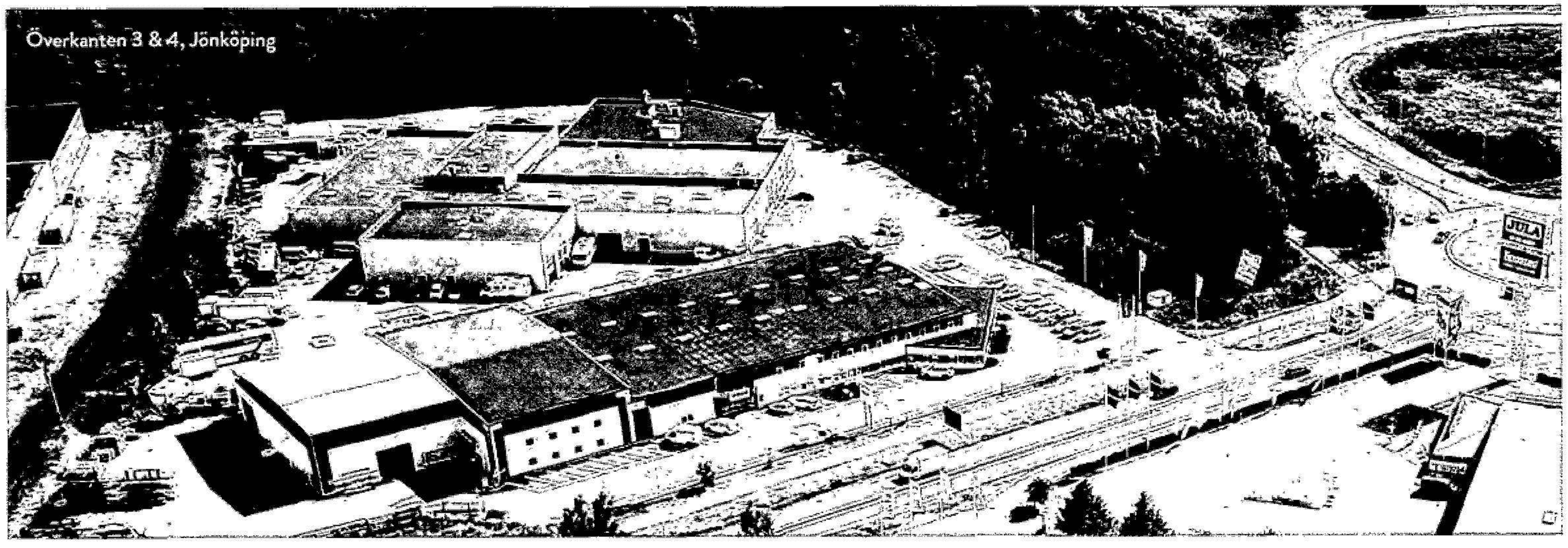
Fastighetsnamn	Ort	Förvärv/ Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Till-/Frånträde	Kommentarer
Vesslan 18-21	Vetlanda	Avyttring	-1,3	+1 345	2023-09-01	Bostadsfastighet i Vetlanda
Slaggan 11	Gislaved	Avyttring	-2,1	-2 966	2023-09-15	Kommersiell fastighet i Gislaved
Ambaret 3	Jonkoping	Avyttring	-1,8	-2 920	2023-10-05	Kommersiell fastighet i Jonkoping
Ambaret 8	Jonkoping	Avyttring	-8,9	-7 668	2023-10-05	Kommersiell fastighet i Jönkoping
Odlan 20	Jönkoping	Avyttring	-0,2	-300	2023-10-05	Projektfastighet vid Munksjon i Jonkoping
Båten 3 & 4	Ulricehamn	Förvärv	0,7	576	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn.
Laxen 5,6 & 13	Ulricehamn	Förvärv	1,6	1 298	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn.
Petersberg 11	Borås	Förvärv	1,3	825	2023-10-16	Bostadsfastighet i Borås
Brännebo 1:32	Borås	Förvärv	2,3	2 182	2023-10-16	Bostadsfastighet utanför Borås
Ljung 1:27 & 1:73	Ulricehamn	Förvärv	2,4	2 171	2023-10-16	Bostadsfastighet utanför Ulricehamn
Smörbollen3	Ulricehamn	Förvärv	0,3	352	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn.
Linnéan 9	Ulricehamn	Förvärv	0,4	292	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn.
Hästhoven 10	Ulricehamn	Förvärv	0,4	348	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn.
Gulsippan 3	Ulricehamn	Förvärv	0,3	259	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn.
Björkdungen 2	Ulricehamn	Förvärv	0,8	454	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn.
Aspen 10	Ulricehamn	Förvärv	0,5	424	2023-10-16	Bostadsfastighet i Ulricehamn.
Almen 13	Värnamo	Förvärv	1,3	1 545	2023-12-20	Kommersiell fastighet i Värnamo
Bokbindaren 13	Värnamo	Förvärv	1,5	1 888	2023-12-22	Kommersiell fastighet i Värnamo
Berghem 1:28	Ljungby	Förvärv	3,4	3 170	2023-12-22	Kommersiell fastighet i Ljungby
Graniten 5	Värnamo	Förvärv	1,8	2 079	2024-02-29	Kommersiell fastighet i Värnamo
Bikupan 12	Varberg	Förvärv	1,4	1 567	2024-03-26	Kommersiell fastighet i Varberg
Eldstaden 4	Varberg	Förvärv	2,2	2 600	2024-03-26	Kommersiell fastighet i Varberg
Centrum 4	Gislaved	Förvärv	-	-	2024-04-11	Mark för kommande projekt - kommersiell byggnation i Gislaved
Stigamo 1:66	Jonkoping	Avyttring	-	-	2024-04-15	Industrimark på Stigamo industriområde i Jonkoping
Apoteket 2	Eksjo	Avyttring	-2,0	-1 755	2024-04-29	Centrumfastighet i Eksjo
Bokhandeln 2	Eksjo	Avyttring	-1,5	-1 493	2024-04-29	Centrumfastighet i Eksjo
Verkstaden 4 & 6	Ulricehamn	Förvärv	5,4	7 268	2024-05-15	Kommersiella fastigheter i Ulricehamn
Krokodilen 5	Gislaved	Förvärv	2,8	1 875	2024-07-02	Centrumfastighet i Gislaved
Stenbocken 10	Gislaved	Förvärv	2,0	1 537	2024-07-02	Centrumfastighet i Gislaved
Munin 21	Gislaved	Förvärv	-	-	2024-07-02	Industritomt på Haga Industriområde i Gislaved
Berghem 1:24	Ljungby	Förvärv	7,9	4 529	2024-07-08	Kommersiell fastighet i Ljungby intill E4
Bränninge 3:339	Habo	Förvärv	-	-	2024-07-09	Byggrätt för framtida byggnation av ca 300 bostäder
Älgskytten 14	Jönköping	Förvärv	7,1	6 782	2024-10-28	Kommersiell fastighet i Jönköping, gränsande till befintlig portfölj, intill E4
Klynnan 13	Värnamo	Förvärv	1,5	2 088	2024-11-29	Kommersiell fastighet i Värnamo, gränsande till befintlig portfölj, intill riksväg 27
Lärkfalken 2	Värnamo	Förvärv	2,0	1140	2024-12-04	Kommersiell fastighet i Värnamo
Summa			**33,6**	**28 802**		

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OV, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099669

Fastighetstransaktioner med tillträde från januari 2025 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Tillträde	Kommentar
Kamparp 1:23	Habo	Förvärv	1,1	1 510	2025-01-14	Kommersiell fastighet i Habo med tillhörande nybyggnation av byggvaruhandel
Hammaren 35	Ljungby	Förvärv	2,4	3 200	2025-01-16	Kommersiell fastighet utmed E4:an i Ljungby
Berghem 1:21	Ljungby	Förvärv	1,5	1 973	2025-01-16	Kommersiell fastighet utmed E4:an i Ljungby
Stören 2	Varberg	Förvärv	2,1	1 849	2025-02-01	Kommersiell fastighet i Varberg
Fanan 24	Halmstad	Förvärv	0,9	1 035	2025-01-31	Kommersiell fastighet i Halmstad
Lampan 3	Laholm	Förvärv	1,0	1 012	2025-01-31	Kommersiell fastighet i Laholm
Flundran 1 & 2	Värnamo	Förvärv	1,1	1 100	2025-01-31	Kommersiell fastighet i Värnamo
Trädet 2	Ljungby	Förvärv	1,1	0	2025-03-14	Uthyrd mark i Ljungby utmed E4
Torg 1:236	Ljungby	Förvärv	2,0	1 405	2025-03-14	Kommersiell fastighet utmed E4:an i Ljungby
Torg 1:239	Ljungby	Förvärv	1,6	2 163	2025-03-14	Kommersiell fastighet utmed E4:an i Ljungby
Bensinen 2	Falkenberg	Förvärv	1,0	432	2025-03-17	Kommersiell fastighet i Falkenberg
Bilen 3	Falkenberg	Förvärv	2,4	2 281	2025-03-17	Kommersiell fastighet i Falkenberg
Transportören 7	Falkenberg	Förvärv	0,8	830	2025-03-17	Kommersiell fastighet i Falkenberg
Slottshagen 8	Falkenberg	Förvärv	2,2	1 172	2025-03-17	Kommersiell fastighet i Falkenberg
Svarmen 2	Varberg	Förvärv	2,0	2 425	2025-03-17	Kommersiell fastighet i Varberg
Veddige 38:5	Varberg	Förvärv	1,6	2 542	2025-03-17	Kommersiell fastighet i Varberg
Båramo 1:10	Vaggeryd	Förvärv	7,4	11 300	2025-04-11	Kommersiell fastighet utmed E4:an i Vaggeryd
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	3 380	2026-01-07	Kommersiell fastighet i Jönköping, gränsande till befintlig portfölj
Summa			**36,2**	**39 609**		



Överkanten 3 & 4, Jönköping

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

FASTIGHETSMARKNADEN

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen genom förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastighetsaffärer. Helst ser Nivika affärer utmed den västsvenska triangeln som förtätar beståndet på befintliga orter och därmed skapar lokala kluster. Lokal förankring och kunskap om marknaden skapar affärsmöjligheter.

Makroöversikt

Makroöversikt Sveriges ekonomi har under 2024 visat en svag återhämtning, trots att Riksbanken genomfört fem räntesänkningar för att stimulera tillväxten. Styrräntan sänktes successivt från 4,0 procent i januari till 2,50 procent i december, men effekterna på konsumtionen har varit begränsade. Hushållen har fortsatt att hålla tillbaka sina utgifter, vilket tillsammans med en avvaktande investeringsvilja från företag har dämpat den ekonomiska aktiviteten. Som en följd av detta beräknas BNP-tillväxten för året landa på 0,6 procent, en nivå som speglar den långsamma återhämtningen.

Inflationen har däremot fortsatt att sjunka och låg vid årets slut på 1,5 procent, under Riksbankens mål på 2 procent. De lägre prisökningarna har minskat trycket på hushållens ekonomi, men har samtidigt gett signaler om att ytterligare räntesänkningar kan bli aktuella under 2025 för att öka konsumtionen och investeringarna.

Samtidigt har arbetsmarknaden försvagats. Arbetslösheten steg till 7,1 procent i december, den högsta nivån på tre år, och företag har varit försiktiga med nyanställningar. Flera branscher har påverkats negativt av det svaga ekonomiska läget, särskilt fastighetssektorn, bilhandeln och industrin, där höga kostnader och minskad efterfrågan pressat företagens lönsamhet.

Trots räntesänkningar och lägre inflation är det tydligt att Sveriges ekonomi fortfarande befinner sig i en utmanande fas. Konjunkturen väntas förbli svag under inledningen av 2025, och arbetslösheten förväntas ligga kvar på nuvarande nivåer. Det ekonomiska läget präglas av osäkerhet, där en fortsatt försiktig konsumtion och svaga investeringar kan innebära att återhämtningen drar ut på tiden.

Sveriges befolkningstillväxt har fortsatt att avta under 2024. Befolkningen ökade med 0,35 procent, vilket är en marginell ökning från 0,3 procent 2023. I november uppgick folkmängden till cirka 10,59 miljoner invånare, vilket innebär en fortsatt låg tillväxttakt jämfört med tidigare decennier.

Den svaga ökningen beror främst på ett lågt födelseöverskott och ett fortsatt dämpat invandringsnetto. Födelseöverskottet ökade från 5 700 under 2023 till 8 500 i november 2024, medan invandringsnettot steg med 37 procent från föregående år. Trots dessa ökningar ligger båda faktorerna under sina historiska genomsnitt.

Enligt Statistiska centralbyråns prognoser väntas befolkningen öka med i genomsnitt 28 000 personer per år under de kommande åren, vilket är en lägre takt än tidigare. År 2040 beräknas Sveriges befolkning uppgå till 11 miljoner, men en allt större andel kommer att vara äldre.

Den svenska fastighetsmarknaden

Efter en kraftig nedgång under 2023 har den svenska transaktionsmarknaden visat tecken på återhämtning under 2024. Den totala transaktionsvolymen uppgick till 140 miljarder SEK, en ökning med 35 procent jämfört med föregående år. Trots uppgången ligger volymen fortfarande 30 procent under det historiska genomsnittet för perioden 2015–2023. Totalt genomfördes 342 affärer under året, vilket innebar en marginell ökning jämfört med 2023. Den största förändringen var en markant ökning av större transaktioner, där antalet affärer över en miljard kronor fördubblades från föregående år. December var dessutom den starkaste månaden sedan juni 2022, vilket bidrog till det positiva helårsresultatet.

Samtidigt har andelen internationella investerare minskat från 30 procent under 2023 till 17 procent under 2024. Minskningen speglar en osäker global ekonomi och har ökat konkurrensen bland inhemska aktörer. Svenska investerare har i större utsträckning tagit tillvara på möjligheterna att förvärva högkvalitativa fastigheter, vilket har bidragit till en ökad aktivitet.

Segmentsfördelning

Bostadssegmentet var det största på transaktionsmarknaden under 2024 och stod för 31 procent av den totala volymen. Detta markerar en tydlig återhämtning jämfört med föregående år och visar på ett ökat intresse för bostadsfastigheter, trots fortsatt osäkerhet i det makroekonomiska klimatet. Segmentet har historiskt haft en genomsnittlig andel på 28 procent sedan 2015.

Kontorsfastigheter var det näst största segmentet och stod för 26 procent av transaktionsvolymen, en kraftig ökning från 2023 års nivå. Historiska snittet för kontor har legat på 21 procent sedan 2015, vilket gör årets andel till en av de högsta på senare år.

Logistik-, lager- och industrifastigheter fortsatte att vara ett attraktivt segment, även om dess andel minskade med 9 procentenheter till 18 procent. Detta innebär en återgång närmare det historiska snittet på 16 procent, efter att segmentet tidigare gynnats av pandemins effekter på e-handeln och ökade logistikbehov.

Handelsfastigheter stod för 8 procent av den totala transaktionsvolymen, i linje med föregående år men fortsatt långt under de toppnivåer på 18 procent som noterades mellan 2015 och 2017. Segmentet har mött strukturella utmaningar till följd av förändrade konsumtionsmönster och en växande e-handel, vilket har påverkat efterfrågan på butikslokaler.

De två minsta segmenten under 2024 var övriga fastigheter och samhällsfastigheter som stod för 10 procent respektive 7 procent av transaktionsvolymen. Samhällsfastigheter har blivit ett alltmer attraktivt segment under de senaste åren, men aktiviteten har varierat beroende på marknadsförutsättningar. Övriga fastigheter, som inkluderar hotell och utvecklingsprojekt, har haft en andel på 10 procent, vilket är i linje med det historiska snittet sedan 2015.

Nivikas specifika marknader

Nivikas huvudmarknader omfattar Jönköping, Växjö, Värnamo och Västkusten, vilka tillsammans utgör en central del av den så kallade västsvenska triangeln – det geografiska område som avgränsas av E4, riksväg 40 och E6. Denna triangel fungerar som ett ekonomiskt nav där stark infrastruktur och geografisk närhet till viktiga transportleder driver både industriell och kommersiell utveckling.

Källa: Newsec 2024

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099770

Transaktionsvolymen i Nivikas marknader har följt den övergripande utvecklingen på den svenska marknaden sedan 2015 och har visat en långsiktig stabilitet. Efter en nedgång under 2023 har aktiviteten återhämtat sig markant under 2024, med en ökning på 40 procent jämfört med föregående år. Detta tyder på att marknaderna fortsatt uppvisar motståndskraft även i ett föränderligt ekonomiskt landskap.

Jönköping har en transaktionsmarknad där industri- och logistiksegmentet dominerar, medan Värnamo i huvudsak präglats av bostadsaffärer sedan 2015. Växjö har haft en liknande utveckling med en stor andel bostadstransaktioner, men även betydande investeringar inom industri- och logistikfastigheter. Västkustens transaktionsmarknad liknar Växjö, men med största andelen industri- och logistiksegmentet, följt av bostadssegmentet.

I likhet med den svenska marknaden i stort är bostäder samt industri- och logistikfastigheter de mest framträdande segmenten på Nivikas kärnmarknader, vilket bidrar till deras stabilitet trots konjunktursvängningar. Att dessa marknader har en bred mix av fastighetstyper, kombinerat med sin strategiska position inom den västsvenska triangeln, stärker deras långsiktiga attraktivitet.

Yieldutveckling i Sverige

Yieldutvecklingen i Sverige har fortsatt att påverkas av både nationella och globala faktorer under 2024. Efter kraftiga uppgångar under 2022 och 2023 steg yielderna ytterligare under året, men i en mer dämpad takt. Effekterna av de senaste räntejusteringarna har ännu inte fullt ut slagit igenom, men med en mer stabil räntemiljö finns förväntningar om att marknaden kan närma sig en period av yieldkompression.

En tydlig trend under året har varit det ökade fokuset på hållbarhetsaspekter vid investeringar. Särskilt inom kontorssegmentet har fastigheter med hög hållbarhetsstandard i vissa fall uppvisat en grön premie på yielderna. Även inom industri och andra segment finns tecken på att detta kan bli en viktigare faktor, även om det fortfarande är svårt att kvantifiera effekterna.

Newsec bedömer att en viss yieldkompression kan ske framöver, särskilt i segment där efterfrågan är hög och investerare ser potential i långsiktigt stabila kassaflöden. Samtidigt kan en fortsatt osäkerhet på marknaden hålla yielderna på förhöjda nivåer under inledningen av 2025.

Utveckling och framtidsutsikter för Nivikas orter

Utvecklingen i Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten har varit positiv och i linje med den bredare svenska fastighetsmarknaden. Under de senaste åren har de geografiska skillnaderna mellan olika regioner minskat, vilket har bidragit till en ökad attraktivitet för dessa orter. Investerares intresse har breddats bortom storstäderna i jakt på stabil avkastning, vilket har stärkt marknadens dynamik. En fortsatt låg vakansgrad och begränsat utbud av lokaler har dessutom möjliggjort en stabil hyresutveckling, vilket ytterligare befäster ortemas långsiktiga tillväxtpotential.

Framtidsutsikter

Nivikas orter råder fortsatt brist på tillgängliga lokaler inom industri- och logistiksektorn. En stabil efterfrågan, i kombination med låga vakanser, signalerar en långsiktig tillväxt för segmentet. Många av dessa städer har en stark industriell prägel, vilket driver behovet av ytterligare lager- och lättindustrifastigheter. Även om logistikfastigheter har varit det dominerande nyproduktionssegmentet under de senaste åren finns nu ett tydligt behov av att komplettera utbudet med modernare lager- och produktionslokaler för att möta marknadens framtida krav.

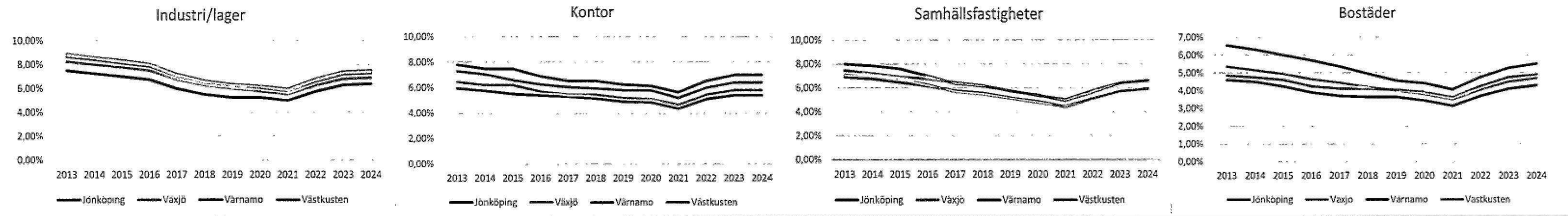
Kontorssegmentet i mindre och medelstora städer har visat sig vara mer motståndskraftigt än i storstäderna, där hybridarbete haft en större påverkan på efterfrågan. I Nivikas orter har kontorsnyttjandet varit stabilt, och en stark återgång till fysiska arbetsplatser har noterats. Bristen på nybyggda kontorslokaler i dessa städer innebär att efterfrågan är fortsatt hög. På kort sikt kan osäkerheter i ekonomin och kortare hyresavtal skapa temporära vakanser, men på längre sikt väntas kontorssegmentet i Nivikas orter förbli stabilt.

Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs av demografiska förändringar, och en växande befolkning i alla åldersgrupper ökar behovet av vård- och utbildningslokaler samt andra offentliga fastigheter. Många av de befintliga samhällsfastigheterna i Nivikas orter har eftersatt underhåll, vilket skapar ett betydande investeringsbehov. Samtidigt är nyproduktionen av samhällsfastigheter fortfarande begränsad, vilket skapar möjligheter för aktörer som vill bidra till utvecklingen av segmentet.

Med en fortsatt bostadsbrist och en prognostiserad befolkningstillväxt i Sverige är framtidsutsikterna för bostadssegmentet i Nivikas orter fortsatt starka. Trots en utmanande nyproduktionstakt förväntas efterfrågan på bostäder öka, särskilt i växande regionstäder och mindre städer. Inflyttning till dessa områden är en tydlig trend, vilket gynnar marknaden i Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten, där bostadssegmentet i Höganäs, Båstad och Halmstad fortsätter att utvecklas positivt.

Sammanfattningsvis pekar prognoserna för 2024 på fortsatt tillväxt för Nivikas orter, där bristen på kommersiella lokaler och bostäder i kombination med en stabil efterfrågan inom industri, logistik och samhällsfastigheter skapar långsiktiga möjligheter på marknaden.

Yieldutveckling



Källa: Newsec 2024

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

NIVIKAS SEGMENT

Nivikas fastighetsportfölj består utifrån hyresvärde till två tredjedelar kommersiella fastigheter. De kommersiella fastigheterna består i huvudsak av industri-, lager-, kontor- och samhällsfastigheter. Fastighetsportföljen har en låg vakansnivå och återfinns på marknader med starkt näringsliv och växande befolkning.

Industri/Lager
De senaste åren har en stark underliggande efterfrågan uppdagats inom logistik- och industrisegmentet. Städers expansion har lett till att tidigare industriområden omvandlas till bostadsområden, vilket ytterligare ökar trycket på dessa typer av fastigheter. Samtidigt har digitalisering och e-handelns tillväxt förändrat konsumtionsmönstren, vilket skapar ett ökat behov av lager- och distributionslokaler nära konsumenterna. Prognoser pekar på att e-handeln kan utgöra mellan 31 och 40 procent av den totala detaljhandeln år 2030, vilket ytterligare understryker vikten av effektiva logistiklösningar.

Efterfrågan på industri- och lagerfastigheter är fortsatt stark, drivet av omställningar inom produktion och forsörjningskedjor. Företag söker i allt högre grad flexibla fastigheter som kan kombinera produktion, lager och kontor för att effektivisera verksamheten. Samtidigt påverkas sektorn av makroekonomiska och geopolitiska förändringar, där den ökande globala oron fått många företag att omvärdera sina leveranskedjor och flytta produktion och lager närmare den inhemska marknaden för att minska risker och förbättra leveranssäkerheten, så kallad reshoring. Detta driver på utvecklingen av ny infrastruktur och stärker behovet av strategiskt belägna industrifastigheter.

Hållbarhet har blivit en allt viktigare faktor inom segmentet. Företag och fastighetsägare investerar i miljövänlig infrastruktur och energieffektiva lösningar för att minska klimatavtrycket och framtidssäkra sina fastigheter. Solenergi, förbättrad isolering och smart energistyrning är några av de åtgärder som blir allt vanligare. Hållbarhetsarbetet ses inte bara som en miljömässig nödvändighet utan även som en konkurrensfördel, särskilt i ljuset av skärpta regelverk och ökade krav från både hyresgäster och investerare.

Kontor
Under det senaste året har hyresmarknaden för kontor i vissa områden blivit mer avvaktande. 2024 har präglats av ökade vakansnivåer och längre uthyrningstider, vilket har satt press på hyresnivåerna i flera delmarknader. Efterfrågan på större kontorsytor har minskat till följd av förändrade arbetsmönster, medan intresset för högkvalitativa lokaler i attraktiva lägen ökar. För att attrahera hyresgäster blir det allt vanligare att erbjuda hyresrabatter och flexibla avtal istället för att sänka grundhyran.

Kontorsmarknaden påverkas även av ränteutvecklingen, vilket har lett till en måttlig nedgång i yielder under 2024. Efter pandemins uppgång i avkastningskrav har räntelättnader möjliggjort bättre finansieringsvillkor för investerare. Samtidigt har hyresgäster fortsatt förhandlingsutrymme i en marknad präglad av högre vakanser.

Marknaden genomgår dessutom en förändring där hållbarhet och flexibilitet spelar en allt större roll. Gröna hyresavtal har blivit en självklar del av fastighetsägarnas erbjudanden och säkerställer att fastigheter uppfyller miljökrav, vilket ger fördelar i form av lägre driftskostnader och ökad attraktivitet. Många företag efterfrågar även kortare hyresavtal eller flexibla uppsägningsklausuler, vilket skapar nya utmaningar för fastighetsägare. Hybridarbete har ökat efterfrågan på yteffektiva kontor med flexibla arbetsytor, medan äldre kontorsfastigheter ofta behöver moderniseras för att förbli konkurrenskraftiga. Samtidigt har intresset för kontorshubbar utanför stadskärnorna vuxit, där lägre hyror och kortare pendlingstider lockar företag i ekonomiskt osäkra tider.

Fastighetsägare har blivit mer försiktiga i uthyrningsprocesser och ställer högre krav på hyresgarantier. Samtidigt ökar behovet av flexibla lösningar, vilket gör det avgörande att balansera hyresgästernas efterfrågan med stabilitet i intäktsströmmarna. Kontorsmarknaden fortsätter att omformas, där anpassningsbara lokaler och hållbara lösningar blir allt viktigare konkurrensfaktorer.

Samhällsfastigheter
Under 2024 har samhällsfastigheter fortsatt att vara en attraktiv investeringsklass, även om aktiviteten var svagare under årets första hälft. Segmentet har en fortsatt viktig roll på fastighetsmarknaden, där långa hyresavtal med offentliga aktörer ger en stabil intäktsbas och låg vakansrisk. Efterfrågan på äldreboenden har varit särskilt stark, drivet av en växande äldre befolkning och ett ökande behov av vård- och omsorgsplatser. Samtidigt har även fastigheter kopplade till rättsväsendet och försvar blivit allt viktigare inom segmentet, i takt med ökade satsningar på säkerhetsinfrastruktur och krisberedskap.

Hyresnivåerna inom samhällsfastigheter har fortsatt att utvecklas väl, i linje med trenden under 2000-talet, trots de senaste årens ekonomiska turbulens. En bidragande faktor är att hyreskontrakten ofta är indexerade till 100 procent av KPI, vilket skapar en automatisk justering för inflation. Eftersom hyresgästerna ofta är offentligt finansierade bidrar detta ytterligare till en stabil hyresutveckling och en låg vakansgrad, som förväntas kvarstå på låga nivåer även framöver.

Trots sin stabilitet kan samhällsfastigheter vara komplexa att hantera på grund av deras specialanpassning och höga bygg- och underhållskostnader. Offentliga prioriteringar och budgetförändringar kan också påverka efterfrågan och lönsamheten i segmentet. Samtidigt har investerarnas intresse för samhällsfastigheter stärkts av en långsiktig efterfrågan inom vård, utbildning och säkerhet, vilket befäster segmentets position som en attraktiv och defensiv investering i en osäker ekonomisk omvärld.

Bostäder
Den svenska bostadsmarknaden står fortsatt inför betydande utmaningar. Faktorer som strängare regleringar, ökade finansieringskostnader och osäker ekonomisk utveckling har haft en negativ inverkan på bostadsbyggandet, vilket lett till en avmattning i byggtakten.

Enligt Boverkets prognoser väntas endast 40 000 bostäder ha färdigställts under 2024, vilket är långt under det bedömda årliga behovet på 52 300 bostäder. För 2025 beräknas byggtakten minska ytterligare till 33 000 färdigställda bostäder, vilket riskerar att förvärra den redan påtagliga bostadsbristen, särskilt i storstadsregioner där efterfrågan är hög och betalningsviljan ofta överstiger genomsnittliga hyresnivåer.

Källa: Newsec 2024

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OV, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099771

Den ekonomiska osäkerheten och de höga produktionskostnaderna fortsätter att påverka nyproduktionen av bostäder. Många privata aktörer är fortsatt försiktiga med att initiera nya byggprojekt, medan det allmännyttiga byggandet har en något starkare utveckling, men utgör en begränsad del av den totala produktionen.

Trots detta fortsätter bostäder att vara ett av de mest attraktiva investeringssegmenten på fastighetsmarknaden, med sin stabilitet och långsiktighet. Svenska hyresfastigheter har uppvisat en konsekvent värdeutveckling sedan 1980-talet, och även under perioder av ekonomisk osäkerhet har segmentet visat motståndskraft.

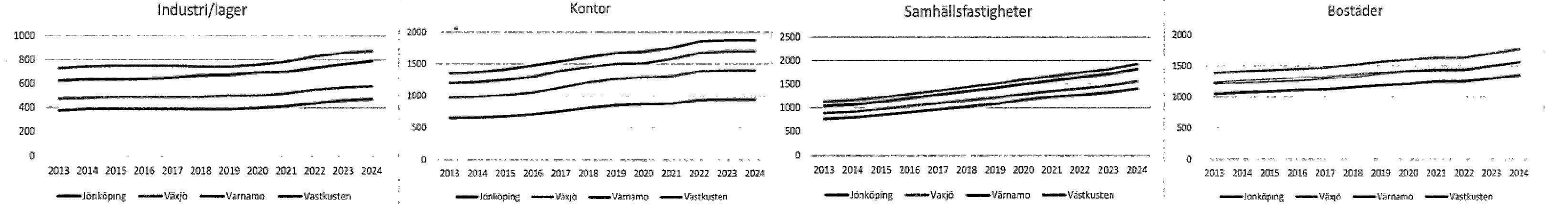
Hyresutvecklingen inom bostadssegmentet har varit stark även i tider av ekonomisk osäkerhet. Historiskt sett har hyresjusteringarna följt eller överträffat KPI-utvecklingen, och framöver förväntas bostadshyrorna öka i snabbare takt än för kommersiella fastigheter, då tidigare inflation ska kompenseras.

Samtidigt finns indikationer på att det framtida behovet av nya bostäder kan komma att dämpas något på grund av en svagare befolkningstillväxt. Låga födelsetal och minskad invandring innebär att efterfrågan på nya bostäder på längre sikt kan bli lägre än vad tidigare prognoser antytt. Dock kvarstår ett betydande eftersatt behov, då bostadsbyggandet under lång tid legat under den nivå som krävs för att möta marknadens behov.

I Bostadsmarknadsenkäten 2024 uppgav 148 av landets 290 kommuner att de har underskott på bostäder, vilket är en minskning från 180 kommuner föregående år. Trots detta förväntar sig 173 kommuner att bostadsbrist kommer att råda inom tre år, vilket speglar en fortsatt osäkerhet kring bostadsmarknadens utveckling. Den minskade byggtakten har redan skapat utmaningar, såsom ökad trångboddhet och svårigheter för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.

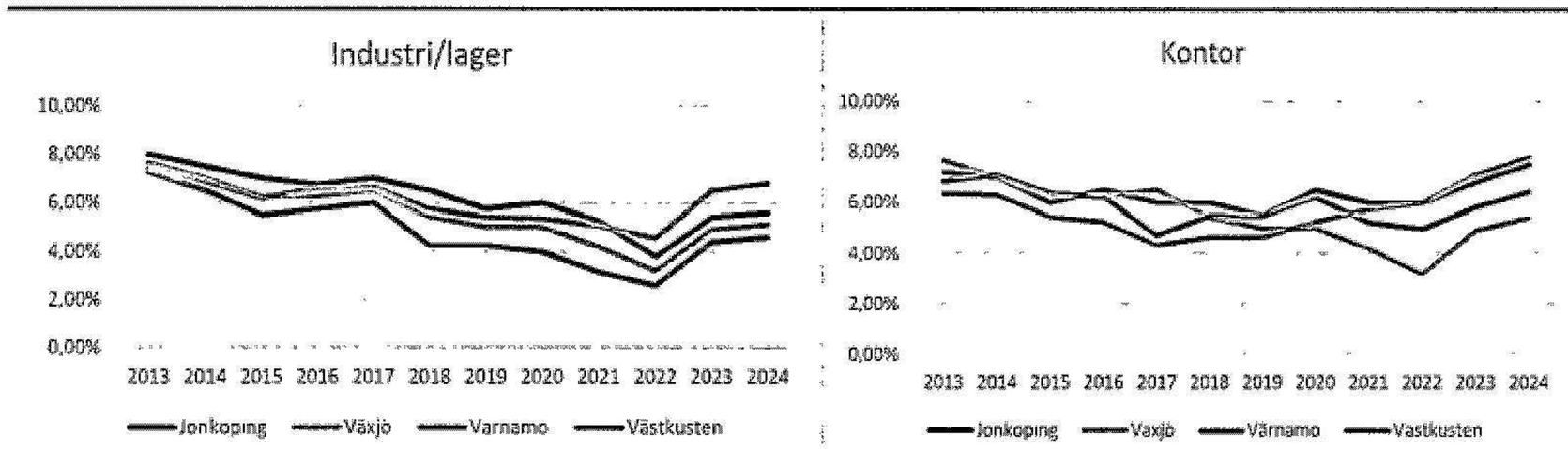
Då samtliga av Nivikas kommuner uppvisar underskott eller balans bedömer Newsec att efterfrågan på bostadssegmentet kommer att fortsätta vara stark i Nivikas regioner.

Hyresutveckling



Källa: Newsec 2024

Vakansutveckling



Källa: Newsec 2024

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

NIVIKA - LOKAL NÄRVARO

Lokal närvaro i Småland och på Västkusten
Med rötterna i Småland och huvudkontor i Värnamo brukar vi säga att "Nivika - det är fastigheter på småländska". Smålänningarna är kända för sin seghet, påhittighet och klurighet.

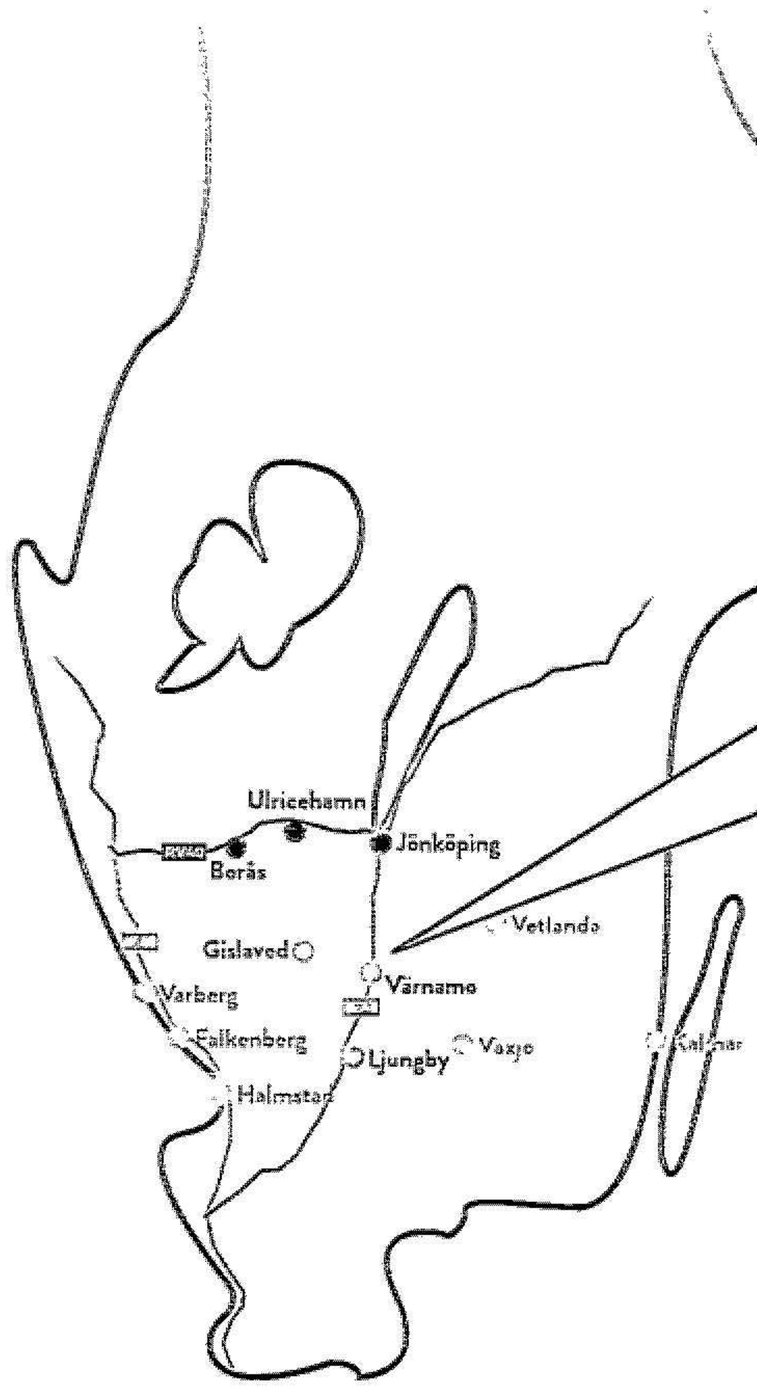
Småland har:
- En stark entreprenörsanda särskilt i Gnosjöregionen med den världskända Gnosjöandan, entreprenörs- och företagarandan med Värnamo som centralort
- Vi Smålänningar är kända för vår höga arbetsmoral – att bli kallad smålänning är något att vara stolt över, och det smittar av sig ut till Västkusten
- Företagstätt - Småland och Västkusten har ett starkt och expansivt näringsliv med lönsamma företag och hög andel av befolkningen i sysselsättning
- Småland och Västkusten har ett strategiskt läge och anses inneha ett av Sveriges bästa logistiklägen. Transportläget är starkt genom vägförbindelser via E4:an från Stockholm till Öresundsregionen, riksväg 40 från Jönköping till Göteborg, E6:an som löper utmed Västkusten samt riksväg 25 mellan Halmstad och Kalmar.

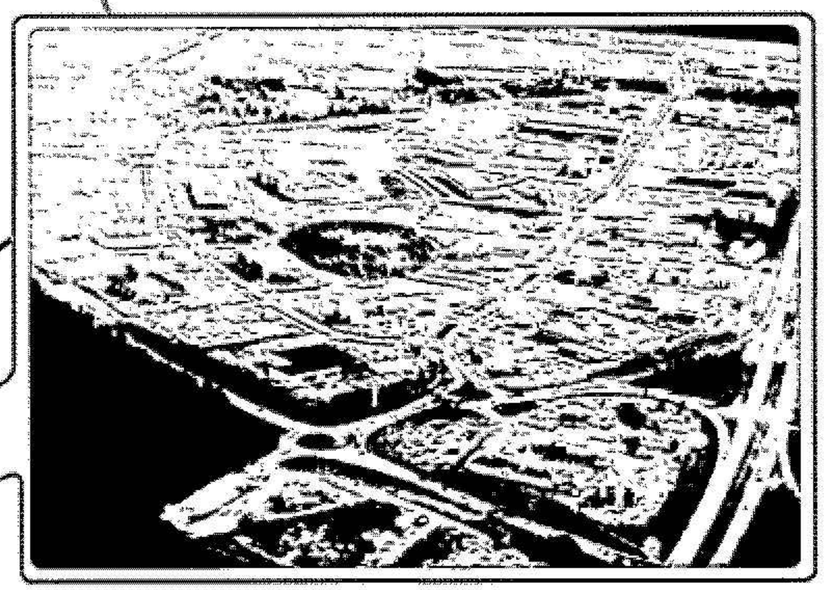
En stark entreprenörsanda har skapat en gynnsam mix av innovation och industriell tradition vilket givit en hög hållbar tillväxt. Här finns flera världsledande företag inom sina respektive segment. Inte bara känslan, utan även statistik, talar för att den starka entreprenörsandan har medfört en industriell tradition, med vilja till innovation som genererar en hög och hållbar tillväxt över tid. Småland och Västkusten har ett starkt och expansivt näringsliv samt korta avstånd mellan intressanta etableringsorter utmed huvudvägarna.

Västsvenska triangeln
Vi på Nivika har myntat begreppet västsvenska triangeln som beskrivning av Nivikas fokus och huvudsakliga verksamhetsområde. Västsvenska triangeln är avgränsad av vägarna; E4 i öster, riksväg 40 i norr samt E6 i väster. Inom den västsvenska triangeln återfinns merparten av Nivikas fastighetsportfölj, kompletterat med Växjö som har val differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag. Växjö kommun är därmed en av de mest IT-företagstäta kommunerna i landet.

Nivika bygger och förvärvar för egen långsiktig förvaltning vilket skapar långsiktiga värden både ekonomiska och hållbarhetsmässiga. Historiskt har Nivika varit framgångsrika i att bygga kluster av fastigheter för en närhet till hyresgästen och för en effektiv förvaltning. Ett bra exempel är Bredastens industriområde i Värnamo där Nivika framgångsrikt etablerat ett kluster i nära anslutning till E4:an, en av huvudvägarna, i den västsvenska triangeln.

Bredasten har ett strategiskt läge utmed E4 och riksväg 27 i Värnamo och är ett område med en mångfald av företag från industriverksamhet till detaljhandel och restauranger. Nivika har varit en tongivande aktör för utvecklingen av området tillsammans med Värnamo Kommun. Nyligen har vi uppfört nytt huvudkontor på Bredasten och flyttade in strax efter årsskiftet 2024/2025. Idag äger Nivika omkring hälften av fastigheterna i området, se bild nedan där en stjärna markerar en Nivika-fastighet.





Bredasten, Värnamo

Transaction 09222115557543327587 Signerat EN, HE, BH, OV, SD, TL, HN, TF, JS, SK
202506040997?

PROJEKTVERKSAMHETEN

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

Nivika arbetar löpande med att identifiera utvecklingsmöjligheter och outnyttjade byggrätter inom portföljen. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda kunder med långa avtal och förbättrade kassaflöden för långsiktigt hållbar förvaltning. Genom åren har detta varit en viktig del av Nivikas verksamhet och är fortsatt en del av Nivikas strategi, särskilt där kluster skapas i fastighetsportföljen där brukar möjligheten till ytterligare byggrätter finnas.

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

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

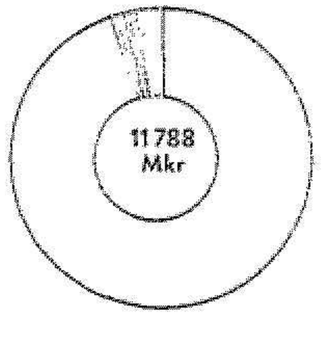
För fastigheter med antagna detaljplaner tar vi fram de handlingar som behövs för bygglov och för att bygga. Vår projektavdelning fungerar som beställare under entreprenadtiden. Projektledare leder den interna projektgruppen, koordinerar de externa konsulter som engageras i projektet och har ansvar för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

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

Projektportfölj

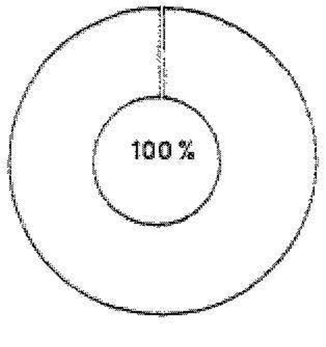
Nivikas långsiktiga arbete med fastighetsutveckling förutsätter en projektportfölj. Projektportföljen består dels av pågående byggnationer dels av framtida projekt. Per den 31 december 2024 har Nivika fem större pågående byggnationer om total 15 640 m² och 38 miljoner kronor i tillkommande hyresintäkter.

Den framtida projektportföljen innehåller cirka 140 000 m² kommersiella ytor och cirka 2 800 lägenheter fördelat över ett femtiotal fastigheter.



Bokfört värde, Mkr

- Förvaltningsfastigheter 11 175
- Pågående byggnation 182
- Framtida projektportfölj 137
- Obebyggd mark 294



Framtida projektportfölj, andel egenägd

- Ägd
- Markanvisning el likn. med byggkrav

Räkenskapsåret 2023/2024

Under det gångna året har Nivika färdigställt 184 lägenheter och tre kommersiella fastigheter på totalt 22 000 m² och 4 400 m² ombyggt i följande större projekt:

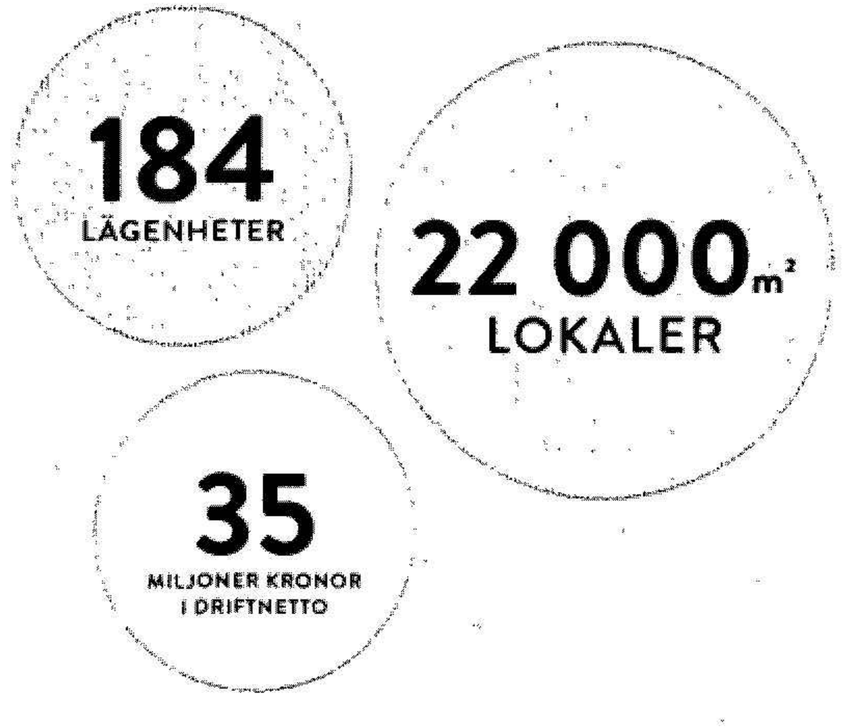
Q1
- Graniten 39, Värnamo, LOA 4 000 m²

Q2
- Hematiten 1,Värnamo, LOA 18 000 m²

Q3
- Repslagaren 1, Växjö, LOA 284 m²
- Hovslätts Ängar, Jönköping, 40 lägenheter
- Tor3, Nybro, 62 lägenheter

Q4
- Roten 2 "Hisingstorp", 82 lägenheter
- Rosen 1, Värnamo ombyggd LOA 4 435m²

Tillsammans tillför de färdigställda projekten 41 miljoner kronor i årligt hyresvärde och 35 miljoner kronor i driftnetto per år.

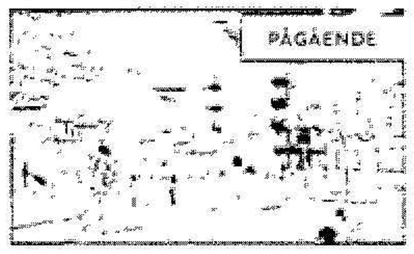


Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH. OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 38 Mkr

Nivikas pågående större (över 5 miljoner kronor) ny- och ombyggnationer kommer tillsammans tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 38 miljoner kronor. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

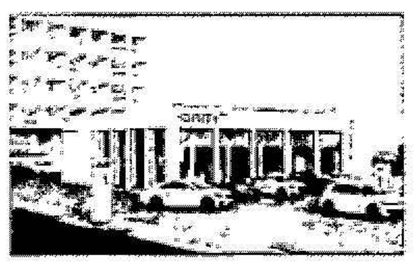
Bolaget lägger stort fokus på riskhantering i våra pågående projekt och har en attraktiv helägd projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna blir mer gynnsamma.



Centrum 4 - Stationsallén
GISLAVED
Nybyggnation samhällsfastighet/bostäder
Hyresgäst Gislaveds Kommun
Investering 320 Mkr



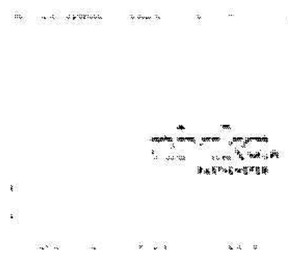
Refugen 6
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Nivika mfl
Investering 108 Mkr



Refugen 6
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst IONITY
Investering, se ovan



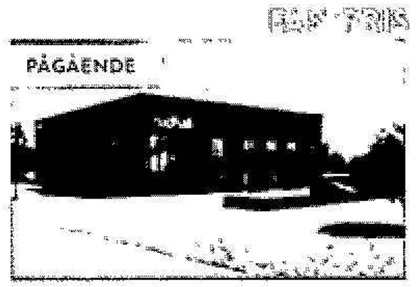
Sandstenen 2
VÄRNAMO
Ombyggnation kommersiell
Hyresgäst Sordin
Investering 10 Mkr



Lejonet 5
VÄRNAMO
Ombyggnation kommersiellt
Investering 13 Mkr
Hyresgäst IF Metall m. fl
Investering 13 Mkr

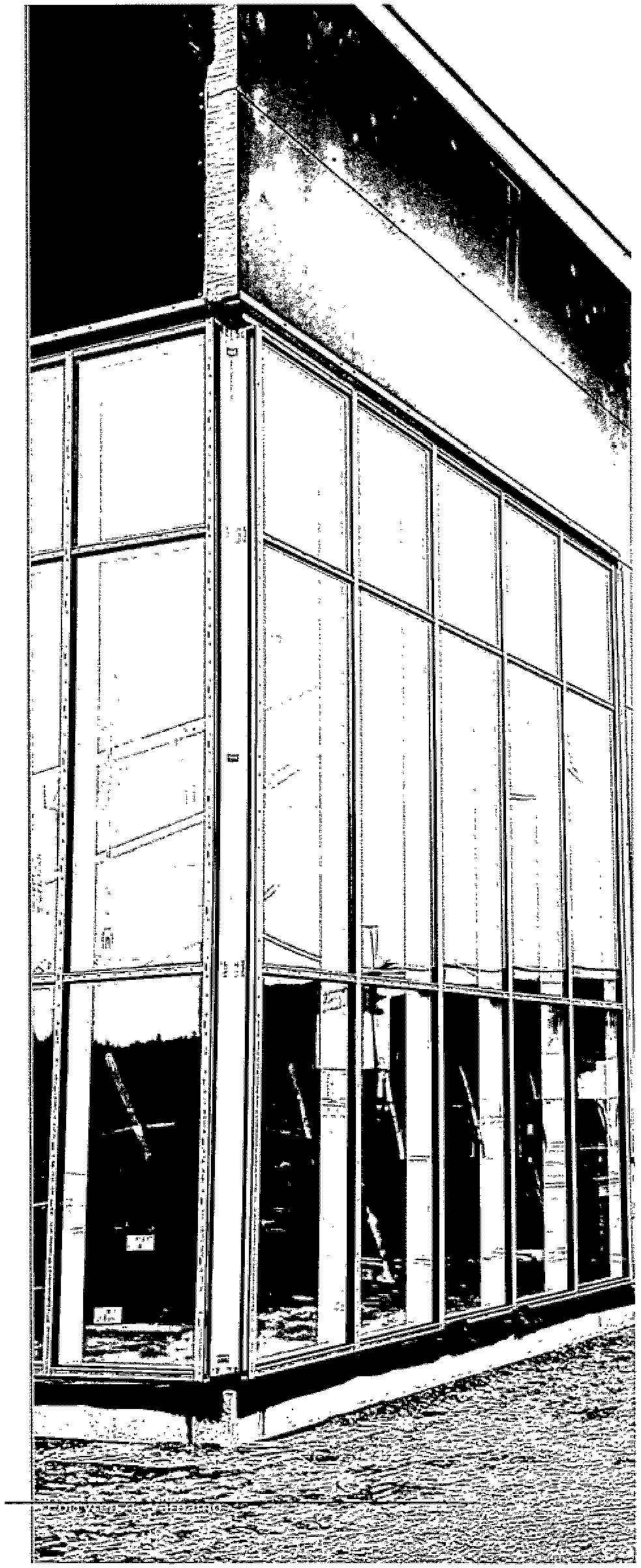


Porfyren 4
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiell
Hyresgäst Rudhäll Industrier
Investering 34 Mkr



Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Refugen 6	Värnamo	Nybyggnation	Kontor/motell/elmack	Q1/Q2 2025	108	40	-	3 239	7,5	-
Sandstenen 2	Varnamo	Ombyggnation	Industri/Lager	Q2 2025	10	9	-	3 200	3,3	-
Porfyren 4	Varnamo	Nybyggnaion	Kommersiell	Q3 2025	34	32	-	2 598	2,7	-
Lejonet 5	Värnamo	Ombyggnation	Kommersiell	Q2 2025	13	11	-	892	1,6	-
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/Bostäder	Q2/2026	320	232	3 752	5 711	22,7	66
Summa					**486**	**324**	**3 752**	**15 640**	**37,9**	**66**



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099973

NIVIKA - LOKAL NÄRVARO

JÖNKÖPING

INKLUSIVE ULRICEHAMN, BORÅS, HABO OCH MULLSJÖ

VÄRNAMO

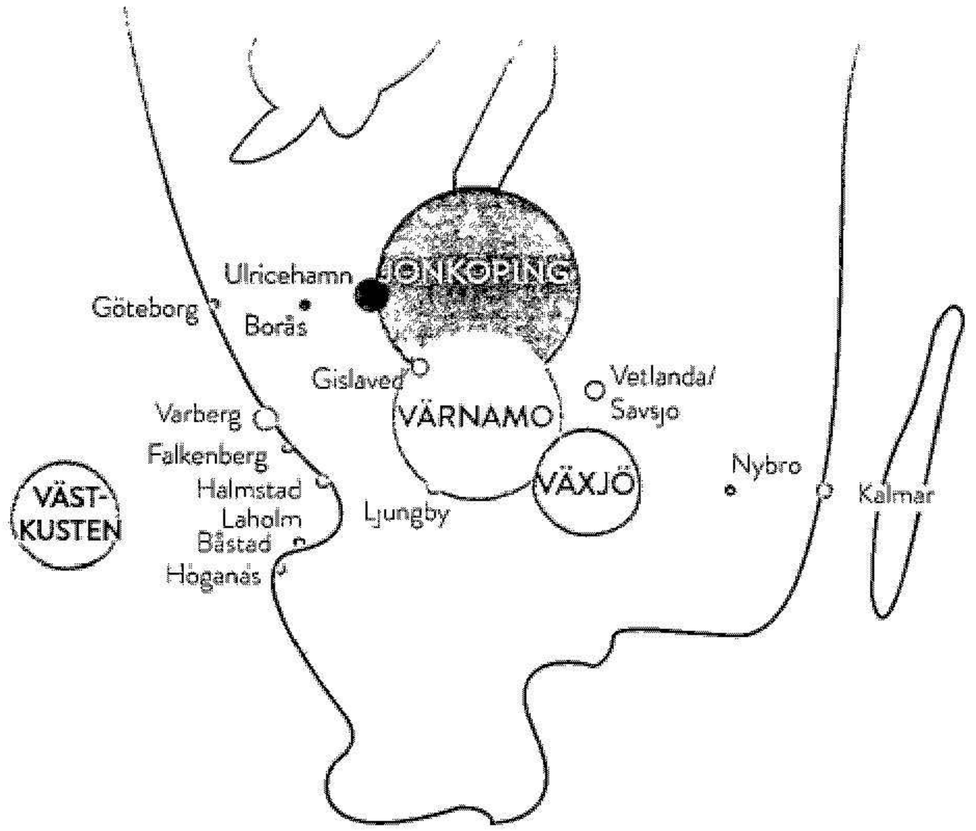
INKLUSIVE VETLANDA, EKSJÖ, SAVSJÖ, GISLAVED OCH LJUNGBY

VÄXJÖ

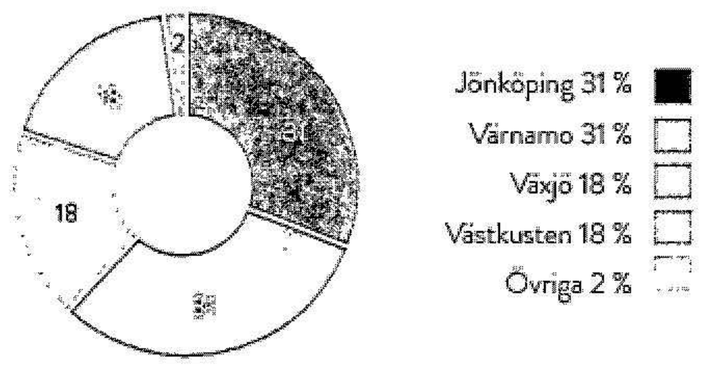
INKLUSIVE NYBRO OCH KALMAR

VÄSTKUSTEN

HÖGANÄS, BÅSTAD, LAHOLM, HALMSTAD, FALKENBERG, VARBERG OCH GÖTEBORG



Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK



JÖNKÖPING

Jönköping är en kommun med stark arbetsmarknad och god befolkningstillväxt. Staden har ett fördelaktigt geografiskt läge och anses vara ett logistiskt nav i södra Sverige. 2022 blev Jönköping utsedd till årets superkommun i kategorin Städer och stadsnära kommuner och både 2023 och 2024 har det blivit en pallplats vilket visar på Jönköpings attraktivitet och starka utveckling.

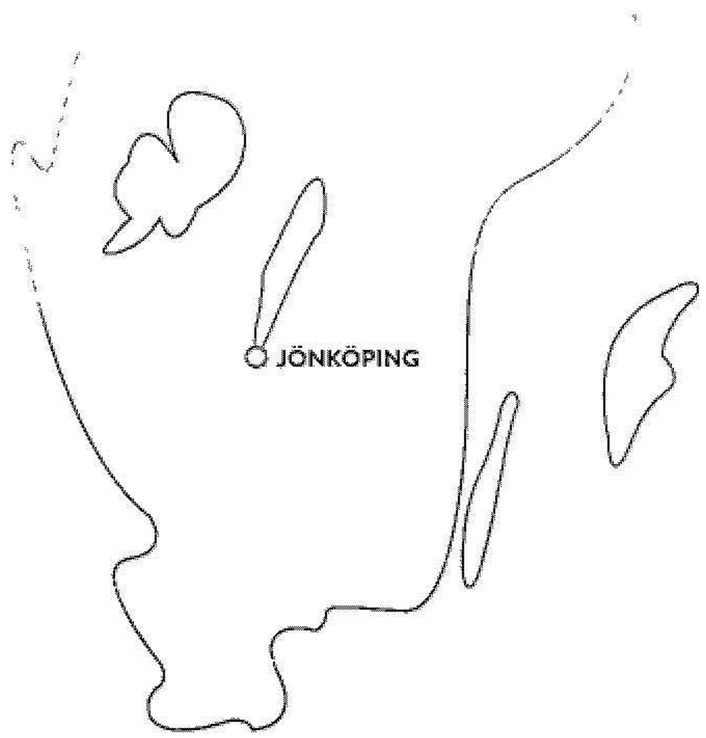
Befolkningstillväxten i Jönköping förväntas öka med 6 procent fram till 2040 och kommunen har även ett positivt flyttnetto, det vill säga att fler flyttar till Jönköping än därifrån. Då den historiska bostadsproduktionen inte mott den växande befolkningsmängden har Boverkets bedomt att det fram till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

Jönköping har sedan 2010 varit ett affärsområde i Nivika, per den 31 december 2024 står Jönköping för 31 procent av bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 3,7 miljarder kronor och 28 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 255 miljoner kronor (16 mån). Fastighetsbeståndet i Jönköping består av ett fyrtiotal fastigheter där de kommersiella fastigheterna utgör 62 procent och bostäder 38 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent i snitt för Jönköpingsbeståndet per bokslutsdagen.

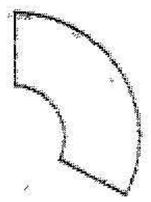
Inom det kommersiella segmentet är, likt Nivika som helhet, industri den mest förekommande typen av fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Jönköping förklaras genom Jönköpings geografiska läge som ses som ett logistiskt nav i södra Sverige, där diverse typer av lagerlokaler fyller en viktig funktion. Bostäder i Jönköpingsportföljen finns i centrala Jönköping, på Ekhagen, Kungsängen och Valplatsen med totalt drygt 1 000 lägenheter. Samtliga bostäder var uthyrda per den 31 december 2024.

I Jönköping har under 2024 en fastighet med trygghetsbostäder, 82 lägenheter på Hisingstorp färdigställs liksom ett fyrtiotal hyresrätter på Hovslätts ängar, på ett naturskönt område strax söder om Jönköping med endast några kilometer till Jönköpings centrum.

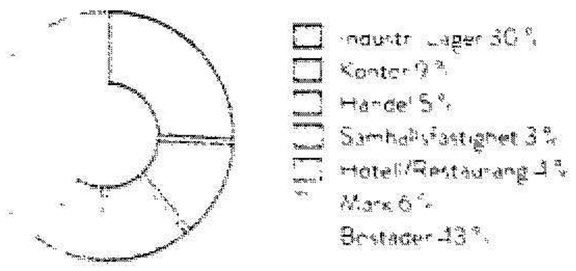
Projektverksamheten i Jönköping består främst av utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd men även arbete med aktuella detaljplaner för att skapa framtida byggrätter. I portföljen finns byggklar mark på Stigamo industriområde, utmed E4:an söder om Jönköping. Nivika har några av de få tomter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



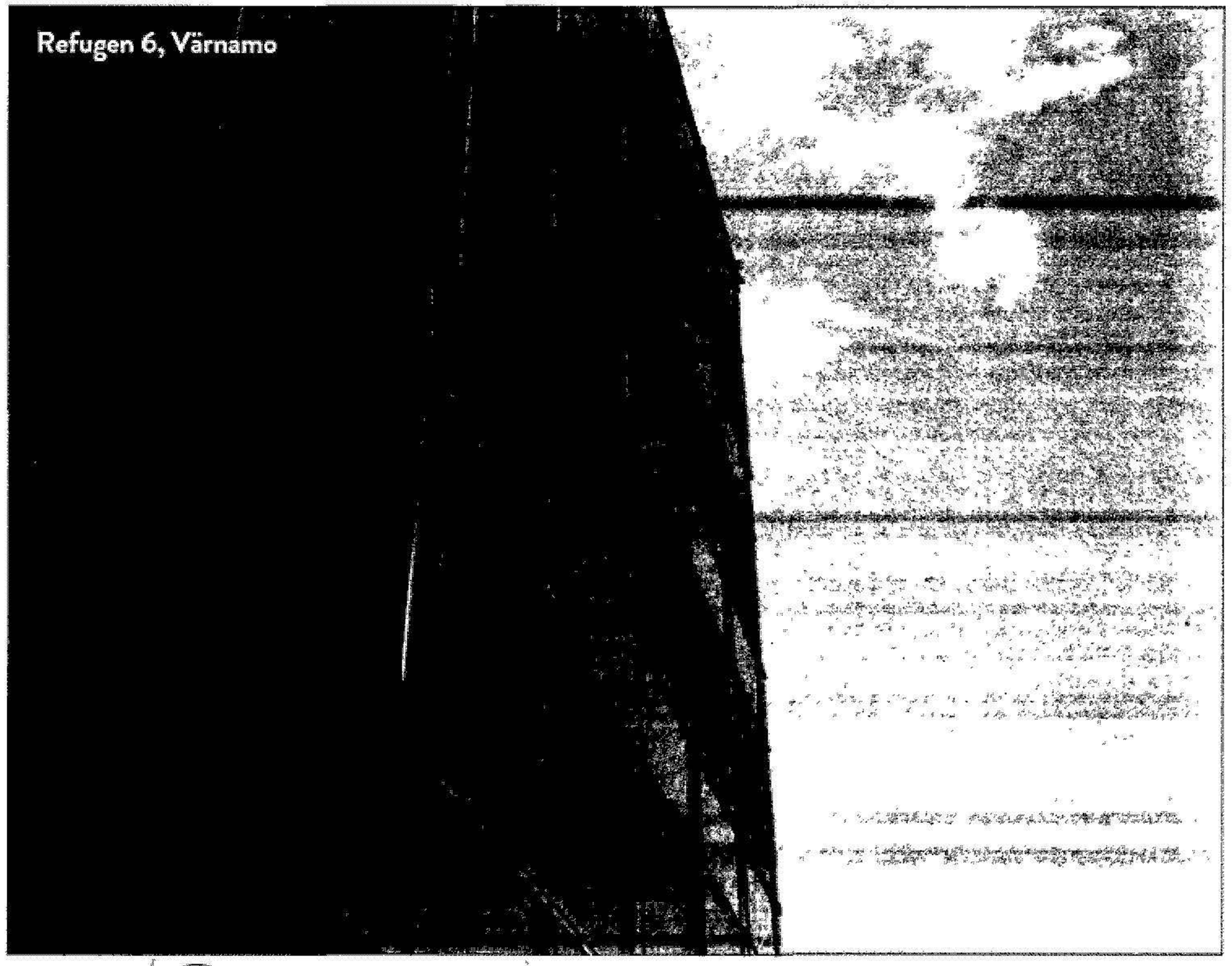
Andel fastighetsvärde, Jönköping



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, Jönköping



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OM, SD, TL, HN, TF, JS, SK
20250604099774


Refugen 6, Värnamo

VÄRNAMO

Värnamo, som del av Gnosjöregionen med en bred och mångfacetterad flora av tillverkande företag, låg arbetslöshet och stark tillväxt, är Värnamo en attraktiv ort att etablera och driva företag i och allt fler ser fördelarna med det gynnsamma geografiska läget. Här samarbetar näringsliv och kommun för att utvecklas framåt på det sätt som är signifikant för den småländska företagsamheten. Det är ingen slump att Värnamo hamnar högt när näringslivets organisationer och branschtidningar jämför landets kommuner. Värnamo ligger väl placerat vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset" där E4:an och riksväg 27 korsas. Boverket noterar att det i Värnamo råder brist på bostäder och prognosticerar ett byggbehov om cirka 145 bostäder per år fram till 2030.

Värnamo var Nivikas första affärsområde när Bolaget grundades år 2000. Per den 31 december 2024 står Värnamo för 31 procent av Bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 3,7 miljarder kronor och 32 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 299 miljoner kronor (16 mån). Fastighetsbeståndet i Värnamo består av 71 fastigheter varav kommersiella fastigheterna utgör 70 procent och bostäder 30 procent. Inom det kommersiella segmentet är, likt Nivika som helhet, industri den mest förekommande typen av fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Värnamo förklaras genom Värnamos starka näringsliv med tyngdpunkt på tillverkande företag.

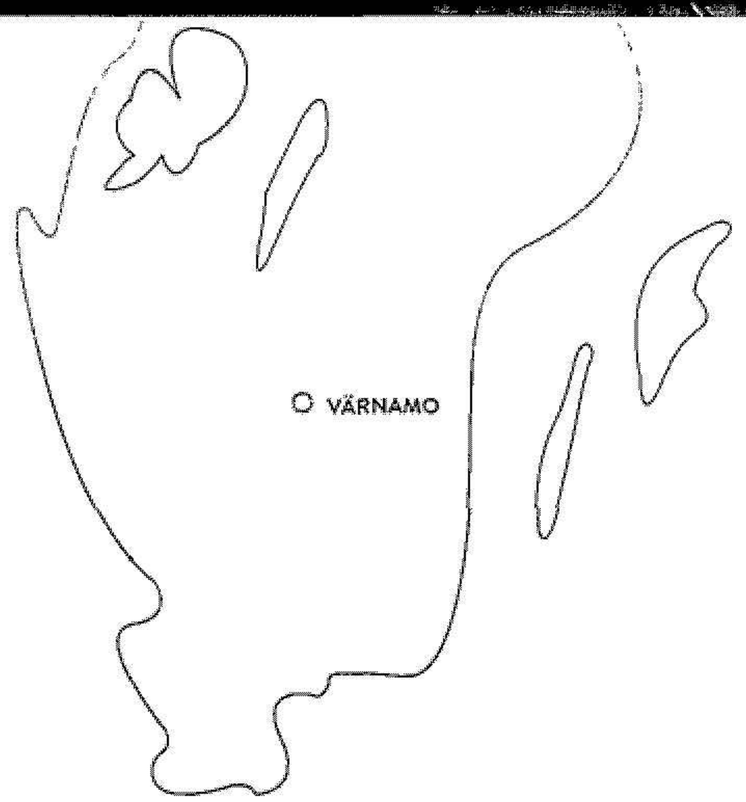
Bredastens industriområde, Värnamo, ligger i nära anslutning till E4:an, en av huvudvägarna, i den västsvenska triangeln, där Nivika framgångsrikt etablerat ett fastighetskluster. Bredasten har ett strategiskt läge utmed E4 och riksväg 27 i Värnamo och är ett område med en mångfald av företag från industriverksamhet till detaljhandel och restauranger. Nivika har varit en tongivande aktör för utvecklingen av området tillsammans med Värnamo Kommun. Nyligen har Bolaget uppfört nytt huvudkontor på Bredasten och flyttade in strax efter årsskiftet 2024/2025.

Uthyrningsgraden var 96 procent sett till ekonomisk uthyrning per bokslutsdag. Under året har två kommersiella nybyggnationer färdigställts, med en total uthyrbar yta om 22 000 m².

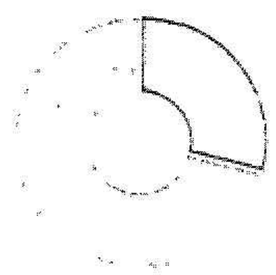
Bostäderna i Värnamoportföljen ligger i centrala Värnamo, totalt finns det 700 lägenheter och i princip samtliga var uthyrda per den 31 december 2024.

Projektverksamheten i Värnamo utgörs i huvudsak av utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd samt kommersiell nybyggnation men även arbete med aktuella detaljplaner för att skapa framtida byggrätter. Nivika har två pågående nybyggnationer på Bredastens Industriområde och två större ombyggnationer med en total uthyrbar yta om nästan 20 000 m².

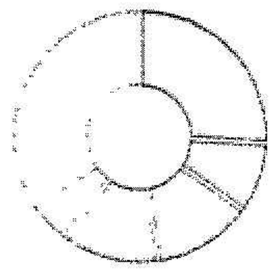
Nivika har fem detaljplaner i olika skeden i Värnamo, Kärleken och Aftonfalken 1, två pågående detaljplaner för bostäder, samt Tre Liljor 17, en framtida detaljplan för bostäder.



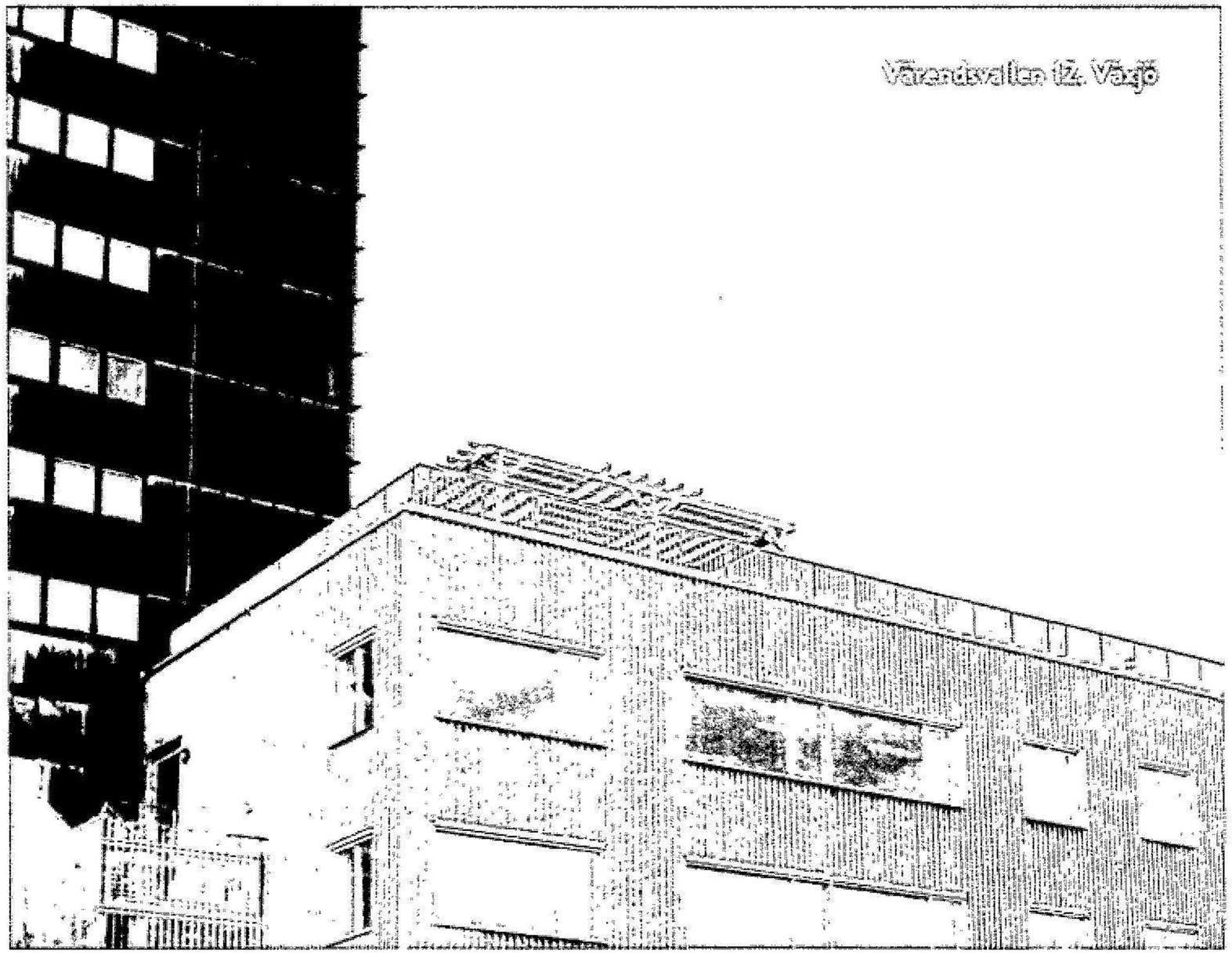
Andel fastighetsvärde, Värnamo



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, Värnamo



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK



VÄXJÖ

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

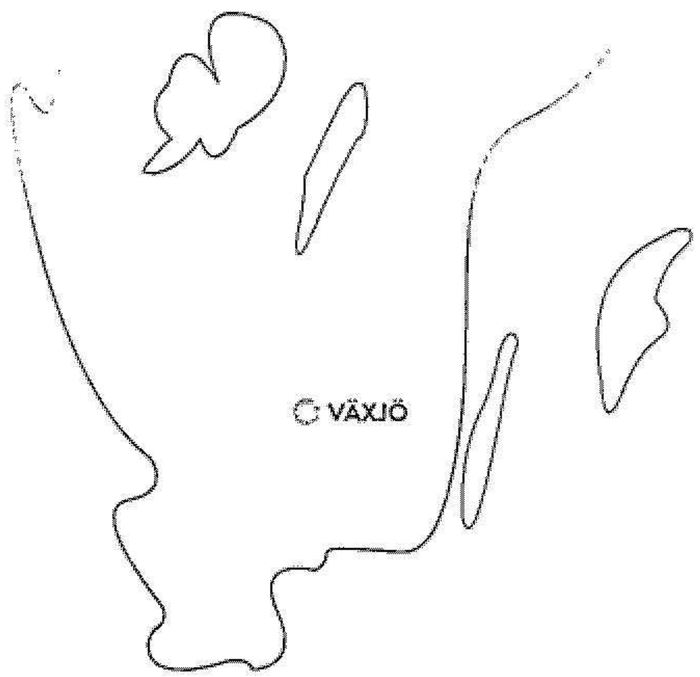
Växjö kommun har fortsatt en positiv befolkningsutveckling och Växjö stad har en genomsnittlig befolkningstillväxt de senaste 10-åren på 1,5 procent. Kommunen växer och beräknas inom ett par år vara minst 100 000 invånare.

2017 tog Nivika ett första steg in på fastighetsmarknaden i Växjö. I april 2020 genomfördes ett större förvärv av en kommersiell fastighetsportfölj om 72 000 m². Nivika etablerade därmed en lokal förvaltningsorganisation för fortsatt expansion i staden och samtidigt bildades affärsområdet Vaxjo Beståndet har sedan dess vuxit till att bli Nivikas tredje största affärsområde. Per sista december 2024 är det sammanlagda fastighetsvärdet 2,2 miljarder kronor, vilket motsvarar 18 procent av Nivikas totala fastighetsvärde och 18 procent av hyresintäkterna, motsvarande 166 miljoner kronor (16 mån). Fastighetsbeståndet i Växjö består av 35 fastigheter där de kommersiella fastigheterna utgör 61 procent och bostäder 39 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 89 procent i snitt för Växjöbeståndet per bokslutsdagen.

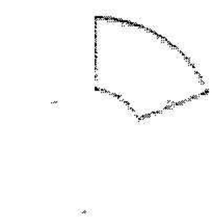
Inom det kommersiella segmentet är samhällsfastigheter den mest förekommande typen av fastighet följd av industrilokaler.

Växjöportföljen omfattar totalt 500 lägenheter, fördelade mellan Växjö och Kalmar. Per bokslutsdagen uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 84 procent.

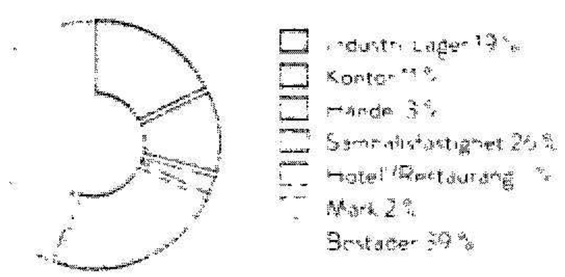
Projektutvecklingen i Växjö är framst utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd samt kommersiell nybyggnation. I portföljen finns även byggklar industrimark på Nylanda industriområde, nara vag 23, 25 och 30 nordväst om Växjö.



Andel fastighetsvärde, Växjö

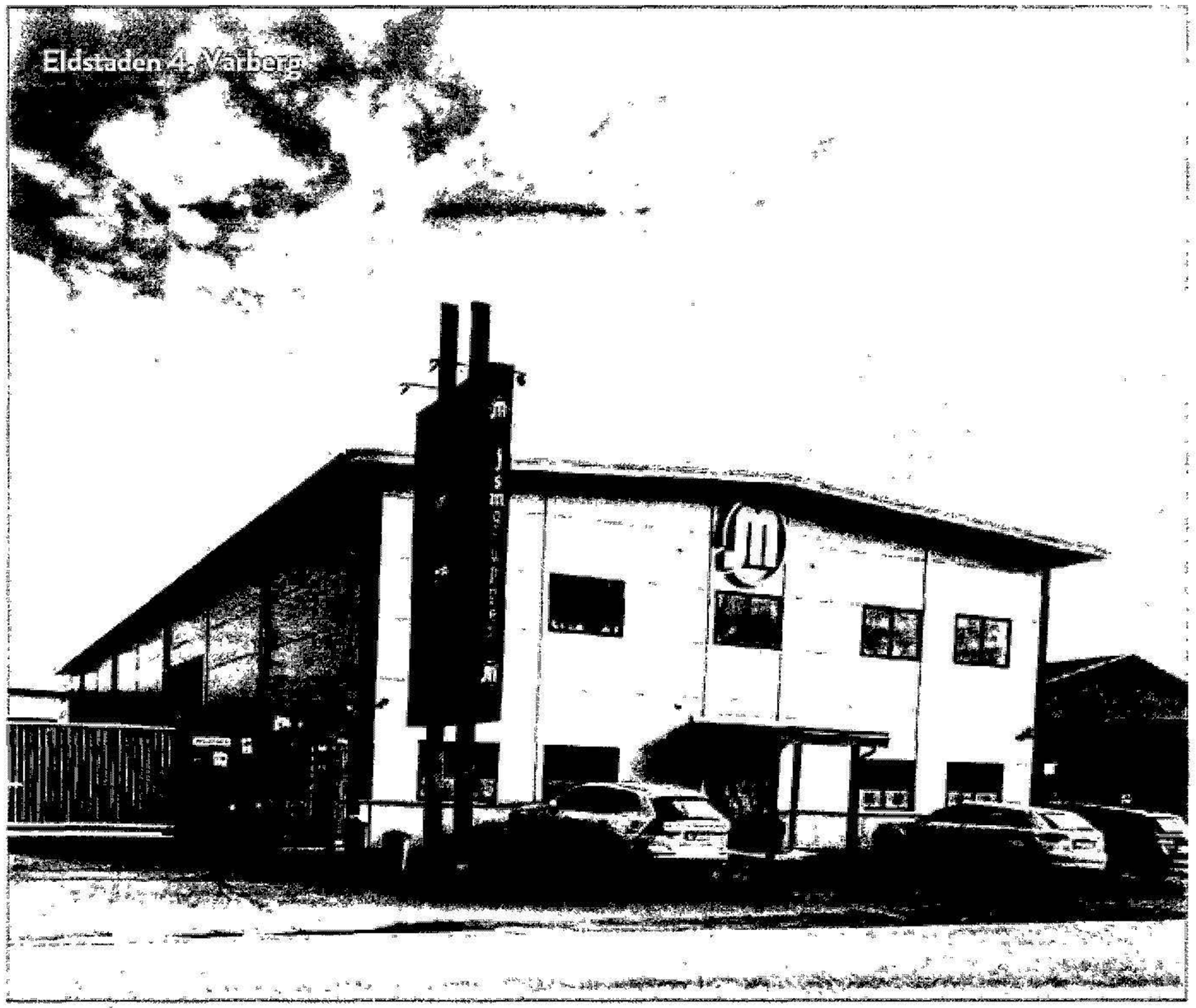


Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, Växjö



Transaktion 09222115557543327537 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099775



VÄSTKUSTEN

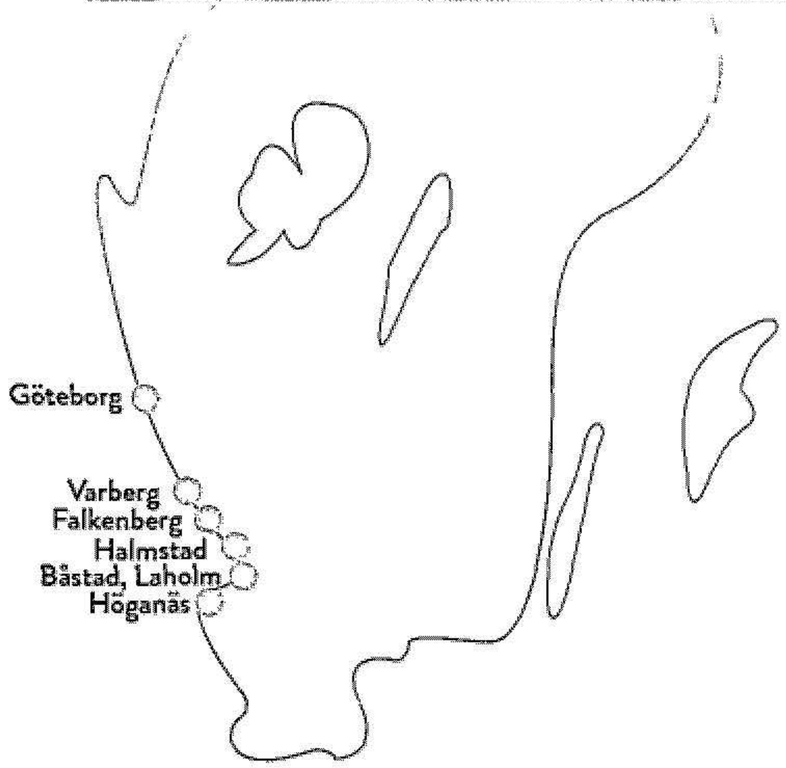
Västkusten är Nivikas nyaste affärsområde, via ett flertal mindre förvärv under våren 2021 utökades Nivika med ytterligare ett affärsområde, Västkusten. Under åren därefter har Bolaget fortsatt att växa på Västkusten främst via förvärv. Västkusten sträcker sig från Göteborg i norr till Höganäs i söder, med E6:an som löper som en pulsåder genom området och utgör den västra sidan av Västsvenska triangeln.

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

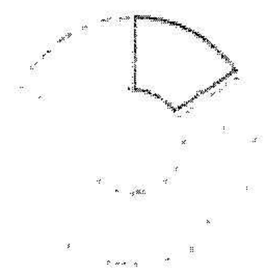
Per den 31 december 2024 står Västkusten för 18 procent av bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 2 miljarder kronor och 19 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 171 miljoner kronor (16 mån). Fastighetsbeståndet som är beläget i Höganäs, Båstad, Laholm, Halmstad, Falkenberg, Varberg, Göteborg, Ulricehamn och Borås, består av 53 fastigheter varav kommersiella fastigheter utgör 53 procent och bostäder 47 procent. Inom det kommersiella segmentet, likt Nivika som helhet, är industri den mest förekommande typen av fastighet. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 96 procent per bokslutsdagen.

Bostäderna i Västkustportföljen ligger i Båstad, Höganäs, Haverdal strax utanför Halmstad och Ulricehamn, totalt finns det 585 lägenheter och den ekonomiska uthyrningsgraden var 96 procent per bokslutsdagen.

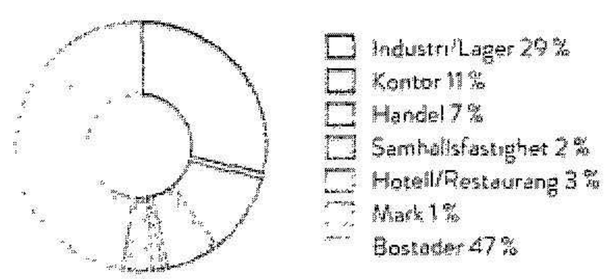
Projektverksamheten på Västkusten är främst utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd samt kommersiell nybyggnation. Bolaget har en pågående detaljplan i affärsområdet, för framtida bostäder strax utanför Falkenberg.



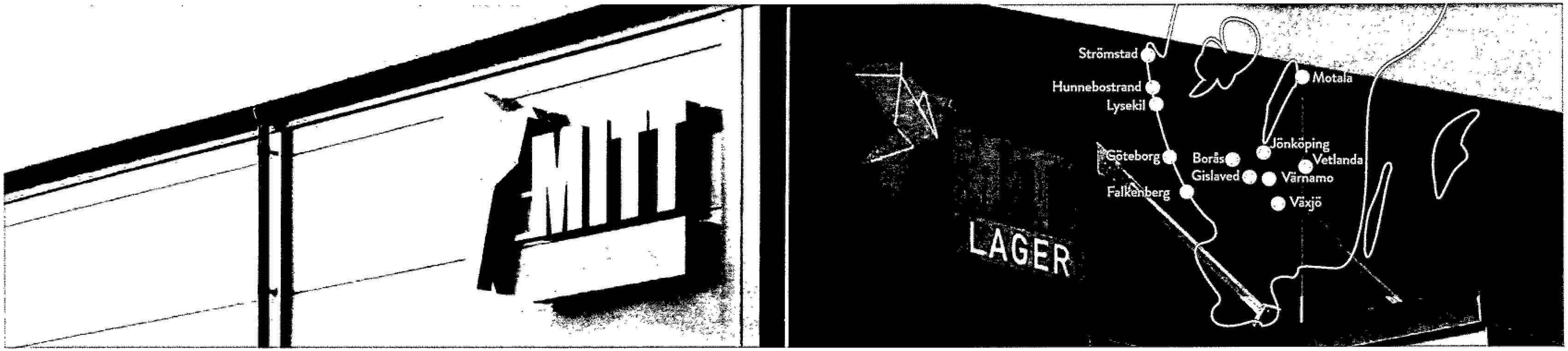
Andel fastighetsvärde, Västkusten



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, Västkusten



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK



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

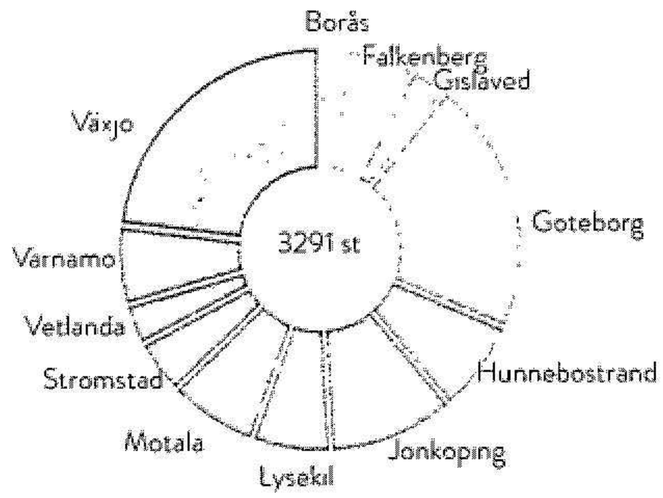
Nivika har en fortsatt tillväxtstrategi för selfstorageverksamheten och har som mål att växa med två anläggningar per år, antingen genom etablering på flera orter och eller att utöka verksamheten på befintliga orter.

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

Verksamheten omsätter cirka 22 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

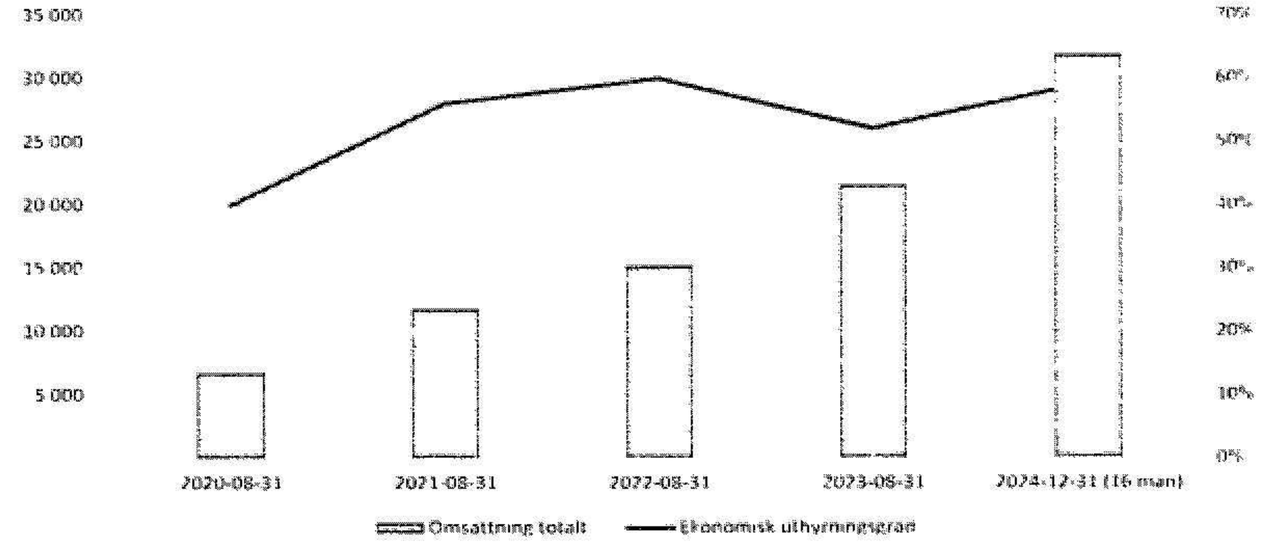
Per den 31 december 2024 har Mitt Lager 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 300 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 59 procent.

Fördelning av förråd per geografi 2024-12-31, %

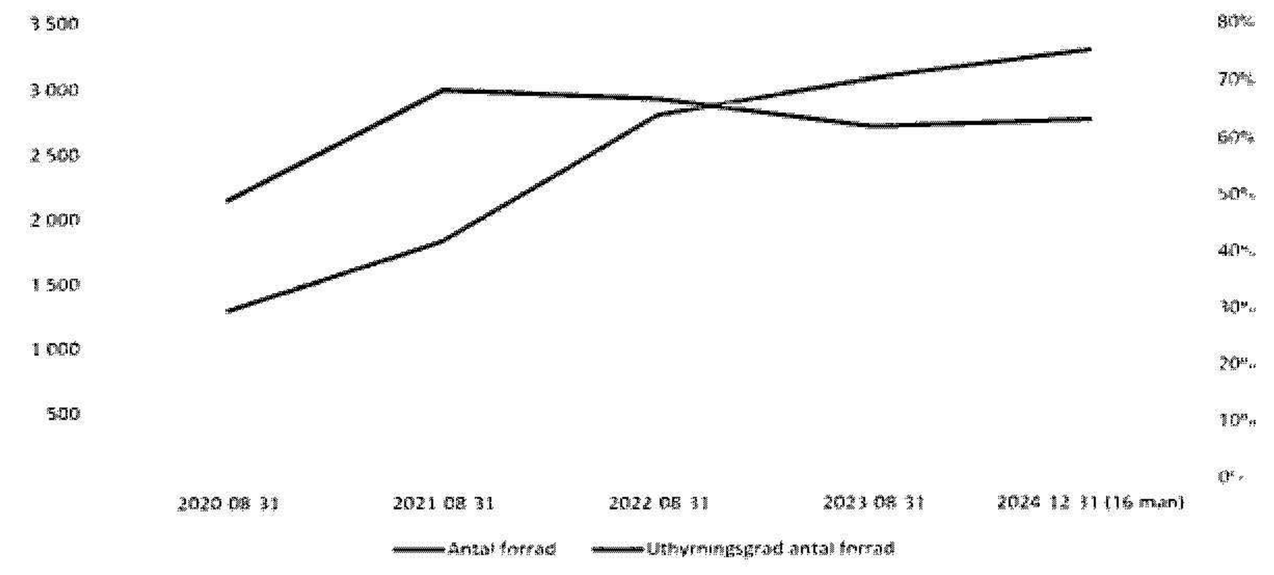


Anläggning	Antal förråd
Borås	75
Falkenberg	187
Gislaved	101
Goteborg	676
Hunnebostrand	242
Jonkoping*	339
Lysekil	212
Motala	239
Stromstad	144
Vetlanda	116
Varnamo	204
Växjo*	756

Omsättning och Ekonomisk uthyrningsgrad 2024-12-31, %



Antal förråd och uthyrningsgrad 2024-12-31, %



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HF, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SH

20250604099776

HÅLLBARHETSRAPPORT

ÅTERVINNING



Refugen 6, Värnamo

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen 2024 inkluderar Nivikas hållbarhetsförklaring 2024 som också utgör Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport. Hållbarhetsförklaringen följer det finansiella räkenskapsåret och omfattar perioden 1 september 2023 till och med 31 december 2024.

Nivikas hållbarhetsförklaring 2024 är framtagen med en påbörjad anpassning till EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hållbarhetsförklaringen tar även stöd av EU-taxonomiförordning, standarder som Taskforce on Climated-related Disclosures (TCFD) och Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Nivika fokuserar på de hållbarhetsområden som är mest väsentliga utifrån Bolagets affärsmodell, värdekedja och intressenter.

Hållbarhetsförklaringen omfattar hela koncernens verksamhet; Nivika Fastigheter AB (publ) och samtliga helägda dotterbolag, om inget annat anges.

CSRD - nya redovisningskrav

Nivika omfattas av EU:s nya hållbarhetsdirektiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) från och med räkenskapsåret 2025. CSRD innebär att Nivika måste rapportera enligt standarden ESRS (European Sustainability Reporting Standard). Under våren 2024 genomförde Nivika sin första Dubbla Väsentlighetsanalys i enlighet med ESRS. Fortsatt utveckling av arbetet för att göra en fullständig redovisning enligt CSRD kommer att fortlöpa under 2025 och bevakar utvecklingen av EU:s Omnibusförslag.

Nivika har påbörjat och kommer fortsätta att utveckla en strukturerad process för rapportering av hållbarhetsdata. Det innebär mer regelbundna möten där alla involverade parter får information vad det nya direktivet innebär och vilka omställningar som kommer att behöva genomgås. Hållbarhetsavdelningen kommer att fortsätta driva på arbetet med omställningen till ESRS och de olika projekt som rapporteringen medför.

Styrning – en integrerad del i Nivikas verksamhet

Långsiktigt och hållbart värdeskapande är en central del av den övergripande bolagsstyrningen för vilken styrelsen och VD är ytterst ansvariga. Nivikas styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekod samt följer minst kvartalsvis upp hållbarhetsarbetet.

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

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

Förändringar mot tidigare rapportering

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

Datainsamling

Osäkerheter i hållbarhetsredovisningen kan innebära att data har rapporterats in på ett felaktigt sätt vilket leder till missvisande information eller att tillgången till direkt data är begränsad och datan behöver uppskattas med hjälp av schabloner. Det kan även handla om antaganden eller tolkningar av nya direktiv och ramverk som reviderats.



Kontaktperson för Nivikas hållbarhetsförklaring är Emelie Regnell, hållbarhetschef, emelie.regnell@nivika.se.

Transaktion 09222115575-3327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099T7

ÅRET I KORTHET

När vi summerar 2024 ser vi ännu ett år präglat av framsteg och utmaningar inom hållbarhetsarbetet på Nivika. Vår vision, att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastade fastigheter för generationer och vara det självklara valet för våra hyresgäster, har fortsatt vägleda oss genom ett dynamiskt år. Hållbarhet genomsyrar hela vår verksamhet och ligger till grund för både förvaltning och utveckling av vår fastighetsportfölj. Med målet att säkerställa långsiktigt värdeskapande utan negativ påverkan på människor eller miljö fortsätter vi att stärka vårt hållbarhetsarbete.

Vi har under året arbetat med Nivikas fyra fokusområden: långsiktig värdeutveckling, miljö och resursanvändning, hållbar stadsutveckling och hållbara medarbetare. Nivika har under våren 2024 gjort en Dubbel Väsentlighetsanalys med syfte att identifiera företagets väsentliga hållbarhetsfrågor för att driva Nivikas hållbarhetsarbete framåt och för att förbereda Bolaget för det nya lagkravet från EU, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Energieffektivitet, innovation och klimatanpassning

I vårt hållbarhetsarbete har vi fortsatt vårt arbete med att minska energianvändningen i fastigheterna. Flera större energibesparande projekt har genomförts, bland annat i fastigheten Kärleken 2 i Värnamo, där vi gjort värmekonvertering från el till vattenburet med luftvärmepump vilket lett till en besparing i december på -30 procent, vilket motsvarar ca 7 000kWh. Energiintensiteten har minskat med -5 procent jämfört med 2022/2023. Ett exempel på vårt innovationsarbete är byggnationen av vårt nya huvudkontor, där vi valde ett innovativt stomsystem med hybridbjälklag som minskar betonganvändningen med 75 procent, vilket bidrar till ett betydligt lägre CO_2-avtryck. Utsläpp kopplat till egen verksamhet har minskat med -15 procent jämfört med 2022/2023. Vi har också genomfört hållbarhetsriskanalyser på samtliga fastigheter, där bland annat ökad nederbörd och översvämningar identifierades som potentiella framtida risker. För att hantera dessa risker vidtar vi åtgärder både i förvaltningen av våra fastigheter och i våra pågående och framtida byggprojekt.

Kundfokus och långsiktiga relationer

En central del av vår strategi är att bygga långsiktiga och nära relationer med våra hyresgäster. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra kundupplevelsen och säkerställa att våra hyresgäster trivs i sina lokaler och sina bostäder. Under året genomfördes en kundundersökning bland våra lokalhyresgäster, där hela 90 procent upplever att de trivs i sina lokaler och områden. Nivika vill såklart att alla ska trivas och vi har fått in många förbättringsförslag som kommer analyseras och ligga till grund för kommande åtgärdsplan och som blir ett viktigt bidrag till Nivikas fortsatta utvecklingsarbete.

Hållbara medarbetare och företagskultur

Våra medarbetare är den största tillgången i vår verksamhet. För att skapa en hållbar arbetsplats och företagskultur fokuserar vi på att främja engagemang, kompetensutveckling och jämställdhet. Vi har som mål att vara en arbetsplats där alla medarbetare trivs och känner att de har möjlighet att utvecklas. Vi är stolta över att återigen finnas på Allbrights gröna börslista tack vare en jämställd ledningsgrupp, vilket är en del i en hållbar och inkluderande arbetsplats.

2024 har varit ett år med stora framsteg för Nivika Fastigheter. Genom småländsk klokskap, hållbarhet och innovation har vi tagit viktiga steg mot att skapa en långsiktigt hållbar fastighetsportfölj. Vi har lyckats minska vår klimatpåverkan, genomfört stora energibesparingar och byggt fastigheter som uppfyller stränga miljökrav. Vi har också fortsatt att bygga långsiktiga och nära relationer med våra hyresgäster och skapa en arbetsplats där våra medarbetare kan trivas och utvecklas. 2024 har bekräftat att vi är på rätt väg och vi ser fram emot att fortsätta vårt hållbarhetsarbete under de kommande åren.

På väg mot en hållbar framtid

- *Nivika har anslutit sig till FN Global Compact*
- *100% hållbarhetsriskinventerade fastigheter*
- *Nytt grönt ramverk i linje med EU-taxonomin*
- *30% grön finansiering*
- *15% minskad klimatpåverkan jämfört med 2022/2023 (scope 1 och 2)*
- *Minskning energianvändning till 89 kWh/m² Atemp (93)*
- *Installerad effekt solenergi ökar till 7,6 kWp/m² (6,6)*

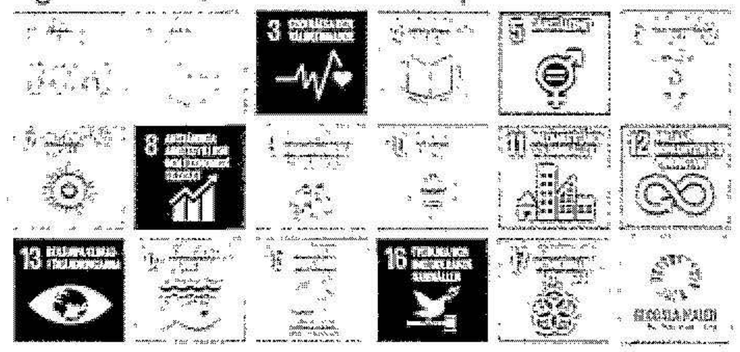
Lokal närvaro för globala mål

FN Global Compact

Nivika har under 2024 anslutit sig och är medlemmar i FN Global Compact. Det innebär att efterleva tio principer för hållbart företagande som berör mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption. Nivikas uppförandekod utgår från dessa principer.

Agenda 2030

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



Samarbeten och partnerskap

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

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

HÅLLBART FÖRETAGANDE

–MED NÄRHET OCH ENGAGEMANG

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

Vi har fyra strategiska fokusområden inom hållbarhet – miljö och resursanvändning, hållbar stadsutveckling, hållbara medarbetare och långsiktig värdeutveckling. Tillsammans omfamnar de Nivikas verksamhet och dess påverkan, risker och möjligheter ur ett hållbarhetsperspektiv.

E

ENVIRONMENT

Miljö och resursanvändning

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

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

Mål 2030

Minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet*

Minska utsläppen av växthusgaser kopplat till energianvändningen i drift (E1)*
Minska utsläppen av växthusgaser kopplat till byggverksamheten (E5)*

Läs mer

ESRS E1 Klimatförändringar, sida 45
ESRS E4 Biologisk mångfald och ekosystem, sida 53
ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi, sida 54
EU-taxonomi, sida 31

* Avvaktar verifiering enligt ESRS. Läs mer på sidan 30–31.

S

SOCIAL

Hållbara medarbetare

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

- God arbetsmiljö
- Jämställdhet och mångfald
- Kompetensutveckling

Mål 2030

Vara en trygg arbetsgivare och ett förstahandsval på arbetsmarknaden

Nöjd medarbetarindex (NMI) minst 70 (S1/G1)
Korttidsfrånvaro under 2 % (S1)
Nollvision skador och olyckor (S1)

Läs mer

ESRS S1 Egna anställda, sida 55
ESRS G1 Företagskultur, sida 59

S

SOCIAL

Hållbar stadsutveckling

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

- Trygga områden
- Trivsamma fastigheter

Mål 2030

Öka tryggheten och trivseln bland våra hyresgäster

Trygghet: Kommersiella – topp 50 % i branschen – delindex rent, snyggt och tryggt. Bostäder – topp 25 % i branschen – trygghetsindex (S3)
Trivsel: Kommersiella – topp 50 % i branschen – inom nöjd kundindex. Bostäder – topp 25 % i branschen – produktindex: trivsel i lägenheten (S4)

Läs mer

ESRS S3 Påverkade samhällen, sida 57
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare, sida 58

G

GOVERNANCE

Långsiktig värdeutveckling

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

- Finansiell stabilitet
- Ansvarsfulla förstagande
- Affärspartners i värdekedjan

Mål 2030

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrunder

Leverantörsuppförandekod (G1/S2)
Uppförandekod är känd av alla medarbetare (G1)
Andelen icke redovisade fakturor som ska betalas i tid ska uppgå till 100 % (G1)

Läs mer

ESRS S2 Arbetare i värdekedjan, sida 56
ESRS G1 Företagskultur, sida 59

Tryckeripress 20220216 1680764330759 Signerat EN, AB, BIKOM, SO, TL, VAL, CR, IS, SK
20250604090979

I DIALOG MED OMVÄRLDEN

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

HYRESGÄSTER - BOENDE

Dialogform

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

Nyckelfråga

- Trygghet och trivsel
- Bra boendemiljö
- Möjliggöra hållbara val hos boende

KREDITGIVARE/ FINANSIÄRER

Dialogform

- Finansiella rapporter (kvartalsvis)
- Möten med banker och investerare
- Kapitalmarknads- och investerarpresentationer

Nyckelfråga

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

ÄGARE

Dialogform

- Finansiella rapporter (kvartalsvis)
- Hållbarhetsrapportering
- Bolagsstämma (årligen)

Nyckelfråga

- Långsiktig avkastning med hänsyn till människor och miljö
- Transparent rapportering och hög kundnöjdhet

STYRELSE

Dialogform

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

Nyckelfråga

- Långsiktig och stabil värdeutveckling
- Transparens
- God bolagsstyrning och rapportering

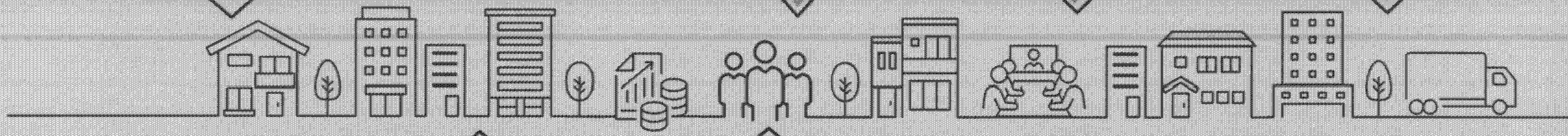
LEVERANTÖRER

Dialogform

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

Nyckelfråga

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



HYRESGÄSTER - KOMMERSIELLA

Dialogform

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

Nyckelfråga

- Lokaler med god arbetsmiljö
- Långsiktig fastighetsförvaltning
- Möjliggöra hållbart val av lokal hos hyresgäster

MEDARBETARE

Dialogform

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

Nyckelfråga

- Stabil arbetsgivare med goda arbetsvillkor
- God arbetsmiljö
- Engagemang i lokala föreningsliv och samhälle

SAMHÄLLSAKTÖRER

Dialogform

- Möten med kommunala tjänstepersoner och förtroendevalda rörande byggnationer, stadsutveckling, detaljplaner etcetera.
- Samverkansmöten och nätverk samt medverkan i intresse- och branschorganisationer

Nyckelfråga

- Bidra till hållbar stadsutveckling
- Byggnation med ett starkt hållbarhetsperspektiv

Nivikas värdekedja

Nivika ska med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastade fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Vår övergripande målsättning är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har en negativ påverkan på människor eller miljön. Via Nivikas verksamhet och bolagets värdekedja har vi inverkan på och påverkas av sociala, miljö- och styrningsrelaterade hållbarhetsfrågor. För att bedriva verksamheten är Nivika beroende av resurser, produkter och tjänster för att skapa värde.

Verksamheten har en miljöpåverkan i form av material- och markanvändning vid nybyggnation, material vid hyresgästanpassningar och renovering samt energianvändning som i nästa led genererar påverkan av koldioxidutsläpp, avfallsmängder och kan ha negativ påverkan på biologisk mångfald. Nivika har positiv social påverkan genom att skapa arbetstillfällen och anställningstrygghet hos medarbetare, vara en bra kravställare till arbetare i leverantörskedjan samt via bolagets verksamhet vara med och skapa trygga, trivsamma områden och fastigheter för hyresgästerna. Hur Nivika styrs, genom styrdokument, rutiner och leverantörskrav har inverkan på företagskulturen samt vårt affärsetiska agerande.

Nivikas verksamhet och värdekedja är förenade med risker – men också möjligheter, vilket utmanar oss och kräver tid för anpassning. Klimatförändringar med ökade extremväder, såsom skyfall och översvämningar, ställer högre krav på fastighetsägare att klimatanpassa sina byggnader för att minska risken för skador. Skärpta regelverk och ökade hållbarhetskrav påverkar fastighetsvärderingar och kan innebära högre kostnader för försäkringar, drift och finansiering. Samtidigt ökar efterfrågan på miljövanliga material och byggmetoder, vilket påverkar byggprocesser och investeringsbeslut. Effektiv avfallshantering är avgörande för att undvika driftstörningar och höga hanteringskostnader, medan återbruk och cirkulära lösningar blir allt viktigare. Transparens och affärsetik är centrala frågor, då oegentligheter kan skada företagets rykte och leda till rättsliga påföljder. Genom att proaktivt hantera dessa utmaningar kan Nivika stärka sin långsiktiga hållbarhet och skapa värde för hyresgäster, investerare och samhället i stort.

Nivika har direkt och indirekt påverkan i värdekedjan, vilket har behandlats vid sammanställningen av den dubbla väsentlighetsanalysen. Värdekedjan har därför inte begränsats till organisationens direkta påverkan, direkta avtalsförbindelser eller till operationell eller finansiell kontroll.

POSITIV PÅVERKAN

1. Energieffektivisering/installation av solceller/öka mängden förnybar energi (energi)
2. Anlägga ängar, valja blommande växter (biologisk mångfald)
3. Nivika standard (resursanvändning)
4. Skapa arbetstillfällen och anställningstrygghet (medarbetare)
5. Skapa arbetstillfällen och vara en bra kravställare (arbetare i värdekedjan)
6. Skapa trygga områden och samhällen (påverkade samhällen)
7. Skapa trivsamma bostäder och arbetsplatser (hyresgäster)
8. God arbetsmiljo, jamställdhet och mångfald samt kompetensutveckling (företagskultur)

NEGATIV PÅVERKAN

11. Koldioxidutsläpp från byggverksamheten (klimatpåverkan)
12. Energiförbrukning (energi)
13. Markexploatering (biologisk mångfald)
14. Resursförbrukning (resursanvändning)
15. Avfall (avfall)
16. Avsaknad av kollektivavtal (arbetare i värdekedjan)

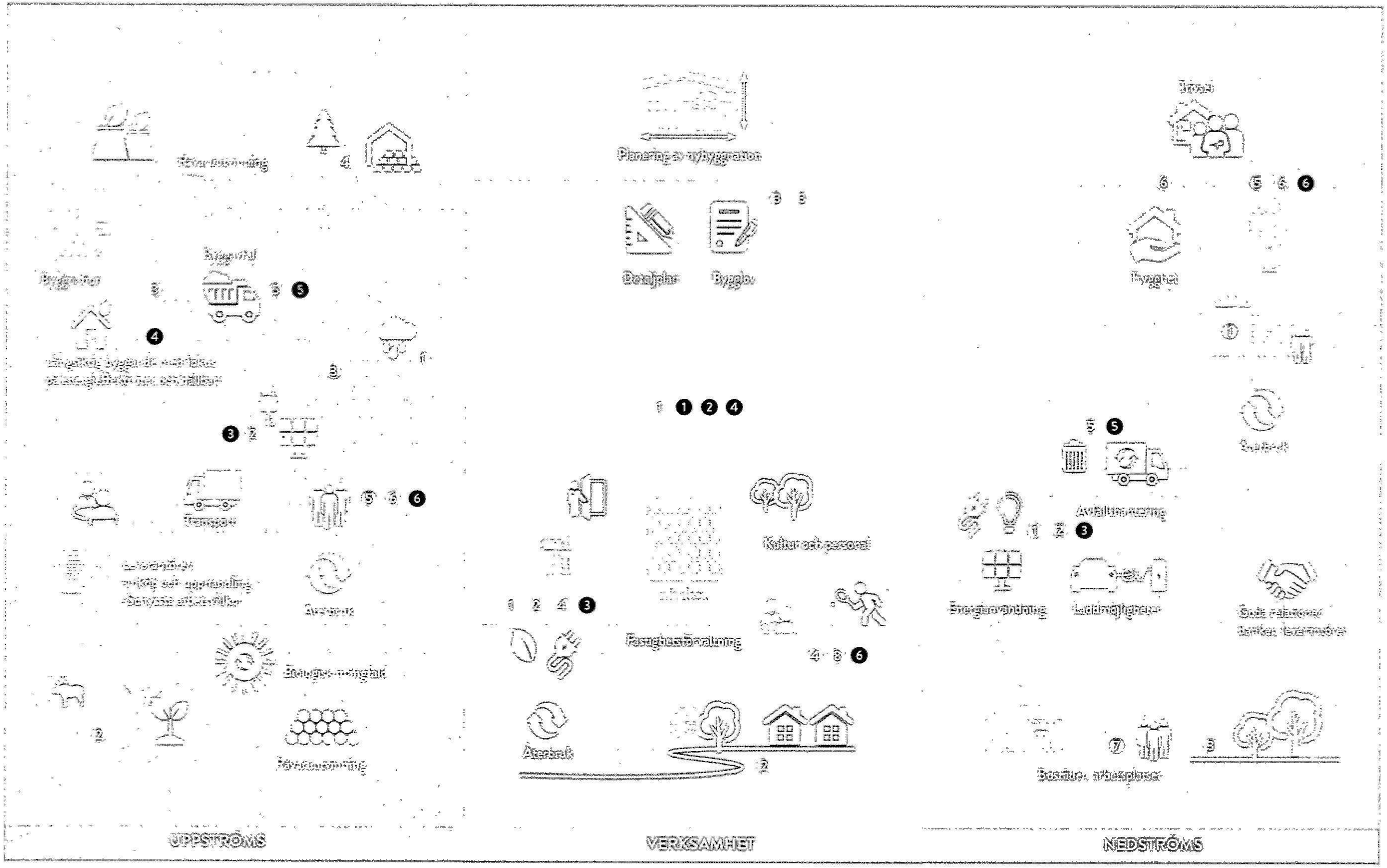
HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

1. Fysiska skador på fastigheterna (klimatanpassning)
2. Omställningsbehov (klimatpåverkan) – förändrade fastighetsvärderingar, ökade kostnader för försäkringar, drift, finansiering, lagkrav
3. Ökad energianvändning (energi)
4. Ökade krav på hållbara material och återbruk (resursanvändning)
5. Felaktig hantering av avfall (avfall) – ökade kostnader för hantering, ökade driftkostnader
6. Korruption och mutor (korruption och mutor)

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099B0

ÖVERSIKT - **NIVIKAS VÄRDEKEDJA**



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Nivikas hållbarhetsarbete utgår från de frågor där Nivikas verksamhet har störst påverkan.

Under våren 2024 genomförde Nivika en dubbel väsentlighetsanalys baserat på de krav som anges i EU:s hållbarhetsrapporteringsstandard ESRS. Nivika har delvis använt sig av konsulter för genomförandet av väsentlighetsbedömning samt analys av resultat därefter.

Konsekventiell väsentlighet
Den dubbla vasentlighetsanalysen syftar till att identifiera företagets påverkan på miljö och samhälle, om de ar faktiska eller potentiella, positiva eller negativa, på kort medellång och lång sikt samt var i värdekedjan de kopplas till Nivika.

Finansiell väsentlighet
Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar aven till att identifiera väsentliga hållbarhetsrisker och möjligheter som kan medfora finansiella effekter på kort, medellång och lång sikt.

Genomförande
Som förberedelse inför IRO-analysen (påverkan, risker och möjligheter) har följande delar inkluderats:

1. Omvärldsanalys
2. Benchmark av branschen och andra sektorer
3. Intressentkartläggning och analys
4. Analys av värdekedja
5. Klimatscenarioanalys

Omvärldsanalys
Omvarldsanalysen tjänar flera syften, for det första skapar den förståelse för omvärlden och de övergripande trender och händelser som kan påverka Nivikas hållbarhetsarbete. Genom att undersöka politiska, ekonomiska, sociala, teknologiska, ekologiska och lagliga aspekter identifierades potentiella risker och möjligheter. Dessutom granskar den om det finns ytterligare aspekter som borde inkluderas i Nivikas hållbarhetsstrategi utöver de som är inkluderade i ESRS.

Sammanfattning omvärldsanalys:

- Mandat och styrning: Tydliga ansvarsområden och mandat bör ges till olika personer inom projektet för att säkerställa effektiv styrning och genomförande.
- Förståelse för CSRD-kraven: Projektgruppen har erhållit en djupare insikt i innehållet och kraven i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).
- Tidsplan och delmål: Det är viktigt att skapa en detaljerad tidplan fram till att rapporten ska publiceras, med tydliga delmål längs vägen.
- Engagemang från styrelse och revisorer: Styrelsen, revisionsutskottet och revisorerna bör involveras tidigt och kontinuerligt i processen.

Benchmark
Nivika har undersökt och jämfört hållbarhetsarbetet hos företag från andra sektorer och företag från fastighetsbranschen. Syftet med denna undersökning var att erhålla insikter om branschens praxis och förväntningar samt att säkerställa att Nivikas hållbarhetsstrategi är konkurrenskraftig och anpassad till marknadens behov och förväntningar. Genom att jämföra och analysera hållbarhetsinitiativ, prestationer och rapportering från kunder och branschkollegor identifierades framgångsfaktorer och områden dar det finns mojligheter till forbättring. Det ger även en grund för att säkerställa att inte några viktiga hållbarhetsfrågor missas och for att verifiera att Nivikas hållbarhetsmål och åtgärder är relevanta. Resultaten av benchmarkingundersökningen och omvärldsanalysen har sammanställts och presenterats för styrelsen, företagets ledning och nyckelpersoner i företaget.

Fördjupad intressentdialog
Vi har genomfort en uppdaterad intressentkartläggning och viktning för att identifiera och prioritera de viktigaste intressenter inom hållbarhetsområdet. Processen syftar till att säkerställa att hänsyn tas till, och att engagemang riktas mot, de intressenter som är mest relevanta för verksamheten. Via en workshop med ledningsgruppen har potentiella intressenter tagits fram. Därefter har dessa intressenter placerats inom kategorierna "påverkas av vår verksamhet" och "användare av vår hållbarhetsinformation". Efter att intressenterna har identifierats har de rankats utifrån tre kriterier: intressentens (1) inflytande, (2) betydelse och (3) involvering. Respektive intressent har bedömts på en skala från 0 till 5 inom varje kriterium. Genom viktningen har vi selekterat fram åtta intressenter som har högst poäng och därmed anses vara mest väsentliga för Nivikas verksamhet. Utöver att prioritera intressenter har en reflektion över aktuell intressentdialog gjorts och hur vi kan utveckla dialogen för att inkludera ytterligare hållbarhetsperspektiv. Slutligen har en reflektion gjorts over vilka specifika hållbarhetsfrågor som är viktiga for respektive intressentgrupp för att säkerställa en mer anpassad och effektiv kommunikation och samarbete. En fördjupad intressentdialog har gjorts där svaren har fångats upp och inkluderats i analysen.

Den fördjupande intressentdialogen visade att de mest relevanta hållbarhetsfrågorna var:

- Energieffektivitet och förnybar energi
- Klimatpåverkan och koldioxidutsläpp
- God affärsetik
- Hållbar byggnation (produktionsprocess, byggmetoder etc.)

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN. HE. BH. OW. SD, TL. HN. TF. JS, SK

20250604099B1

Analys av värdekedja

En detaljerad analys och kartläggning har genomförts av värdekedjan för att identifiera och förstå de olika stegen samt att analysera de risker och möjligheter som uppstår längs dessa steg. Processerna och aktiviteterna som ingår i värdekedjan har identifierats och beskrivits, inklusive upphandling, byggnationer, transporter, renovering, kundservice, energieffektivisering, avfallshantering samt trygghet och trivsel. Kartläggning av uppströms- och nedströms aktiviteter i Nivikas verksamhet samt utvärdering av påverkan och sannolikhet för de identifierade riskerna och möjligheterna inom värdekedjan. Resultaten av analysen och kartläggningen av värdekedjan ligger till grund för fortsatta arbete med hållbarhetsintegrering och riskhantering.

Klimatscenarioanalys

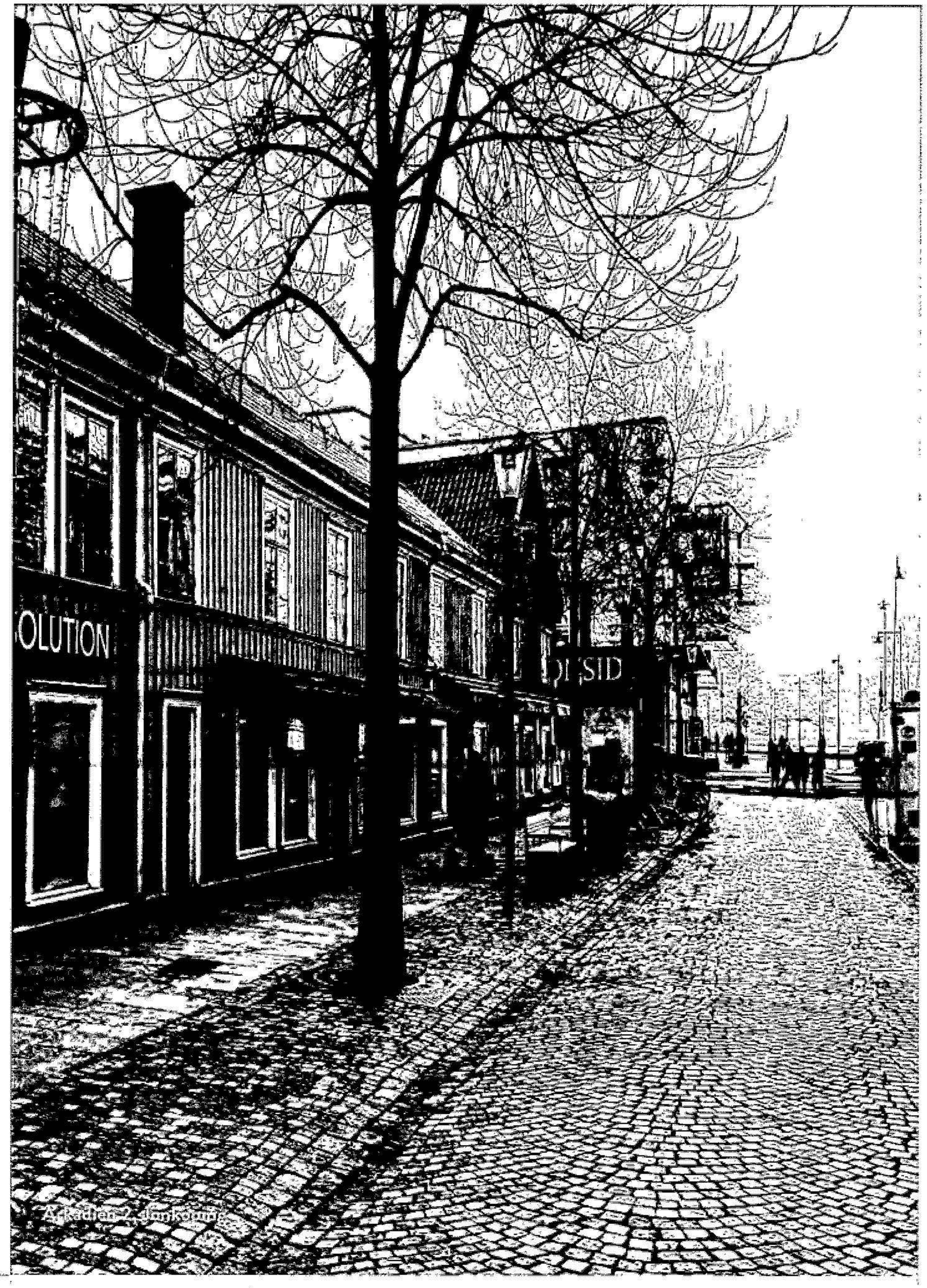
Nivika har genomfört en djupgående riskkartläggning där samtliga fastigheter har utvärderats separat utifrån klimatpåverkan (konsekvens) och sannolikhet. Syftet är att systematiskt bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Resultaten av riskkartläggningen ligger till grund för strategiska beslut och åtgärder för att minimera negativa effekter av klimatförändringar, kontrollera finansiella effekter och samtidigt utnyttja möjligheter för hållbar tillväxt och konkurrenskraft. Specifikt har riskkartläggningen pekat ut ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida riskerna. Handlingsplaner har upprättats med planerade aktiviteter och nödvändiga åtgärder i förvaltningen. Även säkerställt att hantering av de identifierade hållbarhetsriskerna hanteras effektivt i samband med pågående och framtida ombyggnationer. Genom att vara förberedd på olika klimatscenarier kan vi stärka både affärsmodell och affärsstrategi.

IRO-analys

IRO-analysen är en central del av den dubbla väsentlighetsanalysen, där fokus är att analysera och bedöma verksamhetens konsekvenser på människor och miljö samt de finansiella risker och möjligheter som företaget står inför. IRO-analysen genomfördes som en workshop, med ledningsgrupp och nyckelpersoner från Nivika, där fokus låg på att sammanväva alla insikter och sammanställa all information utifrån hållbarhetsfrågorna i ESRS. Genom att involvera medarbetare från olika befattningar i analysen identifierades och bedömdes storleken och sannolikheten för olika konsekvenser, risker och möjligheter kopplade till varje hållbarhetsfråga.

I bedömningen beaktades samma skala som Nivikas övriga riskarbete, omfattning och återställbarhet, liksom allvarlighetsgrad och sannolikhet. Baserat på bedömningen av konsekventiell väsentlighet och finansiell väsentlighet har ett tröskelvärde identifierats för gränsdragning av vilka frågor som ska anses vara väsentliga. Under analysprocessens gång dokumenterades beslut och resonemangen bakom varför vissa frågor bedöms som särskilt viktiga medan andra anses vara mindre relevanta. När samtliga frågor hade analyserats och rankats utifrån en skala 0-5 analyserades vilka tröskelvärden som skulle användas för konsekventiell väsentlighet respektive finansiell väsentlighet. Processen resulterade i en lista över möjliga väsentliga hållbarhetsfrågor.

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen presenteras i tabell samt matris på nästkommande sida.

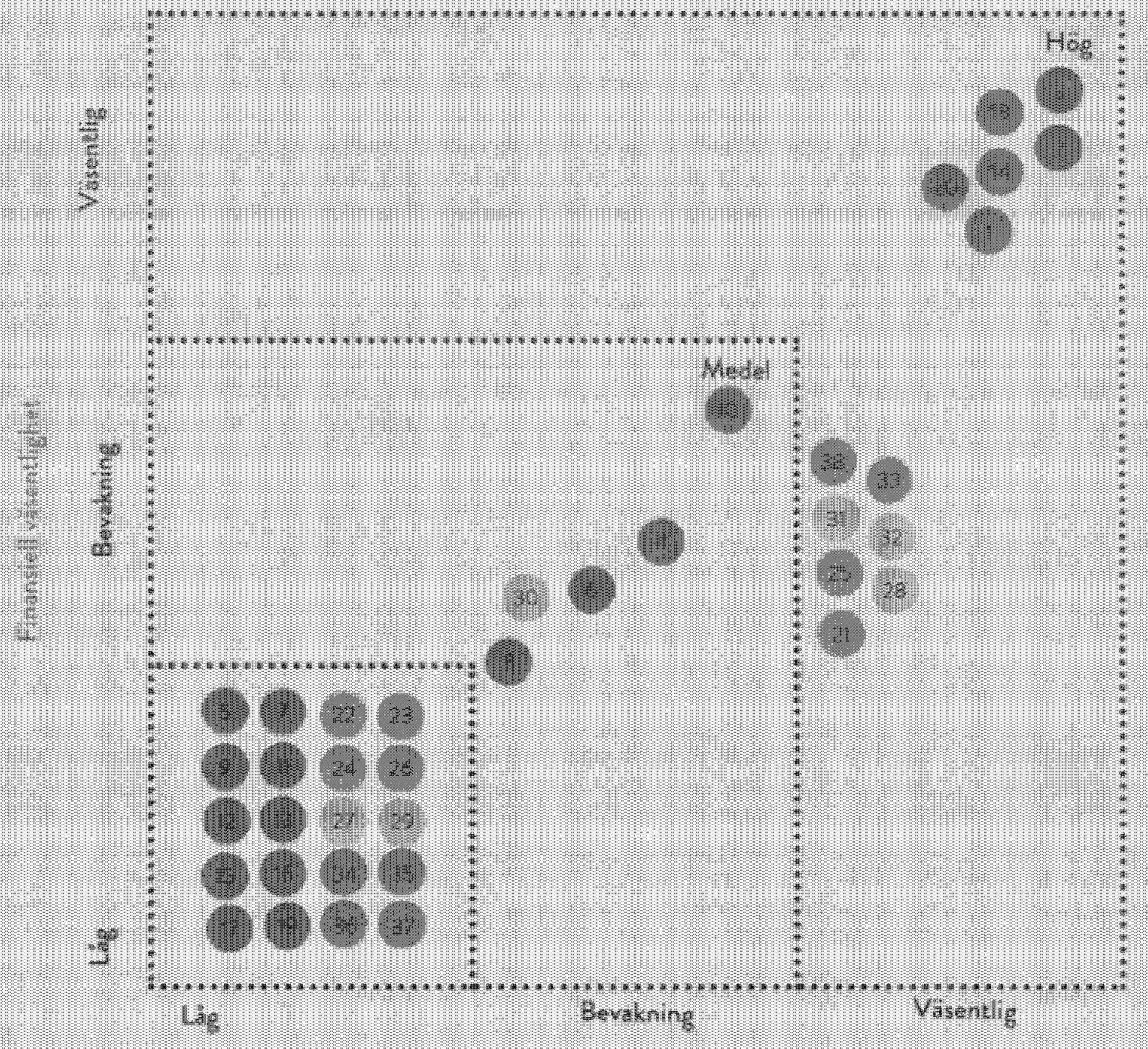


Arkadien 2, Almhögen

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Resultat dubbel väsentlighetanalys

	ESRS standard	Väsentliga hållbarhetsfrågor	Bedömning väsetlighet
1	ESRS E1	Klimatanpassning	Väsentlig
2	ESRS E1	Klimatpåverkan	Väsentlig
3	ESRS E1	Energi	Väsentlig
4	ESRS E2	Förorening av mark	Bevakning
5	ESRS E2	Förorening av luft	Låg
6	ESRS E2	Förorening av vatten	Bevakning
7	ESRS E2	Föroreningar av levande organismer och livsmedelsresurser	Låg
8	ESRS E2	Potentiellt skadliga ämnen	Bevakning
9	ESRS E2	Särskilt farliga ämnen	Låg
10	ESRS E3	Vattenförbrukning	Bevakning
11	ESRS E3	Försämring av livsmiljöer och trycket på marina resurser	Låg
12	ESRS E3	Vattenuttag	Låg
13	ESRS E3	Vattenutsläpp i vattendrag och hav	Låg
14	ESRS E4	Direkt påverkan på förlust av biologisk mångfald	Väsentlig
15	ESRS E4	Påverkan på arters tillstånd	Låg
16	ESRS E4	Effekter på ekosystemens omfattning och tillstånd	Låg
17	ESRS E4	Påverkan på och beroende av ekosystemtjänster	Låg
18	ESRS E5	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Väsentlig
19	ESRS E5	Resursutflöden relaterat till produkter och tjänster	Låg
20	ESRS E5	Avfall	Väsentlig
21	ESRS S1	Arbetsförhållanden i egen verksamhet	Väsentlig
22	ESRS S1	Likabehandling och lika möjligheter för alla i egen verksamhet	Låg
23	ESRS S1	Andra arbetsrelaterade rättigheter i egen verksamhet	Låg
24	ESRS S2	Likvärdig behandling och lika möjligheter för alla i värdekedjan	Låg
25	ESRS S2	Arbetsförhållanden i värdekedjan	Väsentlig
26	ESRS S2	Andra arbetsrelaterade rättigheter i värdekedjan	Låg
27	ESRS S3	Samhällens civila och politiska rättigheter	Låg
28	ESRS S3	Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Väsentlig
29	ESRS S3	Specifika rättigheter för ursprungsbefolkning	Låg
30	ESRS S4	Informationsrelaterade påverkan för kunder	Bevakning
31	ESRS S4	Personlig säkerhet för kunder	Väsentlig
32	ESRS S4	Social inkludering för kunder	Väsentlig
33	ESRS G1	Företagskultur	Väsentlig
34	ESRS G1	Skydd för visselblåsare	Låg
35	ESRS G1	Djurskydd	Låg
36	ESRS G1	Politiskt engagemang och lobbyism	Låg
37	ESRS G1	Hantering av leverantörsrelationer, samt betalningspraxis	Låg
38	ESRS G1	Korruption och mutor	Väsentlig



Transaktion 09222115557543337597 Signerad av: HR. BIN Qvarsell (Id: 1d1c7d1e-c5e5-4e

20250604100983

E1
Klimatförändringar

Klimatanpassning

! **Risk**

Fysiska skador på fastigheterna
En förändring av klimatet medför en ökad risk för skador på fastigheter, vilket kan leda till betydande ekonomiska konsekvenser för Nivika. För att minska dessa risker krävs investeringar i förebyggande åtgärder och klimatanpassning av fastigheterna. Dessa åtgärder innebär ökade kostnader, men är nödvändiga för att skydda tillgångarna och säkerställa långsiktig hållbarhet och motståndskraft mot klimatrelaterade händelser.

! **Risk**

Omställningsbehov
Klimatförändringar kan utlösa globala kriser som direkt påverkar fastighetssektorn. Exempelvis kan flyktingkriser och förändrade fastighetsvärderingar bli aktuella. Försäkringskostnader och driftskostnader kan stiga, samtidigt som halsoriskerna för boende ökar. Behovet av att byta ut teknik i fortid kan också uppkomma, liksom förändringar i krav för finansiering och strängare lagkrav. Dessa faktorer medför ekonomiska risker och krav på anpassning och proaktiva åtgärder för att hantera klimatrelaterade utmaningar och säkerställa långsiktig hållbarhet och ekonomisk stabilitet.

Klimatpåverkan

\- **Negativ påverkan**

Koldioxidutsläpp från byggverksamheten
Nivikas aktiviteter inom nybyggnation och ombyggnation, inklusive transporter och användning av byggmaterial, samt drift av fastigheter, leder till betydande koldioxidutsläpp. Dessa utsläpp bidrar negativt till klimatförändringarna och är en utmaning för vår hållbarhetsstrategi. Det är avgörande att identifiera och implementera åtgärder för att minska dessa utsläpp, både genom effektivare byggprocesser samt genom att använda mer hållbara material och energikällor i driften av våra fastigheter.

Energi

\- **Negativ påverkan**

Energiförbrukning
Nybyggnation av fastigheter och den löpande energiförbrukningen från hyresgästers elanvändning utgör betydande källor till negativ miljöpåverkan. Dessa aktiviteter leder till höga nivåer av energikonsumtion, vilket i sin tur bidrar till ökade koldioxidutsläpp och belastning på miljön. För att minska denna negativa påverkan är det avgörande att använda mer energieffektiva byggnadsmetoder och uppmuntra hyresgästerna till att minska sin energianvändning genom hållbara praxis och teknologier.

\+ **Positiv påverkan**

Energieffektivisering & öka mängden förnybar energi
Nivika har ett stort fokus på energieffektivisering och utnyttjandet av egna solceller, vilket ger en positiv påverkan på miljön. Genom att implementera energieffektiva lösningar och installera solceller på fastigheterna minskas energiförbrukningen och beroendet av fossila bränslen. Detta bidrar till minskade koldioxidutsläpp och främjar en hållbar energianvändning. Dessutom ger solcellerna en möjlighet att producera förnybar energi direkt på plats, vilket stärker Nivikas miljöprofil och långsiktiga hållbarhetsmål.

forts. Energi

! **Risk**

Ökad energianvändning
Nivika står inför finansiella risker kopplade till energi, särskilt på grund av ökad energianvändning till följd av utfasningen av fossil energi. När vi övergår till mer hållbara energikällor kan detta initialt öka elanvändningen och medföra högre driftskostnader. Dessutom kan energibrist och stigande energipriser leda till ytterligare ekonomiska påfrestningar. Dessa faktorer kräver noggrann planering och investeringar i energieffektiv teknologi och alternativa energikällor för att hantera de finansiella riskerna och säkerställa långsiktig hållbarhet.

E4
Biologisk mångfald och ekosystem

Direkt påverkan på förlust av biologisk mångfald

\- **Negativ påverkan**

Markexploatering
Markexploatering i samband med nybyggnation och ombyggnation kan negativt påverka biologisk mångfald genom att leda till habitatförlust för lokala arter och minskning av ekosystemtjänster. Dessa förändringar kan ha långtgående effekter på omgivande naturmiljöer och ekosystem. Kommunens beslut (aktör i vår värdekedja) om markanvändning och planeringsprocesser kan ytterligare påverka hur marken används och dess biologiska mångfald på lång sikt.

\+ **Positiv påverkan**

Anlägga ängar
Genom att omvandla traditionella gräsytor till ängar skapas en positiv påverkan på biologisk mångfald. Ängsmarker är mer gynnsamma för många arter av växter, insekter och andra djur jämfört med monokulturer av gräs. Detta initiativ kan bidra till att återställa lokala ekosystem, främja pollinering och öka variationen av habitat för flora och fauna. Det kan ses som en åtgärd för att motverka negativ påverkan på biologisk mångfald genom att skapa mer gynnsamma livsmiljöer för olika arter.

E5
Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resursinflöden, inklusive resursanvändning

\- **Negativ påverkan**

Resursförbrukning
Vid nybyggnation och ombyggnation uppstår en negativ påverkan på resursinflöden genom behovet av nytt material. Detta inkluderar bland annat trä, betong, stål och andra byggmaterial som krävs för att konstruera och upprätthålla byggnader. Processen att framställa och transportera dessa material innebär en betydande användning av energi och resurser, vilket kan bidra till miljöpåverkan genom utvinning av råmaterial, energiförbrukning vid tillverkning och transporter, samt avfallshantering. Genom återanvändning, återvinning eller effektivisering av materialanvändningen mildras denna negativa påverkan.

forts. Resursinflöden, inklusive resursanvändning

+	Positiv påverkan	**Nivika standard** Genom att använda "Nivika-standarden", som bland annat innebär en preferens för trä som byggmaterial, uppnår Nivika en positiv påverkan på resursinflöden. Trä är en förnybar resurs som kräver mindre energi vid tillverkning jämfört med andra material som betong eller stål. Dessutom binder trä koldioxid under sin livscykel, vilket bidrar till att minska de totala koldioxidutsläppen i byggnadsprocessen. Genom att göra medvetna val gällande material, såsom specificerat i Nivika-standarden, kan vi minska vår miljöpåverkan och främja hållbara byggpraxis. Denna strategi kan också påverka leverantörsval och marknadsföring av mer hållbara byggnadslösningar.
!	Risk	**Ökade krav på hållbara material och återbruk** Ökade krav på användning av hållbara material och återbruk i byggbranschen kan innebära att efterfrågan på dessa material ökar. Dock kan marknaden för hållbara byggmaterial vara omogen, vilket kan leda till begränsad tillgång och höga priser på specifika material som uppfyller de strängare hållbarhetskraven. Denna situation innebär en finansiell risk för företag inom fastighetssektorn, eftersom en högre kostnad för material påverkar budget och lönsamhet negativt. För att hantera denna risk kan företag behöva diversifiera sina leverantörer, investera i forskning och utveckling av alternativa material eller förhandla långsiktiga avtal med leverantörer för att säkerställa tillgång till nödvändiga resurser till rimliga priser.

Avfall

-	Negativ påverkan	**Avfall** Negativ påverkan på avfallshantering uppstår genom hanteringen av olika typer av avfall inom fastighetssektorn. Byggavfall från nybyggnation och renoveringar, rivavfall från rivningsprojekt samt osorterat avfall från hyresgäster bidrar alla till den totala avfallsmängden. Dessa avfallstyper kräver särskilda åtgärder för att hanteras på ett miljömässigt hållbart sätt, inklusive återvinning, återanvändning och korrekt sortering för att minimera avfall och maximera återanvändning av resurser. Utmaningen ligger i att implementera effektiva avfallshanteringssystem och utbilda hyresgäster och personal i rätt hantering av avfall för att minska miljöpåverkan och uppfylla hållbarhetsmål.
!	Risk	**Felaktig hantering av avfall** Felaktig hantering av avfall inom fastighetssektorn kan resultera i stora finansiella effekter och ökade kostnader på lång sikt. Om avfall inte hanteras korrekt kan det leda till förluster i form av böter, sanktioner från myndigheter eller extra kostnader för att åtgärda miljoskador. Dessutom kan ineffektiv avfallshantring resultera i högre driftskostnader för fastighetsägare, inklusive transport, deponering och behandling av avfall. För att minska denna finansiella risk är det viktigt att implementera robusta avfallshanteringssystem, utbilda medarbetare och hyresgäster om korrekt avfallshantering och övervaka processerna noggrant för att säkerställa överensstämmelse med gällande regler och minimering av miljöpåverkan.

S1
Den egna arbetskraften

Arbetsförhållanden

+	Positiv påverkan	**Skapa arbetstillfällen och anställningstrygghet** Genom att skapa arbetstillfällen för våra medarbetare bidrar vi till ökad anställningstrygghet och ekonomisk stabilitet för dem. Detta skapar en positiv arbetsmiljö och bidrar till Nivikas förmåga att attrahera och behålla kompetent personal. Genom att erbjuda säkra och stabila jobb kan vi också främja personalens välbefinnande och produktivitet. Detta är avgörande för att bygga en stark och engagerad arbetsstyrka som kan bidra till Nivikas långsiktiga framgångar och position på arbetsmarknaden.

S2
Arbetskraft längst värdekedjan

Arbetsförhållanden

-	Negativ påverkan	**Avsaknad av kollektivavtal** Negativ påverkan på anställda i värdekedjan kan uppstå om underentreprenörer i tidiga led av försörjningskedjan och leverantörer av servicetjänster i senare led inte har kollektivavtal. Detta kan leda till osäkra anställningsvillkor, lägre löner, brist på sociala förmåner och arbetsmiljö som inte är tillräckligt skyddande för arbetstagarna. Dessutom kan frånvaron av kollektivavtal försvåra möjligheten för arbetstagarna att organisera sig och förhandla om bättre arbetsvillkor och löner. Att säkerställa att alla parter i försörjningskedjan respekterar arbetsrättsliga normer och kollektivavtal är avgörande för att minimera denna negativa påverkan och främja hållbara arbetsförhållanden och arbetssäkerhet i hela värdekedjan.
!	Risk	**Skapa arbetstillfällen och vara en bra kravställare** Klimatförändringar kan utlösa globala kriser som direkt påverkar fastighetssektorn exempelvis kan flyktingkriser och förändrade fastighetsvärderingar påverka branschen. Försäkringskostnader och driftskostnader kan stiga, samtidigt som hälsoriskerna för boende ökar. Behovet av att byta ut teknik i fortid kan också uppkomma, liksom förändringar i krav för finansiering och strängare lagkrav. Dessa faktorer medför ekonomiska risker och krav på anpassning och proaktiva åtgärder för att hantera klimatrelaterade utmaningar och säkerställa långsiktig hållbarhet och ekonomisk stabilitet.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099B4

S3
Påverkade samhällen

Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

+ **Positiv påverkan**

Skapa trygga områden och samhällen

Nivikas verksamhet bidrar till positiva effekter i de samhallen där vi verkar. Genom att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer bidrar Nivika till att städer och orter kan utvecklas hållbart. Dessutom stödjer vi föreningsliv och samhällsengagemang genom sponsring och partnerskap, vilket stärker sociala band och gemenskap i samhället. Genom att tillhandahålla bostäder bidrar Nivika också till trygga stadsdelar och möjliggör tillgång till vatten och sanitet, vilket är grundläggande för människors hälsa och välbefinnande. Denna positiva inverkan kan även omfatta bidrag till lokal ekonomisk utveckling genom skapandet av arbetstillfällen och stöd till lokala leverantörer och tjänsteleverantörer. På så sätt spelar Nivika en aktiv roll i att främja hållbara och inkluderande samhällen där människor kan trivas och växa.

S4
Konsumenter och slutanvändare

Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare

+ **Positiv påverkan**

Skapa trivsamma bostäder och arbetsplatser

Genom att bygga och tillhandahålla bostäder uppfyller Nivika ett grundläggande mänskligt behov för säkerhet och trygghet. Nivika säkerställer att de erbjudna fastigheterna och bostäderna är säkra och uppfyller höga säkerhetsstandarder, inklusive skydd mot brand och inbrott. Detta skapar en trygg boendemiljö för slutanvändare och konsumenter, vilket är avgörande för deras fysiska och psykiska välbefinnande. Genom att investera i säkerhet och trygghet i bostäder bidrar Nivika också till att öka kundens förtroende och tillfredsställelse. Genom att erbjuda säkra och kvalitativa bostäder spelar Nivika en viktig roll i att stödja människors livskvalitet och säkerställa att deras grundläggande behov är tillgodosedda.

G1
Ansvarsfullt företagande

Företagskultur

+ **Positiv påverkan**

God arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling

Genom att prioritera öppenhet, mångfald och kontinuerlig utveckling främjar Nivika en positiv företagskultur. Ledarskapet stöder en miljö där medarbetare uppmuntras att dela idéer och olika perspektiv välkomnas. Nivika investerar aktivt i personalutveckling och välbefinnande, vilket ökar motivationen och långsiktig lojalitet bland våra medarbetare. Denna kultur av tillit och öppenhet bidrar inte bara till förbättrad samarbetsförmåga och prestationer utan också till att attrahera och behålla talangfulla individer som delar Nivikas värderingar.

Korruption och mutor

! **Risk**

Korruption och mutor

Korruption och mutor är utmaningar inom byggbranschen och kan medföra en finansiell risk för Nivika. Att implementera robusta system för att hantera och förebygga korruption och mutor hanterar risken för ekonomiska förluster genom böter, rättsliga påföljder och skadestånd. Dessutom kan en skadad affärsimage och förlorat förtroende från intressenter påverka Nivikas framtida affärsmöjligheter negativt. Att aktivt investera i compliance-program, utbildning, övervakning och uppföljning av affärsetik är avgörande för att minimera denna risk och upprätthålla en sund och hållbar verksamhet inom byggbranschen.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

E ENVIRONMENT

MILJÖ

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges totala energianvändning och en stor andel av växthusgasutsläppen vilket har en negativ påverkan på klimat och miljö.

Nivikas verksamhet medför en direkt och faktisk påverkan via egen verksamhet samt en indirekt och potentiell påverkan både upp- och nedströms i värdekedjan. Vi ska arbeta med att begränsa den negativa påverkan och öka den positiva. Störst möjlighet till påverkbarhet och mätbarhet finns inom den egna verksamheten. Hållbarhetsarbetet fokuseras till de områden som bedömts som mest väsentliga. Dessa områden är för Nivika klimatförändringar, biologisk mångfald och ekosystem samt resursanvändning och cirkulär ekonomi.

POLICY/STYRDOKUMENT

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Inköpspolicy

VÄSENTLIGA OMRÅDEN MILJÖ

Klimatförändringar (E1)
- Klimatanpassning
- Klimatpåverkan
- Energi

Biologisk mångfald och ekosystem (E4)

Resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5)
- Resursinflöden, inklusive resursanvändning
- Avfall

ESRS E1
- KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Nivikas verksamhet har en negativ påverkan på klimat och miljö genom både direkta och indirekta växthusgasutsläpp. I den egna verksamheten uppstår exempelvis utsläpp i samband med energianvändning och värmeproduktion samt utsläpp som kommer från företagsresor och användning av företagsfordon. I den övriga värdekedjan uppkommer växthusgasutsläpp kopplat till exempelvis nybyggnation och ombyggnation, användning av byggmaterial samt fastighetsdrift.

Strategi

Nivika är ett småländskt entreprenördrivet företag med huvudkontor i Värnamo mitt i den företagstäta Gnosjöregionen. Smålänningarna är kända för sin seghet, påhittighet och klurighet. Vi har en vana att anpassa oss efter tillväxt och nya förhållanden vilket underlättar i omställningsarbetet som klimatförändringarna innebär.

Klimatförändringar medför risker för Nivika på kort, medellång och lång sikt. Exempelvis risk för ökade kostnader för förebyggande åtgärder och klimatanpassningar av fastigheter, förändrade fastighetsvärderingar, ökade försäkringskostnader, behov av att byta ut teknik i förtid, förändrade regelverk, ökad elanvändning samt stigande priser på material och energi.

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

Nivika har under 2024 påbörjat arbetet med att ta fram en klimatomställningplan där syftet är att ge en samlad bild över hur Bolaget kan minska sin klimatpåverkan och specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen i linje med Parisavtalet. Under 2025 kommer målen att skickas in för verifiering av Science Based Targets Initiative (SBTi).

Nivikas metodiska arbete med energieffektivisering under lång tid har bidragit till både högre lönsamhet och lägre utsläpp. Genom att använda förnybar energi, öka den egenproducerade elen, samt minska energianvändningen minskas utsläpp av växthusgaser och även driftkostnaderna.

Nivika arbetar i dagsläget inte med upptagning och lagring av växthusgaser eller med klimatkompensering. Nivika har för närvarande inte introducerat något internt system för koldioxidprissättning.

Styrning och ansvar

Arbetet med klimatförändringar är ett prioriterat område och involverar hela organisationen.

Riskarbetet följer en strukturerad process. Den påbörjas med en inventering av befintliga och nya risker. Ledningsgruppen och nyckelpersoner gör därefter en bedömning av de inventerade riskerna och väsentliga risker presenteras för styrelsen.

Hållbarhetschefen ansvarar för att fastighetsbeståndet samt bolagets övriga verksamhet analyseras utifrån konsekvenserna av ett förändrat klimat. Det är projektansvarig som ansvarar för att projekt samt långsiktiga underhållsplan innehåller relevanta klimatanpassningsåtgärder för hela beståndet. För investeringar och eventuella förvarv ansvarar transaktionsansvarig att analys genomförs med avseende på klimatförändringarna.

Nivikas utsläpp följer samma ansvarsfördelning som för de underliggande orsakerna till att utsläppen sker. Det vill säga ansvaret för nybyggnation och ombyggnation, användning av byggmaterial, energianvändning och avfall.

Varken styrelsens eller ledningens prestation beaktas i nuläget utifrån hur väl bolaget utvecklas i linje med klimatmål och ingen ekonomisk ersättning har knutits till utfall av klimatmål.

Transaktion 09222115557544322597 Signerat BN HC BM DO SD TL HN JP JS SK
20250604090986

Klimatanpassning

Nivikas verksamhet påverkas av effekter till följd av klimatförändringarna. Med ett tydligt fokus på klimatfrågan anpassar vi arbetet för att hantera riskerna, men också tillvarata möjligheterna.

En förändring av klimatet medför en ökad risk för skador på fastigheter, vilket kan leda till betydande ekonomiska konsekvenser för Nivika. För att hantera dessa risker krävs investeringar i förebyggande åtgärder och klimatanpassning av fastigheterna. Dessa åtgärder kan initialt innebära ökade kostnader, men är nödvändiga för att skydda tillgångarna och säkerställa långsiktig hållbarhet och motståndskraft mot klimatrelaterade händelser.

Klimatförändringar kan utlösa globala kriser som direkt påverkar fastighetssektorn. Risker kopplade till Nivikas omställningsbehov uppstår, exempelvis kan flyktingkriser och förändrade fastighetsvärderingar påverka branschen. Försäkringskostnader och driftskostnader kan stiga. Behovet av att byta ut teknik i förtid kan också uppkomma, liksom förändringar i krav förfinansiering och strängare lagkrav.

Strategi

Nivika utvärderar kontinuerligt risker som kan uppstå som en följd av klimatförändringar och analyserar samtidigt organisationens motståndskraft och förmåga att hantera dessa risker. Syftet med risk- och möjlighetsanalysen är att få en uppfattning om hur Nivika påverkas finansiellt av klimatförandringarna, dels rent fysiskt, dels av styrmedel för att begränsa växthusgasutsläpp – men även att tillvarata de möjligheter för Bolaget som identifieras under processen.

Nivika genomför årligen analyser och genomlysning av hela fastighetsbeståndet. Analyser har gjorts både på en geografisk nivå samt på fastighetsnivå och identifierat de största framtida potentiella riskerna.

Åtgärdsarbete

För att få en samlad bild har Nivika inventerat samtliga fastigheter i beståndet, inte bara med hänsyn till klimatrelaterade risker, utan även med avseende på ett urval av lokala och sociala hållbarhetsrisker. Följande hållbarhetsrisker har analyserats:

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

Varje risk har graderats enligt sannolikhet och påverkan med skalan låg, medel och hög.

De fastigheter som vid inventeringen har förhöjda riskvärden analyseras mer djupgående. Relevanta investeringar och insatser som ska genomföras för att anpassa de fastigheterna till ett förandrat klimat och öka deras motståndskraft har definierats. För de identifierade riskfastigheterna har åtgärdsplaner upprättats. Fastigheter med lagre riskvärde genererar ingen åtgärdsplan, men genererar en ökad rondering av förvaltningen vid exempelvis större mängd nederbörd.

Analysen identifierade ökad nederbörd och översvämningar som en av de största framtida potentiella riskerna för Nivikas bestånd. Vid förvaltning samt pågående och framtida ombyggnationer säkerställs att nödvändiga åtgärder vidtas för att hantera identifierade hållbarhetsrisker. Exempel på åtgärder som genomförts inom verksamheten är anläggning av dagvattensystem samt installation av översvämningsmagasin vilket i sin tur leder till ökad trivsel och trygghet för hyresgäster men också är värdeskapande för Nivika.

Hållbarhetsriskerna är integrerade i Nivikas duediligence-process. Arbetet ingår som en del av EU-taxonomins miljömål för begränsning av klimatförandringar och anpassning till klimatförandringar.

Under 2025 ska arbetet med hållbarhetsriskerna utvecklas och ytterligare ett scenario ska kompletteras samt de förvantade finansiella effekterna.

Mål och mätetal

100 % hållbarhetsinventerade fastigheter

Samtliga fastigheter har genomgått en inventering med hänsyn till hållbarhetsrisker. Inventeringen visade på att 23 fastigheter har förhöjda riskvärden, vilka i sin tur har analyserats och utvärderats för att få en samlad bild över åtgärdsbehov. Åtgärdsplaner har upprättats för elva av dessa fastigheter.

Totalt antal fastigheter i beståndet:	203 st
Analyserade fastigheter:	203 st
Fastigheter med åtgärdsbehov:	23 st
Fastigheter med åtgärdsplan:	11 st

Tryckt av Trosa Tryckeri AB, 2023 Svanen 5041 0123 Signerat EN, HE, DM, CO, EH, SD, PL, MN, IB, JS, SR

TCFD vägleder

Nivika arbetar i linje med TCFD (Task Force on Climaterelated FInancial Disclosures) för att utvärdera risker och möjligheter kopplat till klimatförändringarna. Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning. Identifiering och analys av klimatrelaterade risker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete – en process som beskrivs på sidorna 71–74. Miljöaspekter, inklusive klimat, ingår i denna process liksom alla de andra av bolagets risker och möjligheter.

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens oversyn av klimatrelaterade risker och möjligheter	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt	A. Organisationens processer for att identifiera och bedoma klimatrelaterade risker.	A. Organisationens matetal for att bedoma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess.
Se sid. 33, 45-46	Se sid. 45-46	Se sid. 45-46	Se sid. 45-46
B. Ledningens roll i bedomning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering	B. Organisationens processer for att hantera klimatrelaterade risker	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker.
Se sid. 33, 45-46	Se sid. 45-46	Se sid. 45-46	Se sid. 48, Hållbarhetsnot E1 Utsläpp av växthusgaser
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hansyn till olika klimatrelaterade scenarios – inkluderat ett scenario for 2 grader eller lagre	C. Processer for att identifiera, bedoma och hantera klimatrelaterade risker ar integrerade i organisationens overgripande riskhantering	C. Mål som organisationen anvander for att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål.
	Se sid. 45-46	Se sid. 45-46	Se sid. 45-46

Klimatpåverkan

Nivikas verksamhet inom ny- och ombyggnation, inklusive transporter och användning av byggmaterial, samt drift av fastigheter, leder till betydande koldioxidutsläpp som har en negativ påverkan på klimatet.

Strategi

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

Klimatomställningsplan

Nivika har under 2024 påbörjat arbetet med att ta fram en klimatomställningsplan där syftet är att ge en samlad bild över hur vi kan minska vår klimatpåverkan över hela värdekedjan i linje med Parisavtalet. Klimatomställningsplanen är ett första steg mot att nå bolagets klimatmål och beskriver vilka övergripande åtgärder som behöver utföras. Arbetet med klimatomställningsplanen fortsätter under 2025. Nivika kommer att bryta ner omställningsplanen i mer detaljerade handlingsplaner med nyckelåtgärder och specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen.

Åtgärdsarbete

Nivika lägger stort fokus på att minska både energibehov och klimatpåverkan från såväl projektverksamhet som fastighetsdrift.

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är marginell då Nivika inte har några egna värmepannor i fastigheterna. Utsläppen genereras från tjänstebilar för service och drift och påverkas av Nivikas val av drivmedel till fordonsflottan.

Utsläppen inom scope 2 är kopplade till fastigheternas energianvändning, där Nivika arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan genom energieffektiva lösningar och hållbara energival. Samtidigt är fjärrvärme-leverantörernas omställning till mer klimatsmarta produktionsmetoder en viktig del av arbetet mot minskade utsläpp.

De mest omfattande utsläppen finns inom scope 3 och berör verksamhet utanför Nivikas direkta verksamhet, framför allt från ny- och ombyggnationer. Nivika lägger stor vikt vid att arbeta med dessa utsläpp genom att välja klimatsmarta material och förbättra avfallshanteringen i byggprojekten. Klimatkalkyler hjälper till att synliggöra påverkan och möjliggör förbättringar. Vidare kan krav på bränsle för fordon och maskiner bidra till en mer hållbar utveckling. Hyresgästers påverkan hanteras genom att inspirera och vägleda till hållbara val, som förnybar el, effektiv avfallssortering att underlätta för klimatsmarta pendlingsresor.

Mål och mätetal

Nya mål verifieras av SBTi

Under 2025 kommer mål skickas in för verifiering av Science Based Targets Initiative (SBTi) för minskning av utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet. Minskning av växthusgaser kopplas till de två områden; energianvändning i drift samt byggverksamheten. Då omarbetning av målsättning och målomfattning pågår kommer tidigare målsättning om att minska 25 procent till år 2025 (basår 2019) i egna verksamheten att utgå. Utfallet av årets minskning av utsläpp kopplat till egen verksamhet är -15 procent jämfört med 2022/2023 och uppgår till 1 334 ton CO_2e (1 573).

Klimatberäkning

Nivika rapporterar utsläppen av växthusgaser med hjälp av GHG-protokollet (Green House Gas Protocol), i enlighet med modellen Operational Control approach. Beräkningarna av Nivikas klimat-påverkande utsläpp utvecklas kontinuerligt för mer tillförlitliga nyckeltal och för att inkludera fler utsläppsposter. En del av beräkningarna är baserade på faktiska data och en del på schabloner.

Förändring i år i jämförelse med föregående klimatbokslut:

- Från Financial Control till Operational Control
- Scope 3 kategori 3.1 Köpta varor och tjänster; nytillkomna data spendbaserad beräkning
- Scope 3 kategori 3.13 Hyresgästernas bilkörning; omvärderats i väsentlighets-analys för scope 3, ej längre väsentlig då Nivikas rådighet är väldigt låg

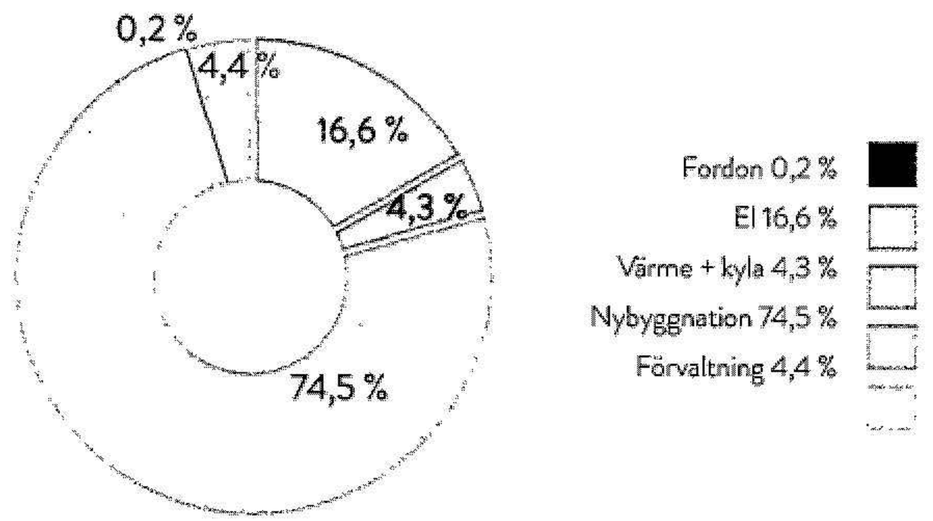
Analys

Scope 1 avser direkta utsläpp som kontrolleras av verksamheten själva och där Nivika har direkt kontroll över sin klimatpåverkan, utsläpp från egna fordon samt från köldmedia. Nivika har inga egna värmepannor och har inte haft något läckage av köldmedia under året. 2024 uppgår utsläppen till 32 ton CO_2e och motsvarar för mindre än en procent av de totala utsläppen.

Scope 2 avser indirekta utsläpp från inköpt energi; fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla. Trots ökat inköp av fjärrvärme minskar ändå utsläppen i scope 2 med -16 procent jämfört med 2022/2023 och uppgår till 1 302 ton CO_2e (1547), vilket är ett resultat av konsekvent arbete med energieffektiviseringar i fastigheterna.

Scope 3 omfattar indirekta utsläpp upp- och nedströms i värdekedjan som Nivika ger upphov till men inte kontrollerar direkt. Ungefär 90 procent av de totala utsläppen återfinns i scope 3, 13 999 ton CO_2e. Av scope 3 kopplas knappt 80 procent av dessa utsläpp till byggverksamheten (nybyggnation och projektavfall).

Totala utsläpp fördelade på scope



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Energi

Nybyggnation av fastigheter och löpande energiförbrukningen från hyresgästers elanvändning utgör betydande källor till negativ miljöpåverkan. Dessa aktiviteter leder till höga nivåer av energikonsumtion, vilket i sin tur bidrar till ökade koldioxidutsläpp och belastning på miljön.

Nivika har ett stort fokus på energieffektivisering och har gjort stora investeringar i solcellsanläggningar de senaste åren vilket ger en positiv påverkan på miljön.

Nivika står inför finansiella risker kopplade till energi, särskilt på grund av ökad energianvändning till följd av utfasningen av fossil energi. När vi övergår till mer hållbara energikällor kan detta initialt öka elanvändningen och medföra högre kostnader, dessutom kan energibrist och stigande energipriser leda till ytterligare ekonomiska påfrestningar. Dessa faktorer kräver noggrann planering och investeringar i energieffektiv teknologi och alternativa energikällor för att mildra de finansiella riskerna och säkerställa långsiktig hållbarhet.

Strategi

Att ha kontroll över och att kunna påverka energiförbrukningen i våra fastigheter ar en forutsattning och en viktig del i energieffektiviseringen. Nivikas tekniska förvaltning använder olika system för att löpande övervaka fastigheterna med fokus på att följa upp, utveckla och optimera energianvandningen. Ett metodiskt arbete med energieffektivisering under lång tid har gett både högre lönsamhet och lägre utsläpp. All el som köps in till fastigheterna är producerad av förnybara källor.

Genom att implementera energieffektiva lösningar och installera solceller på fastigheterna minskar energiförbrukningen och beroendet av fossila bränslen. Detta bidrar till minskade koldioxidutsläpp och främjar en hållbar energianvändning. Dessutom ger solcellerna en möjlighet att producera förnybar energi direkt på plats, vilket stärker Nivikas miljöprofil och långsiktiga hållbarhetsmål.

Att Nivikas fastigheter har en låg energianvändning är viktigt för Nivikas gröna finansiering och en förutsättning för att fastigheterna ska anses vara i linje med EU-taxonomin. För att vara i linje med taxonomin behöver en nybyggd byggnad bland annat prestera 10 procentbättre än BBR-kravet (Boverkets nybyggnadsregler) och en befintlig byggnad måste tillhöra de 15 procent bästa ur energiprestanda för sin typ. En minskad energianvändning innebär dessutom en lägre driftskostnad och minskad risk för ökade energikostnader. Under året har Nivikas gröna ramverk uppdaterats, vilket delvis följer EU-taxonomin samt stärker kopplingen mellan finansiering och hållbara investeringar, med fokus på energieffektivisering, förnybar energi och optimerad drift.

Åtgärdsarbete

Genom att använda förnybar energi, öka andel egenproducerad elen, samt minska energianvändningen minskas utsläpp av växthusgaser och därmed även driftkostnaderna.

Energieffektivisering

För att minska energianvändningen genomförs exempelvis uppkoppling av rumsgivare, byte eller injustering av ventilationsaggregat, byte av varmepump och byte av varmesystem. Flera energieffektiviserande projekt har genomförts under året som en del av Nivikas löpande hållbarhetsarbete. Exempel på åtgärder som genomförts inom verksamheten är värmekonvertering från el till vattenburet med luftvärmepump på fastigheten Kärleken 2 i Värnamo vilket lett till en besparing i december på 30 procent, vilket motsvarar ca 7 000kWh.

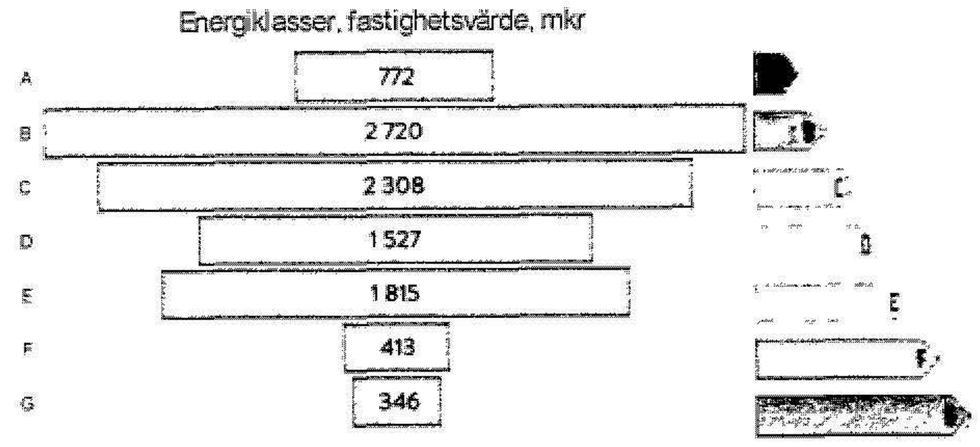
Fortsatt tillväxt solenergi

Under året är en av Nivikas större solcellsparker driftsatt. Nivika ligger på en andraplats i tidningen Fastighetsvärldens lista över svenska fastighetsbolag som är stora inom solenergi[1], med 6,64 watt per kvadratmeter installerad effekt i förhållande till förvaltad yta. Nivika har under året ökat ytterligare till 7,55 watt per kvadratmeter per uthyrningsbar yta. Ett långsiktigt hållbarhetsarbete som bidrar till lönsamheten.

Kartläggning av energiklasser

Energideklarationen visar hur mycket energi som en fastighet forbrukar. Förutom energiklass finns nedbruten information som kan vara ett underlag till förbättringsåtgärder och energioptimering för att minska byggnadens energianvändning. En energideklaration är ett myndighetskrav, alla hyresfastigheter, bostäder eller kommersiella lokaler, ska vara energideklarerade, vissa byggnader är dock undantagna från krav om energideklaration.

Energiklasserna graderas i en skala från A till G, där A står för den lägsta energianvändning en byggnad kan ha, och G för den högsta. En byggnad som har en energianvändning som uppfyller kraven som ställs på ett nybyggt hus får klass C eller bättre. Energiklassen är viktig för kartläggningen av hur bolagets ekonomiska aktiviteter står sig i förhållande till taxonomins tröskelvärden och ligger till grund för hur stor andel av Nivikas lån som är hållbara. Nivika arbetar löpande med energiförbättrande åtgärder för att kunna påvisa en förbättrad energiklass över tid. Nivika har inventerat hela fastighetsportföljen och fastigheter med energiklass F och G har fått en plan för energiförbättring.



[1] Magasinet Fastighetsvärlden nr 7/2024

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604099B8

Underlätta för hyresgästen att agera hållbart
Förutom uppvärmningen av Nivikas fastigheter och Bolagets byggprojekt genererar hyresgästerna egna utsläpp från exempel biltransporter, avfall och konsumtion. Hyresgästernas intresse för att bidra till hållbara lösningar och effektiviseringar ökar. Som hyresvärd kan Nivika bidra genom att göra det enkelt för hyresgästerna att göra rätt, underlätta för att skapa en mer hållbar livsstil och engagera dem till fler klimatsmarta val i vardagen kopplat till sin verksamhet eller boende. Det kan vara allt från enkla system för avfallshantering, erbjuda laddplatser för elbilar till att erbjuda odlingsmöjligheter intill fastigheterna. I nybyggda bostadsfastigheter mäts el- och vattenförbrukningen individuellt, vilket ger en drivkraft att minska kostnaden och ökar kunskapen om den faktiska förbrukningen hos för respektive hyresgäst. Arbetet med att erbjuda hyresgästen möjligheter till en hållbar mobilitet fortsätter.

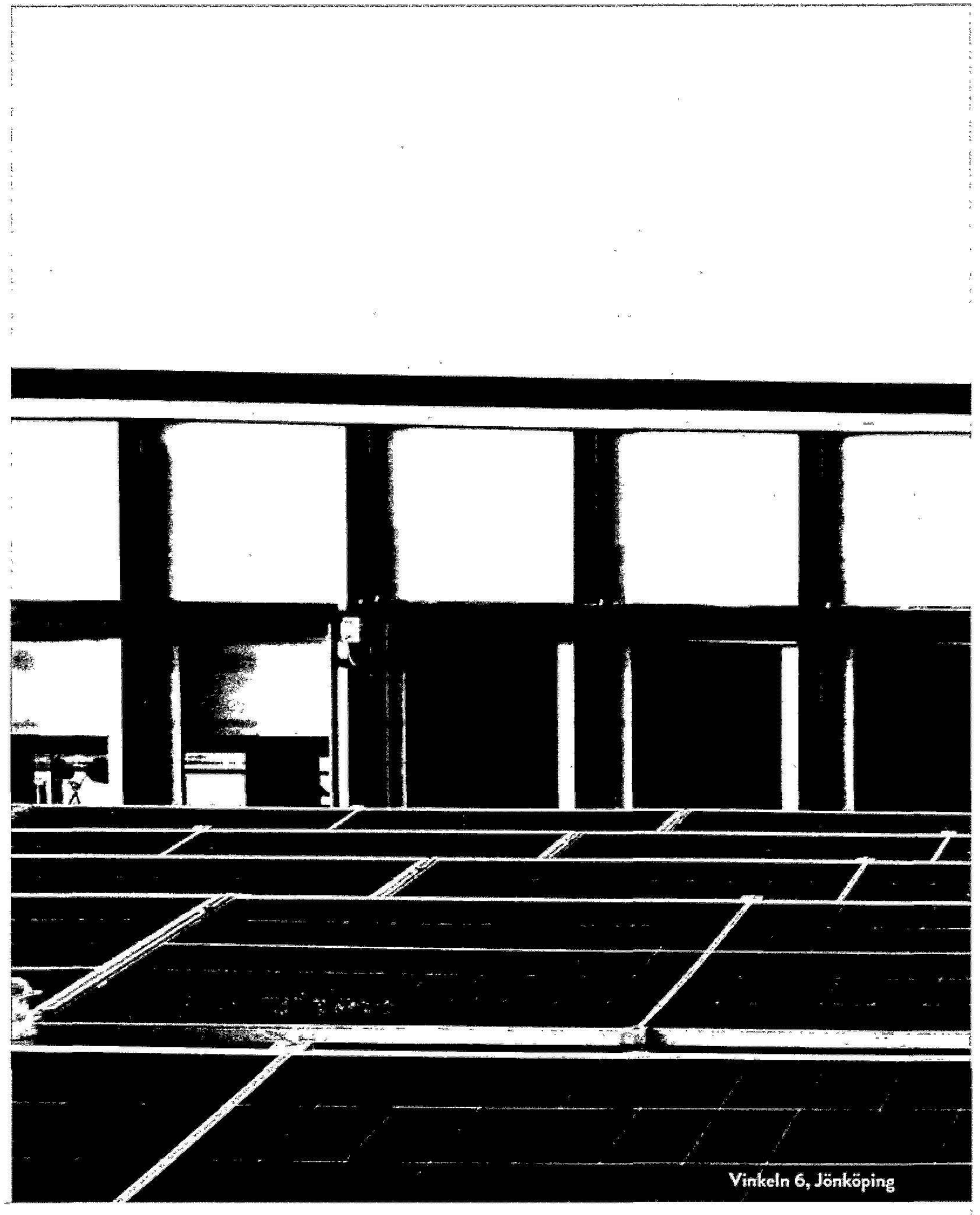
Mål och mätetal

Energianvändning
Energiintensiteten har under året minskat med -5 procent, jämfört med 2022/2023 har vi minskat från 93 till 89 kWh/m² Atemp. Viss verksamhetsel ingår i sammanställningen på grund av svårigheter att urskilja denna från fastighetselen, vilket innebär att vissa hyresgästers energianvändning finns med i sammanställningen.

Förnybar energi
All el som köps in av Nivika är producerad av förnybara källor och är ursprungsmärkt. Nivika installerar solpaneler på tak, både vid nybyggnation och på befintliga fastigheter som fortsatt fokus på förnybar el. Under året har solcells-anläggningar installerats på två fastigheter, Roten 2 och Hällstorp 1:107 med en total produktionskapacitet om 66,3 kWp. Nivikas solcellsanläggningar har under året producerat 2 780 MWh, av den har 11 procent använts på plats i egna fastigheter och resterande sålts till elnätet. Den producerade elen från egna anläggningar har under året ökat med 79 procent jämfört med 2022/2023.

Energiklasser
Baserat på fastighetsvärde är endast 6 procent av Nivikas fastighetsportfölj fastigheter med energiklass F & G och 30 procent fastigheter med energiklass A & B. 84 procent av Nivikas fastighetsvärde har en giltig energideklaration och Nivika har för avsikt att över tid energideklarera samtliga fastigheter. Se fördelningen av energiklasser i Nivikas fastighetsbestånd i tabellen till vänster.

Laddplatser
Under året har Nivika fortsatt att installera laddplatser för att underlätta omställningen till fossilfria resor. Det totala antalet laddplatser i beståndet uppgår nu till 233 stycken varav 164 finns i anslutning till kommersiella fastigheter och 69 stycken finns i anknytning till bostadsfastigheter.



Vinkeln 6, Jönköping

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

EU-taxonomin

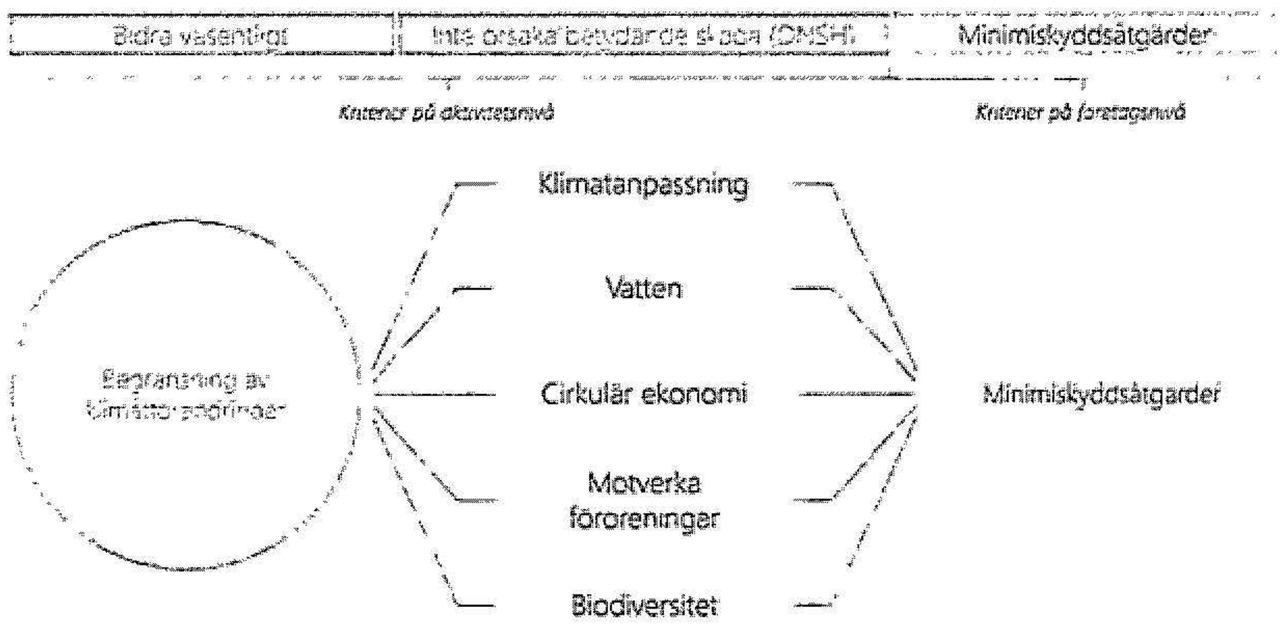
EU-taxonomin är ett gemensamt klassificeringssystem framtaget av Europeiska unionen (EU) för att styra finansmarknaden mot hållbara investeringar. EU-taxonomin tydliggör vad som är en hållbar ekonomisk aktivitet i en verksamhet. Målet med klassificeringen är ett steg mot att leva upp till Parisavtalet och EU:s mål om klimatneutralitet 2050.

Företag prövar sin verksamhet mot taxonomiförordningens tekniska granskningskriterier och minimiskyddsåtgärder. Om de uppfylls kan hela, eller delar av företagets omsättning, investeringar (kapitalutgifter) och driftutgifter bli klassade som hållbara.

För att en ekonomisk aktivitet enligt taxonomin ska anses miljömässigt hållbar ska den bidra väsentligt till minst ett av följande miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar (Climate change mitigation, CCM)
2. Anpassning till klimatförändringar (Climate change adaption, CCA)
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (Sustainable use and protection of water and marine resources, WTR)
4. Omställning till en cirkulär ekonomi (Transition to a circular ecenomy, CE)
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar (Pollution prevention and control, PPC)
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (Protection and restoration of biodiversity and ecosystems, BIO)

Aktiviteten får inte heller göra någon avsevard skada på något av de övriga fem miljomålen (Do No Significant Harm, DNSH) och företaget ska uppfylla kraven i definierade minimiskyddsåtgärder



Identifiering av lämplig aktivitet

Nivika äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Verksamheten återfinns i huvudgrupp 7, Bygg och fastighetsverksamhet, i taxonomin. Nivika har ekonomiska aktiviteter inom följande kategorier:

7.1 Uppförande av nya byggnader
7.2 Renovering av befintliga byggnader
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
7.7 Förvärv och ägande av byggnader
4.1 Solenergi

Följande ekonomiska aktiviteter bedöms vara relevanta för Nivika 2024:
7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Nivikas kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilket omfattas av aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Bedömning av väsentligt bidrag

Som ett fastighetsbolag med projekt för egen förvaltning omfattas hela Nivikas verksamhet av de två första miljömålen, Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar och Miljömål 2 Anpassning till klimatförändringar, samt av Miljömål 4 Omställning till en cirkulär ekonomi. Miljömål 3 Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser, Miljömål 5 Förebyggande och kontroll av föroreningar samt Miljömål 6 Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem har bedömts inte innehålla några aktiviteter som omfattas av Bolagets verksamhet.

Miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar det mål som är mest relevant för Nivika och därmed redovisar bolaget förenlighet med detta mål. Nivika har ett löpande energieffektiviseringsarbete. Energioptimering och effektivisering är en prioriterad fråga och samtliga fastigheter omfattas av det löpande energiarbetet. Stora resurser läggs på att minska energianvändningen.

För att avgöra i vilken utsträckning bolagets verksamhet uppfyller kraven för Miljömål 1 analyseras de tekniska granskningskriterierna för den ekonomiska aktiviteten. Enligt de tekniska granskningskriterierna för den ekonomiska aktiviteten 7.7 ska en byggnad (uppförd innan 31 december 2020) ha en giltig energideklaration med lägst energiklass A eller tillhöra de topp 15 procent av det nationella byggnadsbeståndet i enlighet med Fastighetsägarnas upprättade gränsvärden (2022). Har byggnaden en energideklaration med ett primärenergital som ligger under gränsvärdet för byggnadens huvudsakliga verksamhet anser Nivika att byggnaden har uppfyllt kraven i Miljömål 1. För att avgöra när en byggnad är uppförd har Nivika valt att utgå från datum för godkänt bygglov.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK
20250604099B9

Bedöma ej avsevärd skada
För att vara uppfylla EU-taxonomins krav, utöver väsentligt bidrag till ett miljömål, krävs även att man inte orsakar betydande skada till något av de andra miljömålen. För aktivitet 7.7 finns, i dagsläget, endast tekniska granskningskriterier för Miljömål 2 Anpassning till klimatförändringar. För att en 7.7-aktivitet ska uppfylla granskningskriterierna för Miljömål 2 behöver en klimatrisk- och sårbarhetsanalys utföras för att identifiera de viktigaste klimatriskerna samt möjliga anpassningslösningar.

Nivika har genomfört en djupgående riskkartläggning där samtliga fastigheter i fastighetsbeståndet, på byggnadsnivå, har utvärderats och hållbarhetsrisker analyserats. För de identifierade riskfastigheterna har en åtgärdsplan upprättats. Riskfastigheterna har analyserats mer djupgående och relevanta investeringar och insatser som ska genomföras för att anpassa de fastigheterna till ett förändrat klimat och öka deras motståndskraft har definierats.

Har byggnaden en hållbarhetsriskanalys och en åtgärdsplan om klimatrisk finns anser Nivika att byggnaden har uppfyllt kraven i miljömål 2.

Läs mer om klimatanpassning samt riskkartläggningen på sida 46.

Säkra minimiskyddsåtgärder
Enligt taxonomiförordningen måste efterlevnad av minimiskyddsåtgärder för ansvarsfullt företagande uppfyllas för att en ekonomisk aktivitet ska klassas som taxonomiförenlig. Syftet är att säkerställa att företagens hållbarhetsarbete uppfyller socialt ansvarstagande inom områdena mänskliga rättigheter och arbetares rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens.

Nivika uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens. Vi är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska vara med och bidra till en hållbar utveckling. Verksamheten ska bedrivas ansvarsfullt gentemot samhället och intressenter. Nivika betraktar försiktighetsprincipen och samhällets lagar och förordningar som minimikrav. Genom väl förankrade och styrande dokument och processer säkerställer bolaget att inga kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter sker i verksamheten. Nivika har länge arbetat i enlighet med FN Global Compacts tio principer och under hösten 2024 anslöt vi oss officiellt till initiativet.

Beräkning av KPI:er och rapportering
Enligt förordningen ska redovisningen omfatta hur stor andel av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som är tillämpliga och förenliga i enlighet med taxonomin.

Definition av nyckeltal:

Omsättning
Intäkter från ekonomiska aktiviteter i bolaget som omfattas av EU-taxonomin. För Nivika innebär det samtliga intäkter från fastigheterna som bolaget äger.

Kapitalutgifter (CapEx)
Samtliga investeringar kopplat till Nivikas fastigheter.

Driftutgifter (OpEx)
Nivikas löpande driftkostnader som rör intern- och extern fastighetsskötsel samt reparation och underhåll, i syfte att bibehålla fastighetens värde kopplade till:

- Byggnadsrenovering
- Kortsiktiga leasingavtal
- Underhåll och reparation
- Samtliga (övriga) utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bolaget eller av anlitad tredjepart

Omfattas ej: utgifter för fastighetsel, vatten/ VA, kyla, mediakostnader, sophämtning, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt.

Analys
Nedan följer en sammanfattande tabell över taxonomiförenlighet 2024. Enligt aktivitet 7.7 linjerar 33 procent av Nivikas fastighetsbestånd med EU-taxonomin. Nivikas fastighetsbestånd presterar bra i termer om energiprestanda (primärenergi) vilket resulterar i andelen hållbar omsättning uppgår till 37 procent, andelen hållbara driftutgifter är 7 procent samt andelen hållbara kapitalutgifter är 14 procent.

Omfattning samt förenlighet EU-taxonomin för samtliga Miljömål

	Andel omsättning/total omsättning		Andel kapitalutgifter/totala kapitalutgifter		Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter	
Miljömål	Taxonomi-förenlighet per mål, %	Mål som omfattas av taxonomin, %	Taxonomi-förenlighet per mål, %	Mål som omfattas av taxonomin, %	Taxonomi-förenlighet per mål, %	Mål som omfattas av taxonomin, %
CMM	37	100	14	100	7	100
CCA	0	0	0	0	0	0
WTR	0	0	0	0	0	0
CE	0	0	0	0	0	0
PPC	0	0	0	0	0	0
BIO	0	0	0	0	0	0

Förkortningar av EU-taxonomins mål 1–6 enligt EUs standard. Nivika redovisar enbart mot Miljömål 1 Climate Change Mitigation, CCM.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

ESRS E4
- BIOLOGISK MÅNGFALD & EKOSYSTEM

Markexploatering i samband med nybyggnation kan negativt påverka biologisk mångfald genom att leda till habitatförlust för lokala arter och minskning av ekosystemtjänster. Dessa förändringar kan ha långtgående effekter på omgivande naturmiljöer och ekosystem. Kommunens beslut om markanvändning och planeringsprocesser kan ytterligare påverka hur marken används och dess biologiska mångfald på lång sikt.

Strategi
När ett område nyexploateras kan det medföra att vissa ekologiska värden på platsen påverkas. När Nivika nyexploaterar regleras verksamheten av detaljplaner, lagar och regleringar. Skyddet av arter är införlivat i lagar som påverkar detaljplaner och bygglov för fastigheter.

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

Enligt Nivikas hållbarhetspolicy ska Nivika vara ett hållbart företag som bidrar till ett hållbart samhälle genom att ta ansvar för ekonomi, människor och miljö.

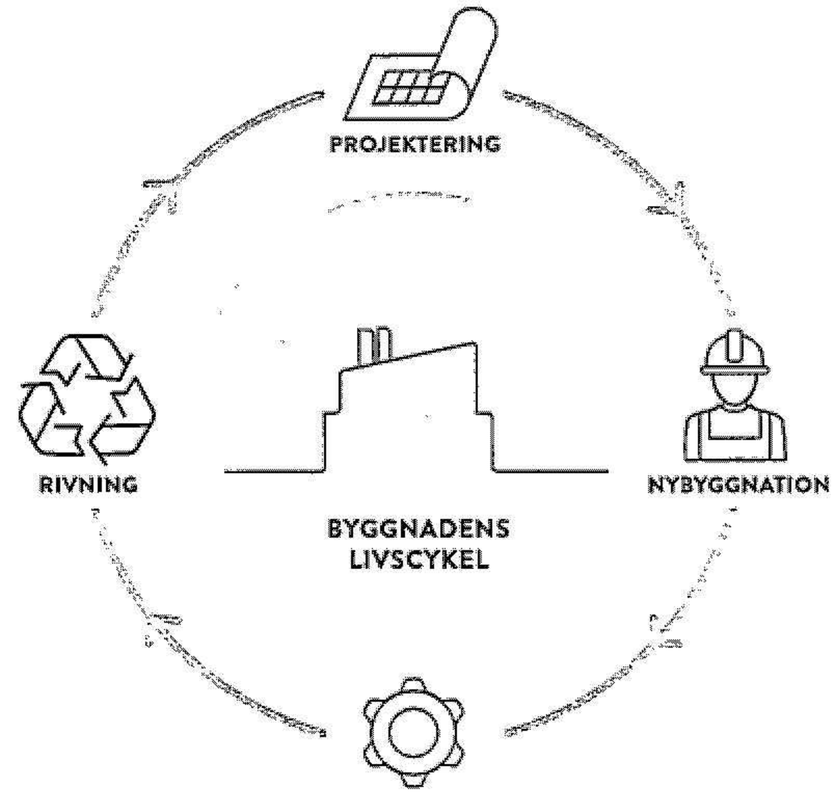
Åtgärder
Nivika arbetar med att stötta biologisk mångfald bland annat genom att anlägga gröna tak, skapa gröna innergårdar men också prioritera växter och träd som blommar för att förstärka det biologiska värdet kring fastigheterna. Flera konkreta exempel återfinns både i löpande förvaltning samt vid detaljplanering och nybyggnation för att bidra och bevara biologisk mångfald.

Anlägga ängar
Nivika förespråkar ängar framför gräsmatta på de ytor där möjligheten finns, exempelvis har ang anlagts vid Porfyren 2 på Bredastens industriområde i Värnamo istället för en klippt gräsyta. Ängarna binder både dagvatten och koldioxid. Jämfört med en gräsmatta som har behov av att klippas en gång per vecka under sommarhalvåret behöver ängen bara slås en gång per år, färre antal gräsklippningar gör dessutom att utsläppen minskar. Ängen är inte bara vacker att titta på utan uppskattas även av pollinerande insekter som humlor, bin och fjärilar.

Grönskande gårdar
I flera av Nivikas fastigheter har pallkragar för odling ställts ut, i Kungsangen i Jönköping finns ett växthus där bostadshyresgästerna har möjlighet till egen odling. En prioritering av blommande träd och växter på gårdar har gjorts som både bidrar till ökad trivsel hos hyresgästerna och är till fördel för den biologiska mångfalden.

Mål och mätetal
Nivika har under 2024 påbörjat arbetet med att kartlägga verksamhetens påverkan på biologisk mångfald. Översyn görs av var i verksamheten den biologiska mångfalden påverkas som mest, hur den påverkas, på vilket vis det skulle kunna mätas samt framtagning av lämpligt mål. Arbetet kommer att fortsätta de kommande åren.

Byggnadens livscykel



Projektering
Redan i projekteringsstadiet sätter Nivika ramarna för byggnadens livscykel. Energieffektiva byggnader med långsiktig kvalitet och flexibilitet skapas, anpassade för framtida behov och förändringar.

Nybyggnation
Byggskedet har störst klimatpåverkan. Genom att bygga i linje med EU-taxonomi, läggs fokus på hållbara material och en effektiv energianvändning. Flexibilitet och resursoptimering prioriteras i samarbete med leverantörer för att minska klimatavtrycket.

Drift och förvaltning
Löpande driftoptimering, energieffektivisering och teknikuppdateringar minimerar klimatpåverkan. Hållbara lösningar som delningstjänster, laddningsmöjligheter och vägledning kring materialval erbjuds för att stötta hyresgästers klimatarbete.

Rivning
Rivning sker endast vid behov, med fokus på att förlänga byggnadens livslängd. Återbruk och återvinning av material prioriteras, medan deponering undviks så långt det är möjligt.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK
20250604099990

ESRS E5
- RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Nivikas verksamhet har en negativ påverkan på miljö då bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets materialanvändning och avfallsmängd. Vid nybyggnation och ombyggnation uppstår en negativ påverkan via resursinflöden genom behovet av stora mängder nytt material. Även negativ påverkan från avfall uppstår genom Nivikas egna verksamhet, hyresgästernas verksamhet och samarbetspartnernas verksamhet.

Den cirkulära ekonomin handlar om att frikoppla ekonomisk tillväxt från ett överutnyttjande av naturresurser. För en minskad klimatpåverkan från byggnation och förvaltning är bevarande och återbruk en nyckelåtgärd, liksom medvetna materialval med låg klimatpåverkan och lång livslängd. Vi ser omställningen till en cirkulär ekonomi som en tydlig affärsmöjlighet. Genom att bevara och återbruka byggmaterial kan inköpskostnader minskas liksom även kostnader för hantering av bygg- och rivningsavfall.

Resursanvändning

Strategi

Vid nybyggnation och ombyggnation uppstår en negativ påverkan på resursinflöden genom behovet av nytt material. Detta inkluderar bland annat trä, betong, stål och andra byggmaterial som krävs för att konstruera och upprätthålla byggnader. Processen att framställa och transportera dessa material innebär en betydande användning av energi och resurser, vilket kan bidra till miljöpåverkan genom utvinning av råmaterial, energiförbrukning vid tillverkning och transporter, samt avfallshantering. Genom återanvändning, återvinning eller effektivisering av materialanvändningen mildras denna negativa påverkan.

Ökade krav på användning av hållbara material och återbruk i byggbranschen kan innebära att efterfrågan på dessa material ökar. Dock kan marknaden för hållbara byggmaterial vara omogen, vilket kan leda till begränsad tillgång och höga priser på specifika material som uppfyller de strängare hållbarhetskraven. Denna situation innebär en finansiell risk för företag inom fastighetssektorn, eftersom en högre kostnad för material påverkar budget och lönsamhet negativt. För att hantera denna risk kan företag behöva diversifiera sina leverantörer, investera i forskning och utveckling av alternativa material eller förhandla långsiktiga avtal med leverantörer för att säkerställa tillgång till nödvändiga resurser till rimliga priser.

Åtgärder

Nivika standard

Genom att använda "Nivika-standard", som bland annat innebär en preferens för trä som byggmaterial, uppnår Nivika en positiv påverkan på resursinfloden. Trä är en förnybar resurs som kräver mindre energi vid tillverkning jämfört med andra material som betong eller stål. Dessutom binder trä koldioxid under sin livscykel, vilket bidrar till att minska de totala koldioxidutsläppen i byggnadsprocessen. Genom att göra medvetna val gällande material, såsom specificerat i Nivika-standarden, kan vi minska vår miljöpåverkan och främja hållbara byggpraxis. Denna strategi kan också påverka leverantörsval och marknadsföring av mer hållbara byggnadslösningar.

Under 2025 kommer Nivika att fortsätta arbetet med att utveckla Nivika-standarden. Att välja material av hög kvalitet har varit en självklarhet sedan bolaget startade. Med en utveckling av Nivika standard kvalitetssäkras inköpen samt smarta alternativ med hållbara material kan erbjudas till hyresgästerna.

Avfall

Strategi

Byggavfall från nybyggnation och ombyggnation, rivavfall från rivningsprojekt samt osorterat avfall från hyresgäster bidrar alla till den totala avfallsmängden. Dessa avfallstyper kräver särskilda åtgärder för att hanteras på ett miljömässigt hållbart sätt, inklusive återvinning, återanvändning och korrekt sortering för att minimera avfall och maximera återanvändning av resurser. Utmaningen ligger i att implementera effektiva avfallshanteringssystem och utbilda hyresgäster och personal i rätt hantering av avfall för att minska miljöpåverkan och uppfylla hållbarhetsmål.

Felaktig hantering av avfall inom fastighetssektorn kan resultera i stora finansiella effekter och ökade kostnader på lång sikt. Om avfall inte hanteras korrekt kan det leda till förluster i form av böter, sanktioner från myndigheter eller extra kostnader för att åtgärda miljöskador. Dessutom kan ineffektiv avfallshantering resultera i högre driftskostnader för fastighetsägare, inklusive transport, deponering och behandling av avfall. För att minska denna finansiella risk är det viktigt att implementera robusta avfallshanterings-system, utbilda medarbetare och hyresgäster om korrekt avfallshantering och övervaka processerna noggrant för att säkerställa överensstämmelse med gällande regler och minimering av miljöpåverkan.

Åtgärder

Minskade avfallsmängder – ökad återvinning

Arbetet med avfall handlar om att minska mängden avfall som går till deponi och förbränning – och att öka andelen återvunnet avfall. Nivikas verksamhet genererar avfall i våra byggprojekt, nyproduktion och hyresgästanpassningar men också från verksamhetens hyresgäster. Vad det gäller avfall från byggnation är det viktigt att det ställs krav på exempelvis avfallsplaner i projekt, men även att öka återvinningsgraden på byggarbetsplatser och hos våra hyresgäster. Här krävs samverkan med våra avfallsleverantörer samt entreprenörer vid byggprojekt. Byggavfallet som uppstår vid våra egna ombyggnadsprojekt och lokalanpassningar sorteras på arbetsplatsen enligt fastställda rutiner.

Mål och mätetal

Sedan 2022/2023 rapporteras genererat avfall in vid alla slutförda projekt, både i mängder och fraktioner. Under året har totala mängden projektavfall minskat från 1145 ton till 656 ton, vilket är en minskning på 57 procent. Mängden återvunnet avfall från projektverksamheten har ökat från 18 till 30 procent.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

S SOCIAL

SOCIALT

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

Nivika vill att hyresgästen som arbetar eller bor i fastigheter och områden trivs, känner sig trygga och mår bra. Nivika ska vara en lokal samhällsbyggare som erbjuder attraktiva och trivsamma lokaler och boenden för hyresgästen. Nivika skapar hållbara kvarter och områden med fastigheter där människor ska arbeta och leva i många år framöver. Områdena ska klara klimatförändringar och samhällsomvandling. Att ta långsiktigt ansvar vid byggnation, utveckling och förvaltning är en grundförutsättning.

POLICY/STYRDOKUMENT

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Personalhandbok
- Inköpspolicy

VÄSENTLIGA OMRÅDEN MILJÖ

Den egna arbetskraften (S1)
Arbetskraft längs värdekedjan (S2)
Påverkade samhällen (S3)
Konsumenter och samhällen (S4)

ESRS S1 DEN EGNA ARBETSKRAFTEN - ARBETSVILLKOR

Strategi

Genom att vara en arbetsgivare bidrar Nivika till arbetstillfällen och ger anställningstrygghet och ekonomisk stabilitet. Detta skapar en positiv arbetsmiljö och bidrar till Nivikas förmåga att attrahera och behålla kompetent personal. Genom att erbjuda säkra och stabila jobb kan personalens välbefinnande och produktivitet främjas. Detta är avgörande för att bygga en stark och engagerad arbetsstyrka som kan bidra till Nivikas långsiktiga framgångar och position på arbetsmarknaden samt öka den positiva påverkan på Nivikas medarbetare.

Styrning och ansvar

Nivikas operativa chef ansvarar för det övergripande arbetsmiljö- och hälsofrämjande arbetet. Respektive chef ansvarar för att medarbetarna har en god arbetsmiljö och kan göra sitt jobb utan risk för olycksfall och ohälsa. Nivikas arbetsmiljöarbete utgår ifrån arbetsmiljölagen och styrs av bolagets policyer för arbetsmiljö, personalhandbok och uppförandekod.

Åtgärdsarbete

För att vara en hållbar arbetsplats prioriteras tre områden: god arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling.

Sund arbetsmiljö

Nivika ska erbjuda medarbetarna en trygg, säker och hälsosam arbetsmiljö. Bolaget arbetar förebyggande med säkerhet genom bland annat interna rutiner och verktyg samt samarbete med företagshälsovård. Den dagliga verksamheten bedrivs med bakgrund av Nivikas kärnvärden. Information och tillvägagångssätt hur medarbetare ska agera beskrivs i företagets policys och uppförandekod. Arbetsmiljöfrågor är viktiga för att minimera tillbud och olyckor. Uppkomna tillbud dokumenteras och rapporteras till närmsta chef som i sin tur lyfter tillbudet vidare till ledningen.

Nivika har en nollvision för arbetsplatsolyckor, den gäller alla som arbetar för eller utför uppdrag åt Nivika. Detta innebär att ingen ska komma till skada på jobbet. Att arbeta förebyggande, minimera och åtgärda säkerhets- och hälsorelaterade risker samt främja medarbetarnas välmående bidrar till måluppfyllnad. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och samtliga anställda omfattas även av en vårdförsäkring. Friskvård sker både förebyggande och i rehabiliteringssyfte för att främja hälsa och välmående. Nivikas medarbetare uppmuntras till att transportera sig med så låg klimatpåverkan som möjligt. Alla tillsvidareanställda erbjuds personalcykel, elcyklar finns tillgängliga för kortare resor i tjänsten, därtill finns bilpool med elbilar för resor i tjänsten.

Lika värde, jämställdhet och mångfald

Nivikas grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna skall ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Arbetsvillkoren styrs av lag och kollektivavtal och samtliga medarbetare omfattas. Nivika är medlemmar i Almega. Lönesättningar tar hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation. Historiskt sett är bygg- och fastighetsbranschen en mansdominerad bransch.

Kompetensutveckling

Medarbetarsamtal genomförs för att stödja personlig utveckling, uppföljning av gemensamt satta mål, avstämning kring arbetssituationen och planering av framtida kompetensutveckling. För Nivika handlar kompetensutveckling om att utveckla medarbetarens kunskaper och färdigheter. Medarbetare ska ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran inom ramen för sin kompetens och egna vilja. Utbildningsbehovet kartläggs och anpassas individuellt för varje medarbetare, rätt kompetens för respektive arbetsuppgifter. Under året har utbildningar genomförts inom bland annat hållbarhetsrapportering, arbetsmiljö, entreprenadjuridik och IT-säkerhet.

Nivika har också fokus på framtida medarbetare för att stärka varumärket och öka attraktiviteten och därmed säkra intresse från framtida medarbetare. Bolaget har ett långsiktigt utbyte med Campus i Värnamo och Jönköping University, som strävar efter att ge studenter möjlighet till praktiska erfarenheter och utbildning kopplat till bygg- och fastighetsbranschen.

Mål och mätetal

Nivika har bara anställda i Sverige, rapporterar inte på medarbetare som inte är anställda eller personer med funktionsnedsättning.

Anställda

I december 2024 hade Nivika 71 medarbetare, varav 35 procent av medarbetarna är kvinnor vilket är en minskning jämfört med föregående år om 2 procentenheter. Majoriteten av Nivikas anställda är tillsvidareanställda med en heltidsanställning. Personalomsättningen uppgår till 2,9 procent, vilket, på helår, motsvarar två personer som avslutat sin anställning.

Kollektivavtalstäckning och social dialog

Nivika är medlemmar i Almega och därmed styrs arbetsvillkoren utöver lag även av kollektivavtal och samtliga medarbetare omfattas. Systematiskt arbetsmiljöarbete bedrivs med exempelvis skyddskommitté. Skyddsombud finns och skyddsronder genomförs och protokoll förs, eventuella brister åtgärdas av ansvarig chef.

Transaktion 09222115557443321501 Signerar EN, HS, BM, DW, SH, TE, MM, CH, JS, SK
20250604099Z

Mångfald
33 personer av de anställda hos Nivika är 30 till 50 år gamla, lika många är över 50 år gamla och 5 personer är under 30 år. Av de anställda är 49 personer tjänstemän och 21 personer kollektivanställda.

Styrelsens medlemmar består av två kvinnor och sex män, varav fyra personer är över 50 år och två personer är 30 till 50 år. Koncernledningen består av tre män och tre kvinnor och har för andra året i rad placerat sig på Allbrights grona börslista där granskning av jämställdhet och inkludering inom Sveriges börsnoterade bolagsstyrelser och ledningsgrupper görs.

Löner
Lönerevision görs årligen enligt företagets lönepolicy. Alla medarbetare får minst lägstalön enligt kollektivavtal.

Utbildning och kompetens
Under året har 100 procent deltagit i lönesamtal och 53 procent deltagit i medarbetarsamtal. Under året har vi tagit emot åtta feriearbetare och tre praktikanter. Genomsnittlig utbildningstid per medarbetare uppgår till 10,37 timmar.

Arbetsmiljö
Endast ett olycksfall har skett under året som föranledde frånvaro, jämfört med 2022/23 då verksamheten hade fem olycksfall. Olycksfallsfrekvensen för anställda uppgår till 0 promille, frånvaro i tid i förhållande till arbetad tid.

Frisknärvaro
Frisknärvaron är återigen hög och ligger på 99,01 procent (98,9). Under året har korttidsfrånvaron sjunkit ytterligare till 0,9 procent (1,1). Nivika visar ytterligare ett år av den historiskt låga sjukfrånvaron kring en procent som vi ser som ett tecken på att medarbetarna trivs och mår bra hos oss.

Ersättning
Under 2024 uppgår kvinnornas genomsnittliga löner till 98,4 procent av männens, löneklyftan uppgår därmed till 1,6 procent. Ersättningsgraden för den högst betalda personen i förhållande till medianmedellönen för alla anställda är 7,87.

Incidenter
Det sammanlagda antalet diskrimineringsfall, inklusive trakasserier, som har anmälts är totalt 2 under 2024. Dessa händelser har hanterats utifrån Bolagets rutiner med medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö i främsta rum.

ESRS S2 ARBETSKRAFT LÄNGS VÄGEN
- ARBETSFÖRHÅLLANDEN

Negativ påverkan på anställda i värdekedjan kan uppstå om underentreprenörer i tidigo led av försörjningskedjan och leverantörer av servicetjänster i senare led exempelvis inte har kollektivavtal. Detta kan leda till osäkra anställningsvillkor, lägre löner, brist på sociala förmåner och arbetsmiljö som inte är tillräckligt skyddande för arbetstagarna. Dessutom kan frånvaron av kollektivavtal försvåra möjligheten för arbetstagarna att organisera sig och förhandla om bättre arbetsvillkor och löner. Att säkerställa att alla parter i försörjningskedjan respekterar arbetsrättsliga normer och kollektivavtal är avgörande för att minimera denna negativa påverkan och främja hållbara arbetsförhållanden och arbetssäkerhet i hela värdekedjan.

Strategi
Genom att skapa arbetstillfällen i hela värdekedjan, inklusive underentreprenörer och servicetjänster, bidrar Nivika till att stärka ekonomisk stabilitet för anställda i värdekedjan. Dessutom agerar Bolaget kravställare genom att ställa krav på leverantörer och samarbetspartners, vilket inkluderar krav på att följa arbetsrättsliga standarder, erbjuda konkurrenskraftiga löner och säkra arbetsmiljöer. Genom att agera på detta sätt kan Nivika främja hållbara och säkra arbetsprinciper och etablera goda relationer i vår försörjningskedja. Detta kan också bidra till att minska risken för arbetskonflikter, förbättra vårt rykte och stärka vår hållbarhetsprofil genom att visa engagemang för socialt ansvarstagande och etiska arbetsprinciper.

Åtgärdsarbete
Nivikas leverantörer har en viktig roll i värdekedjan och som beställare av varor och tjänster har Nivika ett stort ansvar och möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Exempelvis kravställs leverantörer på att följa Bolagets uppförandekod. Uppförandekoden är grundad på FN:s Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Nivika eftersträvar lokala leverantörer, nära och långsiktiga samarbeten med affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan.

Mål och mätetal
Under 2024 har ett arbete med att uppdatera Nivikas uppförandekod genom att göra en specifik leverantörsuppförande som komplement till den existerande uppförandekoden. Syftet är att leverantörsuppförande-koden ska ge riktlinjer för ansvarsfullt företagande samt säkerhetsställa vilka grundläggande krav som gäller.

ESRS S3 PÅVERKADE SAMHÄLLEN
- TRYGGHET

Nivikas verksamhet bidrar till positiva effekter i de samhällen där vi verkar. Genom att skapa trygga, trivsamma arbets- och boendemiljöer bidrar Nivika till att städer och orter kan utvecklas hållbart. Dessutom stödjer Nivika föreningsliv och samhällsengagemang genom sponsring och partnerskap, vilket stärker sociala band och gemenskap i samhället. Genom att tillhandahålla bostäder bidrar Nivika också till trygga stadsdelar och möjliggör tillgång till vatten och sanitet, vilket är grundläggande för människors hälsa och välbefinnande. Denna positiva inverkan kan även omfatta bidrag till lokal ekonomisk utveckling genom skapandet av arbetstillfällen och stöd till lokala leverantörer och tjänsteleverantörer. På så sätt spelar Nivika en aktiv roll i att främja hållbara och inkluderande samhällen där människor kan trivas och växa.

Strategi
En viktig del i Nivikas strategi är att arbeta lokalt, bygga långsiktiga relationer och vara en samhällsutvecklare. Nära dialog med kommun och näringsliv är viktigt men också att vara engagerad lokalt. Nivika engagerar sig bland annat genom att stötta olika idrottsföreningar och evenemang i de geografiska områden där vi finns. Det kan bidra till en positiv utveckling av samhället och stärkt trygghet och säkerhet men också motverka utanförskap. En blandad stadsmiljö skapar förutsättningar för stor mångfald och variation mellan gammal och ny bebyggelse, både i gestaltning och funktion för boende, handel, service, rekreation, kultur och arbetsplatser. Blandstaden utgår ifrån att människans välbefinnande står i centrum, vilket bidrar till ökad trygghet och gemenskap.

Åtgärdsarbete
Trygghetsskapande arbete
Att en region är attraktiv för näringslivet är en förutsättning för Nivikas verksamhet. Vi bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet men också genom engagemang i initiativ som bidrar till att stärka regionen på olika sätt, såsom arbete, innovation, utbildning och inkludering. Att prioritera val av lokala leverantörer bidrar också till regionens utveckling. I egenskap av en kommersiell fastighetsägare i regionen är vi delaktiga genom vår verksamhet både i stadsplanerings- och stadsutvecklings-projekt. Vi arbetar även med att få områden att bli mer attraktiva och trygga genom att skapa en blandning av kontor, butiker och bostäder.

Mål och mätetal
Trygghet NKI-mätning (Nöjd kundindex)

Kommersiella hyresgäster
Mål 2030: topp 50 % i branschen - Delindex Rent, snyggt och tryggt

Bostadshyresgäster
Mål 2030: topp 25 % i branschen - Delindex Trygghet



Graniten 39, Varpamo

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK
20250604099

ESRS S4 KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE
- TRIVSEL

Nivika skapar attraktiva och trivsamma fastigheter för både kommersiella hyresgäster och boende. Genom att tillhandahålla moderna och välanpassade lokaler säkerställer Nivika att företag kan bedriva sin verksamhet i en säker och funktionell arbetsmiljö. En välskött och attraktiv fastighet stärker företagens varumärke och skapar en positiv upplevelse för såväl medarbetare som besökare. För bostadshyresgäster strävar Nivika efter att skapa boendemiljöer där människor trivs. Genom att ständigt utveckla och förbättra sina fastigheter, oavsett om det handlar om bostäder eller kommersiella lokaler, skapar Nivika attraktiva miljöer där människor och företag kan utvecklas, växa och trivas.

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

Åtgärdsarbete
Kund i fokus – för ökad trivsel
Under året genomförde Nivika sin första hyresgästenkät för lokalhyresgästerna i samarbete med AktivBo. Syftet med enkäten var att få mer kunskap om hur lokalhyresgästerna upplever Nivika som hyresvärd. Fyra av fem lokalhyresgäster svarade att de tycker att Nivika tar sina kunder på allvar, att det är rent och snyggt och att de får hjälp när det behövs. Hela 90 procent upplever att de trivs i sina lokaler och områden. Nivika vill såklart att alla ska trivas och vi har fått in många förbättringsförslag som kommer analyseras och ligga till grund för kommande åtgärdsplan och som blir ett viktigt bidrag till Nivikas fortsatta utvecklingsarbete.

Mål och mätetal
Trivsel NKI-mätning (Nöjdkund index)

Kommersiella hyresgäster
Mål 2030: topp 50 % i branschen - Delindex Nöjd kund index

Bostadshyresgäster
Mål 2030: topp 25 % i branschen - Delindex Trivsel i lägenheten

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

G

GOVERNANCE

STYRNING

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

POLICY/STYRDOKUMENT

- Uppförandekod
- Personalhandbok
- Hållbarhetspolicy
- Inköpspolicy
- Insiderpolicy
- Internkontrollpolicy
- IT-säkerhetspolicy
- Attestinstruktion

VÄSENTLIGA OMRÅDEN MILJÖ

Ansvarsfullt företagande (G1)

- Företagskultur
- Korruption och mutor

ESRS G1
- ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

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

Stark företagskultur

Nivika fortsätter att utvecklas, vilket gör att behovet av nya medarbetare och kunskap ökar. Därför är det viktigt att fortsatt arbeta tillsammans för att förstärka värdegrundsplattformen och den familjära företagskultur som finns inom Nivika - för att fortsätta att vara en hållbar arbetsplats och attraktiv arbetsgivare.

Strategi

Genom att prioritera öppenhet, mångfald och kontinuerlig utveckling främjar Nivika en positiv företagskultur. Ledarskapet stöder en miljö där medarbetare uppmuntras att dela idéer och olika perspektiv välkomnas. Nivika investerar aktivt i personalutveckling och välbefinnande, vilket ökar motivationen och långsiktig lojalitet bland våra medarbetare. Denna kultur av tillit och öppenhet bidrar inte bara till förbättrad samarbetsförmåga och prestationer utan också till att attrahera och behålla talangfulla individer som delar Nivikas värderingar.

Engagemang, ärlighet, glädje och hållbarhet är Nivikas kärnvärden. Värderingarna ger vägledning i det dagliga arbetet och de relationer som byggs med kollegor, kunder och partners.

Åtgärdsarbete

Uppförandekod

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

Signerat BN, id: BHUOA SD, PL HN, TF, JS, SK
20250604099S

Korruption och mutor

I Sverige är byggbranschen den bransch där flest döms för mutbrott vilket gör att Nivika kan vara utsatt för en finansiell risk. Om vi inte implementerar robusta system för att hantera och förebygga korruption och mutor kan det leda till ekonomiska förluster genom böter, rättsliga påföljder och skadestånd. Dessutom kan en skadad affärsimage och förlorat förtroende från intressenter påverka Nivikas framtida affärsmöjligheter negativt. Att aktivt investera i complianceprogram, utbildning och övervakning av affärsetik är avgörande för att minimera denna risk och upprätthålla en sund och hållbar verksamhet inom byggbranschen.

Åtgärdsarbete

Ansvarsfull samarbetspartner - affärsetik och anti-korruption Nivika värdesätter sin position som ett respekterat företag oavsett var vår verksamhet bedrivs. Vi stödjer och respekterar Svensk lag, etik och moral samt de internationellt erkända mänskliga rättigheterna. Mutor, bestickningar eller otillbörliga förmåner får inte förekomma och vi arbetar för att motverka alla former av korruption i verksamheten och i affärsrelationer.

Visselblåsare

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

Mål och mätetal

Under 2024 har Nivikas uppförandekod uppdaterats och kompletterats med en specifik leverantörsuppförande. Syftet är att leverantörsuppförandekoden ska ge riktlinjer för ansvarsfullt företagande samt säkerhetsställa vilka grundläggande krav som gäller. Leverantörsuppförandekoden bifogas till leverantörsavtal som Nivika ingår.

Rapporterade fall av visselblåsning	2024	2023/24	2022/23	2021/22
Antal rapporterade fall av visselblåsning	0	0	0	0

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-12-31 på sidorna 32-60 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 3 april 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543337597 Signerat EN, HE, BN, OW, SO, TL, HN, TF, JS, SK

UPPFÖLJNING GRÖNT RAMVERK

Hösten 2020 gav Nivika ut sitt första Grönt Ramverk i samband med att bolagets första gröna obligation emitterades. Som ett led i det finansiella hållbarhetsarbetet har Nivika under hösten 2024 upprättat ett nytt grönt ramverk, som granskats och godkänts av Sustainanalytics.

Det uppdaterade gröna ramverket linjerar till stora delar med EU-taxonomin och innebär att grön finansiering kan användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också vara investeringar i omfattande energieffektiviseringsåtgärder.

Grön finansiering

I juni 2021 erhöll Nivika sin första gröna bankfinansiering vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 1 108 miljoner kronor per 2024-12-31 vilket utgör 73 procent av den totala gröna finansieringen om 1 508 miljoner kronor.

Per 31 december 2024 har Nivika ett utestående obligationslån, vilket också är kategoriserat som grönt, om 400 miljoner kronor.

Likviden från Nivikas gröna obligation, emitterad hösten 2024, har nyttjats till följande kategorier enligt det gröna ramverket.

- Finansiering av nybyggnation
- Finansiering av fastigheter som möter kravet för energikonsumtion baserat på byggnadsår.

Likviden används inte till projekt som omfattar fossil energiproduktion, infrastruktur för fossila bränslen, kärnenergiproduktion, vapen och försvar, potentiellt miljöskadlig resursutvinning, gruvdrift, spel eller tobak.

Grön upplåning, Mkr	2024-12-31
Bankfinansiering, grön	1108
Obligationslån (SE0023261771)	400
Summa	**1508**

Godkänt investeringsbelopp, Mkr	2024-12-31
Totalt verkligt värde gröna tillgångar	5 285
Existerande grön bankfinansiering	-1108
Existerande grön obligationsfinansiering	-400
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	**3 777**

Gröna projektkategorier där grön finansiering kan användas

Kategori Grönt projekt	Tillgångar som finansieras i linje med det gröna ramverket ska uppfylla något av nedanstående kriterier:
ICMA GBP Kategori Green and energy-efficient buildings	**Nybyggnation** - 10 % lägre än gällande BBR - Genomgå riskkartläggning - 10 % lägre än granskad klimatdeklaration EU Taxonomi kategori: 7.1 - Uppförande av nya byggnader
EU Environmental Objective Climate change mitigation	**Befintliga fastigheter** - Energiklass A eller - Tillhöra topp 15 % i nationellt bestånd EU Taxonomi kategori: 7.7 - Förvärv och ägande av byggnader
UN SDG SDG 7 - Affordable and Clean Energy SDG 11 - Sustainable Cities and Communities	**Större renoveringar** - 30 % förbättrad energiprestanda efter renovering samt - Minst uppfylla gällande BBR-krav EU Taxonomi kategori: 7.2 - Renovering av befintliga byggnader

Transaktion 09222115557943327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TP, JS, SK

20250604099997

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Fastighets-värde, mkr	Energiförbr. i % av BBR-krav	Energi-klass	Undvikna utsläpp, ton CO_2
Advokaten 5	161	69	B	-8 761
Avenboken 1	100	65	B	-7 596
Barnarps-Kråkebo 1:79	99	75	B	-15 267
Bergbunken 1	63	87	C	-1 510
Bikupan 22	25	89	C	-518
Bäret 1	50	79	C	-1 814
Diabasen 4	162	59	B	-32 170
Drangen 2	133	50	A	-20 848
Ekklövet 1	64	71	B	-3 261
Folkets Hus 1	83	100	C	-
Garvaren 5	66	43	A	-16 793
Graniten 2	90	100	C	-
Gravören 18	12	78	C	-1 238
Hedenstorp 2:30	22	83	B	-1 947
Hematiten 1	163	80	B	-22 279
Hemmeslöv 10:208	120	69	B	-7 208
Hjortronet 7	28	69	B	-5 096
Hjällbo 180:1	59	97	C	-1 521
Hällstorp 1:107 Lamellhus	118	75	B	-4 267
Klynnan 12	43	62	B	-6 207
Klynnan 13	17	41	A	-10 546
Lagern 9	65	96	C	-1 293
Lejonet 18	26	88	C	-1 001
Norra Amerika 1	141	62	B	-12 535
Pionen 6	6	70	B	-548
Porfyren 2	41	59	B	-12 600
Porfyren 3	87	62	B	-11 491
Porfyren 4, under uppförande	3	72	B	-
Refugen 6, hotell	116	100	C	-
Refugen 6, kontor	ingår i ovan	86	C	-1 858
Rosen 1	188	80	C	-15 388
Roten 2	264	80	C	-9 586
Råstenen 1 Norra	69	69	B	-4 272
Råstenen 1 Västra	92	69	B	-2 620
Sadelmakaren 1	268	55	B	-25 091
Sandstenen 1	38	80	B	-2 989
Sandstenen 2	208	80	C	-16 282
Schaktet 1	79	60	B	-7 245
Snöflingan 16	193	75	B	-8 507
Stationen 2	45	78	C	-4 053
Stället 2	64	47	A	-17 477
Tor 3	120	73	B	-6 866
Tunnbindaren 7	45	98	C	-368
Täljstenen 1	109	46	B	-8 762
Valplatsen 2	106	93	C	-4 934
Valplatsen 8	292	61	B	-20 636
Vombaten 2 & Vråken 2	91	56	B	-7 609
Vråken 1	161	87	C	-3 244
Värendsvallen 12, bostäder	436	61	B	-15 190
Värendsvallen 12, skola	ingår i ovan	47	A	-49 104
Västergöken 1	256	72	B	-11 731
Totalt	**5 285**			**-452 132**

Exempel på grön fastighet Graniten 39, Värnamo

- Beläget på Bredastens industriområde, Värnamo
- Byggt enligt Nivåka-standard med särskild fokus på hållbara material
- Klimatdeklaration uppgår till 186 CO_2e/m^2 och har energiklass A
- 6 st laddplatser
- Genomgående utrustad med energisnål belysning



Transaktion 09222115557543327997 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

FINANSIERING

Nivikas verksamhet finansieras genom en kombination av banklån, övriga skulder och eget kapital Bankupplåning sker via säkerstallda banklån, byggnadskreditiv och revolverande krediter hos ett tiotal finansinstitut, huvudsakligen tre nordiska storbanker samt SBAB och lokala sparbanker

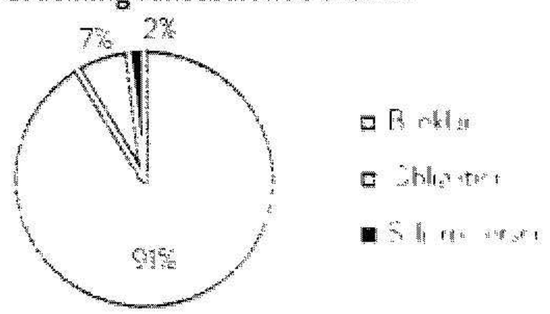
Under det senaste rakenskapsåret har Nivika starkt balansrakningen via eget kapital, utokat säkerstalld finansiering samt minskat obligationsfinansiering som forflyttat den finansiella positionen framåt och lett till positiva forandringar av de finansiella nyckeltalen. Åtgarderna i kombination med forvarv av hogavkastande kommersiella fastigheter och fardigstallda byggnationer bidrar till okat forvaltningsresultat och resultat per aktie.

For att ta vara på mojligheter i marknaden som en effekt av snabba forandringar i marknaden återintradde Nivika under november på obligationsmarknaden och emitterade nya obligationslån. Transaktionen var framgångsrik, motte starkt intresse från nordiska institutionella investerare och boken var väl overtecknad. Likviden ska anvandas i enligt med det grona ramverket och kommer bidra till Bolagets fortsatta tillvaxt.

Finansiering	2024-12-31	2023-08-31
Säkerstalld finansiering, Mkr	5 327	4 648
Obligationslån, Mkr	400	650
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,4	5,1
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,5
Räntebindningstid, år	2,9	0,9
Andel bunden ränta, %	59	31
Likvida medel, Mkr	365	66
Nettobelåningsgrad, %	46,9	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6
Soliditet, %	45,2	44,7

Räntebärande skulder
De långfristiga rantebarande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 5 759 miljoner kronor (5 214), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 5 251 miljoner kronor (4 520), obligationslån 400 miljoner kronor (650) och övriga rantebarande skulder 108 miljoner kronor (42).

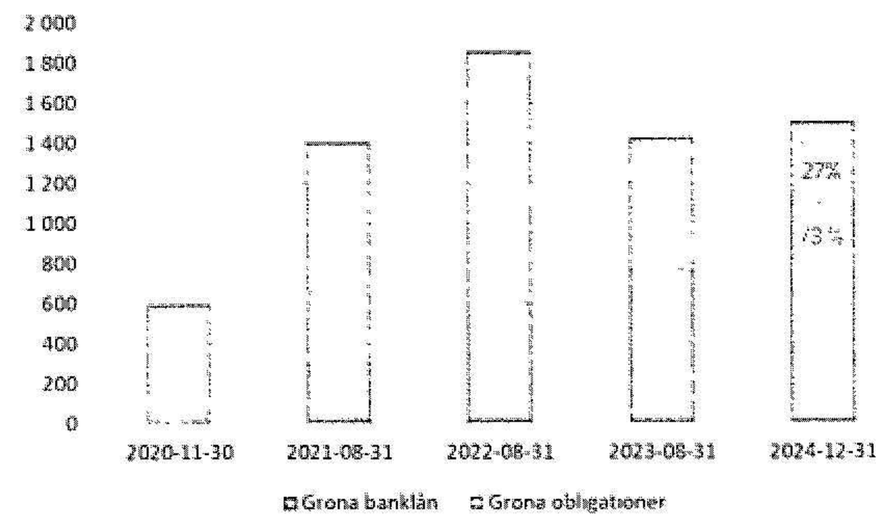
Fördelning räntebärande skulder



Forandringen under året forklaras av nyupplåning på befintligt bestånd, nyupplåning till forvarv och nybyggnationer, losen av lån i samband med avyttringar samt losen och upptagande av obligationslån.

Andelen gron finansiering okar och cirka 30 procent av den utestående räntebarande skulden ar gron, varav 73 procent ar säkerställda banklån.

Utveckling grön finansiering



Bankfinansieringen sakerstalls genom pant i fastigheter och tillkommande sakerheter som koncernborgen. Vissa banklån inkluderar aven åtaganden som rapportering av finansiella nyckeltal och informationsåtaganden. Samtliga åtagande var per rapportdagen uppfyllda.

Bolagets mål ar att långsiktigt ha en nettobelåningsgrad om maximalt 55 procent. Vid periodens slut uppgick nettobelåningsgraden till 47 procent (50), beräknad som nettoskuld 5 532 miljoner kronor i förhållande till fastigheternas totala marknadsvarde om 11 788 miljoner kronor.

Beviljad men ej utnyttjad finansiering per sista december 2024 uppgick till cirka 380 miljoner kronor avseende beviljade men ej utbetalda byggnadskreditiv, banklån samt revolverande kreditfaciliteter.

I slutet av 2024 genomfördes stora justeringar i amorteringsnivån vilket framover beraknas ge en positiv effekt på kassaflodet om totalt cirka 80 miljoner kronor årligen

Under perioden har Nivika återvant till obligationsmarknaden och framgångsrikt emitterat seniora icke sakerställda grona obligationer till ett initialt belopp om 400 miljoner kronor under ett ramverk om totalt 800 miljoner kronor. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 325 baspunkter med en löptid om 3,25 år, se tabell. Emissionslikviden kommer att anvandas i enlighet med Bolagets etablerade ramverk for gron finansiering

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, Sk
20250604099 98

FINANSIERING, FORTS.

Utestående obligationer

Löptid	Utestående belopp, Mkr	Rambelopp, Mkr	Räntevillkor, %	Förfallodag	Typ
2024/2028	400	800	STIBOR 3M + 3,25	2028-02-14	Grön

Kapital- och räntebindningsstruktur
Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid periodens slut till 2,6 år (2,7) med fördelning enligt tabellen nedan. Skuld med förfall under kommande tolv månader, totalt 2 277 miljoner kronor består i sin helhet av banklån där drygt 60 procent kommer att förlangas under första kvartalet 2025.

Den genomsnittliga räntan, beaktat räntederivat och exkluderat byggnadskreditiv, uppgick vid periodens utgång till 4,4 procent (5,1), där minskningen till stor del förklaras av en sjunkande räntenivå för 3 månader STIBOR under året men också justeringar i lånemarginaler. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,7 år (0,9) vid periodens slut där 52 procent av den totala låneportföljen är räntesäkrad och 59 procent om bundna lån räknas in enligt tabellerna nedan.

Räntetäckningsgraden, mätt som rullande 12 månader, har successivt stigit och uppgick till 2,0 (1,6) vilket är i linje med Bolagets egna mål och bekräftar Bolagets strategi.

Nivika arbetar aktivt med att hantera ränterisken genom att använda räntesäkringar. Andel bunden ränta uppgår till 59 procent beaktat räntederivat och olika typer av fasträntelån. Nedan, till höger, tabeller som redogör för samtliga utestående räntederivat och fasträntelån.

Kapitalbindning

Förfall	Belopp, Mkr	Andel, %
0-1 år	2 279	39
1-2 år	1 053	18
2-3 år	1 903	32
3-4 år	410	7
4-5 år	155	3
5- år	98	2
Summa	**5 897**	**100**

Räntebindning

Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2 446	6,88	41
20	2,14	0
600	2,70	10
209	3,59	4
1 328	2,83	23
1 294	2,27	22
5 897	**4,40**	**100**

Fasträntelån

Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfallodatum
19	2,00	2026-04-04
1	5,00	2026-12-31
49	2,00	2027-07-09
146	3,55	2027-11-09
149	4,21	2029-01-19
6	5,00	2029-12-31
20	5,00	2034-06-30
10	3,00	2035-12-01
400		

Förfallostruktur swapar

Belopp, Mkr	Räntenivå	Förfallodatum
300	2,69	2025-05-08
205	2,97	2027-06-07
80	1,98	2027-09-27
120	1,98	2027-09-27
209	3,59	2028-10-10
73	3,39	2029-04-30
45	2,94	2029-05-15
64	3,37	2029-06-03
300	2,84	2029-06-05
100	2,84	2029-06-05
191	2,84	2029-09-17
400	2,09	2029-09-24
200	2,88	2030-03-31
191	2,87	2030-09-17
191	2,90	2031-09-17
191	2,94	2032-09-17
191	2,98	2033-09-19
3 051		

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB (Publ) B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 3 864 miljoner kronor och antalet aktieägare var 4 160 stycken (3 087).

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 95 885 594 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 71 000 794 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Kursutveckling och handel
Under perioden 1 oktober till 31 december 2024 omsattes på Nasdaq Stockholm ca 3 163 000 NIVI B-aktier Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 51 009 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 39,86 kronor. Högst betalkurs under perioden var 45,00 kronor den 1 oktober 2024 och lägst betalkurs var 37,00 kronor den 21 november 2024. Aktiekursen den 31 december uppgick till 40,30 kronor (senast betalt). Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Återköp av aktier
Vid årsstämman i februari 2024 bemyndigades Nivikas styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen har i december 2024 beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 50 miljoner kronor under perioden 1 januari till 30 april 2025. Per den 31 december 2024 ägde Bolaget 1 157 973 aktier av serie B. Under perioden har återköp genomförts till ett belopp om cirka 26 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 december 2024

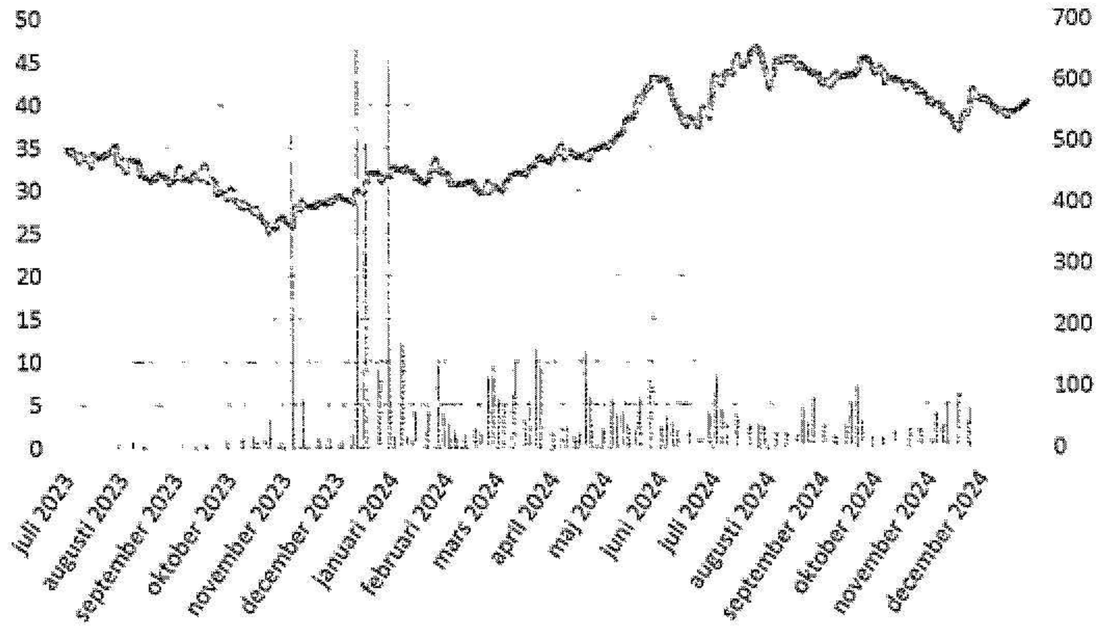
Namn	Antal tusen A-aktier*	Antal tusen B-aktier*	Totalt antal aktier, tusen	Andel av kapital	Andel av röster
Santhe Dahl Invest AB	6 952	16 059	23 011	24,0	26,8
Värnanäs AB	7 436	2 167	9 602	10,0	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	10 671	14 671	15,3	15,8
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 109	3 075	6 108	6,5	10,7
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 071	4 071	4,2	1,3
Nordnet Pensionsförsäkring Ab	-	3 744	3 744	3,9	1,2
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Pollock Invest AB	280	745	1 025	1,1	1,1
Tredje AP-fonden	-	3 170	3 170	3,3	1,0
10 största aktieägare	**24 885**	**48 185**	**73 070**	**76,2**	**92,9**
Återköpta aktier	-	1 158	1 158	1,2	0,4
Övriga aktieägare	-	21 733	21 733	22,7	6,8
Totalt	**24 885**	**71 001**	**95 886**	**100,0**	**100,0**
Varav styrelse och koncernledning	21 776	34 902	56 678	59,1	79,0

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget
*) A-aktier berättigar till tio röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.

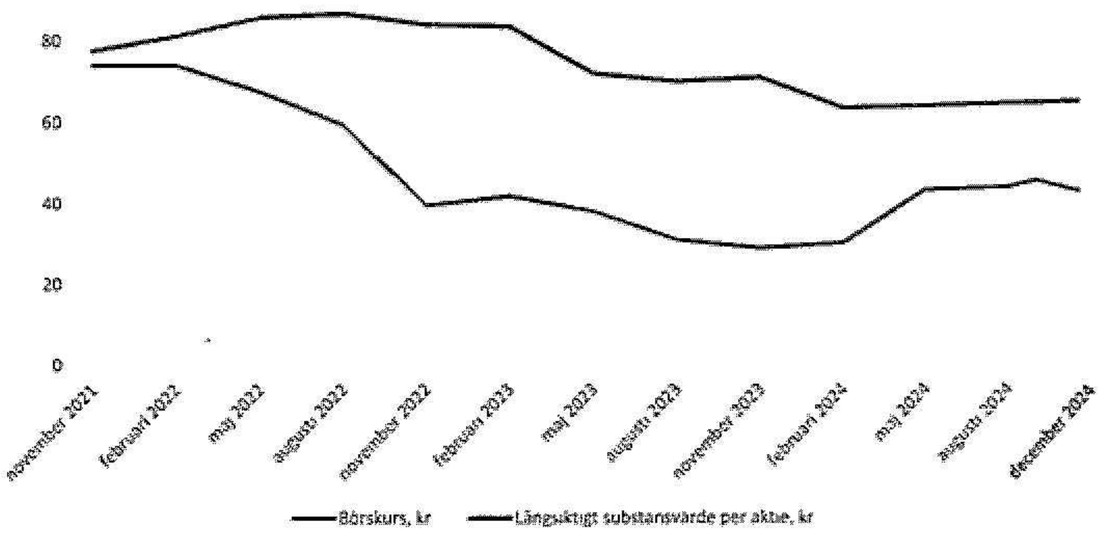
Nivikaaktien	2024-12-31
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 31 december 2024	40,30 kr
Marknadsvärde 31 december 2024*	3 864 Mkr

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

NIVI B och omsättning



Långsiktigt substansvärde och börskurs



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK
20250604099999

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning

Nivika Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta mindre och medelstora företag, bedriva handel och förvaltning av aktier och andra vardepapper samt darmed forenlig verksamhet. Bolagsordningen finns i sin helhet att tillgå på Bolagets webbplats www.nivika.se.

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

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Efterlevnad av Koden

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

Ägarstruktur och rösträtt

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 3 864 miljoner kronor och antalet aktieägare var 4 160 stycken (3 087).

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 95 885 594 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 71 000 794 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 65 avsnitt Aktien och ägarna.

Valberedning

Valberedningen representerar aktieägarna. Valberedningen har till uppgift att före bolagsstämman lägga fram förslag till styrelse och revisorer inklusive ersättning.

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

Vid extra bolagsstämma den 20 augusti 2024 antog aktieägarna följande principer för utseende av valberedningen.

Valberedningen ska utgöras av representanter för de till röstetalet fyra största aktieägarna i Nivika Fastigheter AB (publ) ("Bolaget") baserat på den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per den sista bankdagen i augusti varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits Bolaget vid denna tidpunkt. Om någon av de fyra till röstetalet största aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse ledamot till valberedningen, eller annars får anses ha avstått från sådan rätt, ska nästa aktieägare i turordning beredas tillfälle att utse ledamot. Vid bedömningen av vilka som utgör de fyra till röstetalet största aktieägarna ska en grupp aktieägare anses utgöra en ägare om de (i) ägargrupperats i Euroclearsystemet eller (ii) offentliggjort och till Bolaget meddelat att de träffat skriftlig överenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig gemensam hållning i fråga om Bolagets förvaltning. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som utsetts av den till röstetalet största aktieägaren, såvida inte valberedningen beslutar annat. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras på Bolagets hemsida senast sex månader före årsstämma. I de fall ledamot är utsedd av viss ägare ska detta framgå. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Styrelsens ordförande ska ansvara för att sammankalla valberedningen och ska, i den utsträckning som valberedningen finner lämpligt, delta vid valberedningens arbete såsom adjungerad utan rösträtt. Ledamöterna i valberedningen erhåller ingen ersättning.

Baserat på valberedningsinstruktionen har Nivikas valberedning erhållit följande sammansättning:

Victoria Skoglund, valberedningens ordförande, utsedd av Värnanäs AB, Erik Dahl, utsedd av Santhe Dahl Invest AB, Göran Larsson, utsedd av Husleden Förvaltning AB och Jörgen Olsson, utsedd av Skandinavkonsult i Stockholm AB.

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktör och styrelsens ledamöter, utdelning och val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2023/2024 kommer att hållas i Värnamo, den 8 maj 2025 kl. 15.00.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Styrelsens arbete

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

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

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

Styrelsens utskott

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

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

Revisionsutskott
Styrelsen har inom sig inrättat ett revisionsutskott. Revisionsutskottet består av Håkan Eriksson (ordförande), Elisabeth Norman, Thomas Lindster och Helena Nordman-Knutsson.

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

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsens oberoende

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete under 2023/24

Styrelsen har under 2023/24 haft tjugotvå styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte. Styrelsen får genom månadsrapporter och vid styrelsemöten löpande information om såväl den affärsmässiga som den finansiella utvecklingen samt hållbarhetsarbete. Varje styrelsemote har följt en godkänd agenda, som tillsammans med underlag, har tillhandahållits ledamöterna inför respektive styrelsemöte.

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

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

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

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

Styrelsens utvärdering

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

Ersättning till styrelsen

Arvodet till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. På årsstämman den 5 februari 2024 beslutades att arvode till styrelsens ledamöter för tiden fram till nästa årsstämma skulle uppgå till 515 000 kronor på årsbasis för styrelseordföranden och 250 000 kronor på årsbasis för respektive styrelseledamot som är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare och 200 000 vardera till övriga ledamöter vilka är beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Stämman beslutade även att ersättning för utskottsarbete i revisionsutskottet som för tiden fram till nästa årsstämma skulle uppgå till 50 000kronor på årsbasis för ordföranden i revisonsutskottet och 25 000 vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet. För vidare information om ersättning till styrelsens ledamöter hänvisas till Not 7.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN. HE. BH. OW. SD. TL. HN. TF. JS. Sk
202506041000

Revisorer

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

Efter varje räkenskapsår lämnar revisorn en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagsordningen ska Bolaget ha en till två revisorer, med eller utan suppleanter. Vid årsstämman 5 februari 2024 valdes Ernst & Young Aktiebolag till Bolagets revisor med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. För vidare information om arvoden till revisorerna hänvisas till Not 5.

VD och koncernledningw

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

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

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

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

Styrelsens sammansättning per 2024-12-31 och närvaro under 2023/2024

Namn	Funktion	Invald år	Oberoende gentemot större ägare	Oberoende gentemot bolaget och bolagets ledning	Närvaro styrelsemöten	Revisionsutskottet	Närvaro revisionsutskottet	A-aktier (privat eller genom bolag)	B-aktier (privat eller genom bolag)
Elisabeth Norman	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja	22/22	Ledamot	6/6	-	42 412
Viktoria Bergman[2]	Styrelseledamot	2018	Nej	Nej	7/22	-	-	7 436[1]	2 167[1]
Santhe Dahl	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja	20/22	-	-	6 952	16 059
Håkan Eriksson	Styrelseledamot	2008	Nej	Ja	22/22	Ordförande	6/6	3 109	3 075
Tim Floderus[3]	Styrelseledamot	2024	Nej	Nej	15/22	-	-	7 436	2 167
Benny Holmgren	Styrelseledamot	2016	Nej	Nej	22/22	-	-	280	2 773
Thomas Lindster	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja	21/22	Ledamot	5/6	-	25
Helena Nordman-Knutsson	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja	18/22	Ledamot	6/6	-	0
Oscar Welandson[4]	Styrelseledamot	2023	Nej	Ja	19/22	-	-	4 000	10 6710

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

[2]) Viktoria Bergman var styrelseledamot till och med årsstamma 2024-02-05

[3]) Tim Floderus vald till styrelseledamot på årsstamma 2024-02-05

[4]) Oscar Welandson vald till styrelseledamot på extra bolagsstamma 2023-10-26

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20250604:10001
Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Intern kontroll

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

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

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

Kontrollmiljö

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i Bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Den formella beslutsordningen utgår ifrån ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

RISKER OCH RISKHANTERING

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

Riskarbete utifrån Nivikas mål

Enligt COSO-ramverket ska bolagsövergripande riskarbete bidra till att säkerstalla att företagets affärsmål uppnås. Inom ramen för en organisations fastställda syfte eller vision fastställer ledningen strategiska mål, väljer strategi och preciserar en uppsättning mål för verksamhetens olika delar. Detta ramverk för företagsövergripande riskhantering är anpassat för att nå organisationens mål inom fyra områden, strategiska-, operationella-, finansiella- och legala risker.

Strategiska risker

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

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

Operationella risker

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

Finansiella risker

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

Legala risker

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

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

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100002

Risköversikt

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

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Väsentliga risker

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

Operationell risk

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

Finansiell risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
Marknad - ränta	Risken bedömdes ha en hög påverkan om räntor skulle hojas signifikant, vilket också har skett under året. Det har även inneburit en stor påverkan på hela branschen. Största påverkan på Nivika är att expansionstakten minskar samt att finansiella kostnader okar	**Nivika ska:** - Fortsätta arbeta nära sina banker och fortsätt arbeta med beslutad andel bundna räntor /räntesäkringar utifrån finanspolicy och styrelsens instruktioner för att begränsa effekten av räntehöjningarna - Vara öppna för alternativa finansieringsformer såsom obligationer
Finansiering	Risken bedömdes ha en hög påverkan om finansiering endast skulle kunna erhållas till avsevärt högre kostnader, vilket också delvis har skett under året. Det har inneburit en stor påverkan på hela branschen. Största påverkan på Nivika är att expansionstakten minskar samt att finansiella kostnader okar.	**Nivika ska:** - Fortsätta arbeta nära sina banker och fortsätt arbeta med beslutad andel bundna räntor /räntesäkringar utifrån finanspolicy och styrelsens instruktioner för att begränsa effekten av räntehöjningarna - Vara öppna för alternativa finansieringsformer såsom obligationer

Några specifika risker och osäkerhetsfaktorer

Hållbarhetsrisker

Hållbarhetsrisker kopplade till miljö och klimat innefattar faktorer som ökade kostnader på grund av höga koldioxidutsläpp, resursanvändning, avfallshantering, energiförbrukning samt kostnader som kan uppstå vid bristande regelefterlevnad kring biologisk mångfald och miljöskydd.

Det kan uppstå en finansiell risk för bolag som har negativ påverkan eller bristfällig hantering av de människor som direkt eller indirekt påverkas av Bolagets verksamhet. Exempelvis kan detta omfatta arbetsvillkor för anställda, mänskliga rättigheter i leverantörskedjan samt Bolagets påverkan på det lokala samhället. Bristande hantering av dessa risker kan leda till hög personalomsättning, svårigheter att attrahera ny personal, minskat förtroende eller varumärkesskador.

Svag bolagsstyrning, inklusive brister i styrelse, ledning, styrsystem, policyer, rutiner och kontroller, kan medföra regulatoriska risker och leda till böter eller andra sanktioner. En transparent och ansvarsfull styrning är avgorande för Nivikas utveckling och för att minimera finansiella risker. Det kan handla om styrelsens sammansättning, ledningsstrukturer, hållbarhetsrapportering, affärsetik, regelefterlevnad och antikorruptionsarbete.

Nivika hanterar hållbarhetsriskerna genom att hållbarhet är en integrerad del i Bolagets verksamhet.

Geopolitik och säkerhet

Den globala geopolitiska situationen har blivit mer osäker Det har en potentiell påverkan på de normala internationella relationerna, vilket leder till mer komplexa situationer for foretagen på flera satt. Det kan vara inflation och den ekonomiska utvecklingen i stort, statliga regleringar och tullar i olika delar av världen, högre energipriser och räntor, en avmattning på finansmarknaden och högre risk for cyberattacker. Nivika kan påverkas av förändrade regleringar och tullar genom våra hyresgäster som om de blir påverkade kan få försämrad lönsamhet och i förlängningen kan det leda till ökade vakanser. Dock verkar Nivika i en geografi där bolag historiskt har visat stark motståndskraft tidigare. Nivika kan påverkas av ett fluktuerande energipriset vilket kan få genomslag på energikostnader men också på serviceintäkter då en stor del av energin vidaredebiteras hyresgästen. De kommersiella hyreskontrakten är i princip samtliga KPI-indexerade och där kompenserar hyreshöjning för inflationen, hyreshöjningen for bostadshyresgäster kan däremot vara både under och over inflationen och kan ge effekten att Bolaget inte fullt ut kan kompensera sig för kostnadsökningarna respektive år.

Som en följd av det geopolitiska läget med hogre osäkerhet har Nivika extra fokus på vilka makroeffekter detta ger kort- och långsiktigt.

Kapitalmarknad

Under 2024 har inflationen fallit tillbaka och finansieringsförutsättningarna för fastighetsbolag avsevärt förbättrats. Tillgången till kapitalmarknaden är åter god och finansieringsvillkoren är numera på nivåer som 2021. Nivika emitterade obligationer för ett totalt nominellt belopp om 400 miljoner kronor i november 2024 med en marginal på 3,25 procent vilket är den lägsta marginalen Nivika har erhållit på obligationsmarknaden.

Hållbar organisation och medarbetare

Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för att Nivika ska kunna konkurrera på ett framgångsrikt satt inom branschen. Det finns alltid en risk att kompetenta medarbetare lämnar Bolaget och att Bolaget inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens. Det finns också en risk att medarbetares engagemang och prestation påverkas om Bolaget inte på ett tydligt sätt kommunicerar vad strategin innefattar, inte ger möjligheter till intern utveckling eller inte säkerställer en sund och säker arbetsmiljö.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100003

Nivika har en företagskultur som framjar nyfikenhet och nytänkande. Bolaget arbetar aktivt för att ha hållbara medarbetare. Gemensam värdegrund med en sund kultur samt ett öppet och transparent arbetsklimat Utöver företagskulturen finns också etablerade processer som säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner, ett gott ledarskap och en öppenhet för internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas. Bolaget arbetar även aktivt med att erbjuda relevanta utvecklingsmöjligheter och att vårda varumärket som attraktiv arbetsgivare. Detta innefattar bland annat att vara ett hållbart företag i alla dimensioner. Vad gäller förståelse för Bolagets strategi och värderingar säkerställs det på ett tidigt stadium genom det så kallade onboardingprogram som alla nya medarbetare genomgår. Nivikas chefer och medarbetare har också en viktig roll i att säkerställa att en bra arbetsmiljö erbjuds.

IT- och cybersäkerhet
Nivika är beroende av IT-system för driften av viktiga affärssystem, inklusive de som används av administrativa och finansiella funktioner inom Bolaget. Förknippat med detta finns det ett antal underliggande risker i form av exempelvis driftstopp av servrar och virusattacker vilka skulle kunna ha en stor negativ påverkan på Bolagets verksamhet. Det finns även en risk att obehöriga genom intrång i Bolagets IT-system orsakar skada för Bolaget eller Bolagets hyresgäster. Digitalisering skapar nya affärsmöjligheter men kan också innebära nya riskmoment, bland annat vad gäller hantering av persondata. Nivika bedriver ett kontinuerligt proaktivt arbete med IT-säkerhet och Bolagets IT-policy kombinerat med uppförandekod, som ska ge en tydlig vägledning för alla medarbetare. Samtliga medarbetare får också öva på sina IT-kunskaper genom regelbundna utbildningar, korta utbildningar som skapar förståelse och kunskap om bedrägerier, skadlig programvara/virus och användarbeteende. Utbildningarna prioriteras individuellt beroende på resultat i tidigare genomförda kurser.

Revisorns yttrande över bolagstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023-09-01 – 2024-12-31 på sidorna 66-76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Stockholm den 3 april 2025

Ernst & Young AB

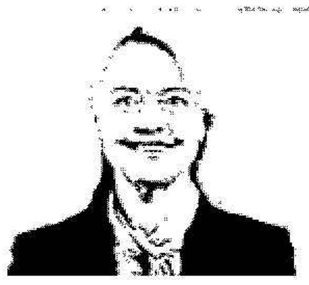
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH. OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Bolagsstämmopapper

STYRELSEN

Styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ) bestod per 31 december 2024 av åtta ordinarie ledamöter.
Mer om bolagets finns på nivika.se/investor-relations/styrelsen.



ELISABETH NORMAN

Styrelseordförande
sedan 2017
Född: 1961

Utbildning och bakgrund

Fil.kand från Uppsala Universitet och Stockholms Universitet. Entreprenör inom fastighetsbranschen, chef fastighet/hållbarhet TV4

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

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

Aktieinnehav i bolaget

42 412 B-aktier
(privat eller genom bolag)



SANTHE DAHL

Delägare och styrelseledamot sedan 2020
Född: 1954

Utbildning och bakgrund

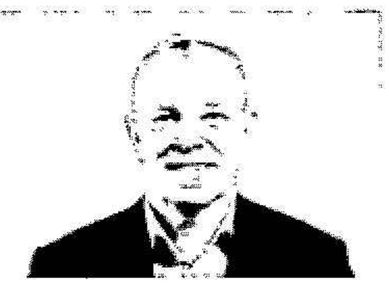
Entreprenör

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseordförande Vida AB, Santhe Dahl Invest AB och Växjö DFF AB. Styrelseledamot i Canfor Corporation (Canada), FPI AB, GBJ Bygg AB, med flera

Aktieinnehav i bolaget

6 952 000 A-aktier och
16 059 484 B-aktier
(privat eller genom bolag).



HÅKAN ERIKSSON

Delägare och styrelseledamot sedan 2008
Född: 1962

Utbildning och bakgrund

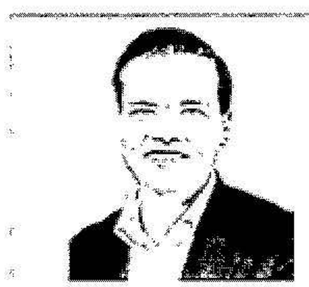
Civilekonom från Luleå Universitet. Investerare och rådgivare inom företagsöverlåtelser

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot Skandinavkonsult AB, styrelseledamot Ferronordic AB, med flera

Aktieinnehav i bolaget

3 108 600 A-aktier och
3 075 713 B-aktier
(privat eller genom bolag)



TIM FLODERUS

Delägare och styrelseledamot sedan 2024
Född: 1994

Utbildning och bakgrund

Kandidatexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Över tio års erfarenhet från Investment AB Öresund.

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Arbetar med investeringsverksamhet i Värnanäs AB och Lodet AB. Styrelseledamot i Värnanäs AB, Lodet AB, TMF Invest AB, Tendron Invest AB, WMF Group AB och Ås Härads Holding AB.

Aktieinnehav i bolaget

7 435 600 A-aktier och
2 201 593 B-aktier
(privat eller genom bolag)



BENNY HOLMGREN

Delägare och styrelseledamot sedan 2016
Född: 1961

Utbildning och bakgrund

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

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

Aktieinnehav i bolaget

280 000 A-aktier och
2 772 631 B-aktier
(privat eller genom bolag).



THOMAS LINDSTER

Styrelseledamot
sedan 2020
Född: 1958

Utbildning och bakgrund

Civilekonom från Högskolan i Växjö. Direktör Danske Bank, konsult och rådgivare inom finansiering

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot Holmgren Group m.fl.
Styrelseledamot Edström Gruppen m.fl..

Aktieinnehav i bolaget

25 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)



HELENA NORDMAN-KNUTSON

Styrelseledamot
sedan 2023
Född: 1964

Utbildning och bakgrund

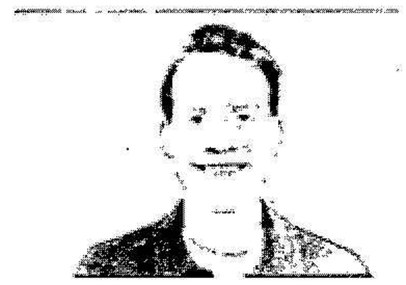
Pol.mag. från Helsingfors Universitet samt Ekon.mag från Svenska Handelshögskolan i Helsingfors

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot Alimak Group, Karnell Group, Exel Composites Oy, USWE Sports.Ledamot i placeringskommittén för Kungliga Vetenskapsakademin och Sjöberg Stiftelsen.

Aktieinnehav i bolaget

369 B-aktier
(privat eller genom bolag)



OSCAR WELANDSON

Delägare och styrelseledamot sedan 2023
Född: 1991

Utbildning och bakgrund

-

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot i Weland Holding AB samt styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Welandkoncernen.

Aktieinnehav i bolaget

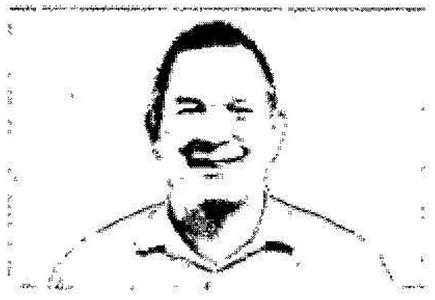
4 000 000 A-aktier och
10 671 028 B-aktier
(privat eller genom bolag)

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100004

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningen i Nivika Fastigheter AB (publ) bestod per 31 december 2024 av sex medlemmar.



SVERKER KÄLLGÅRDEN
VD/CEO

Utbildning och bakgrund

Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan, VD Cibus Nordic Real Estate AB

Andra åtaganden

-

Aktieinnehav i bolaget

14 536 B-aktier
(privat eller genom bolag)



KRISTINA KARLSSON
CFO, IR & vice VD

Utbildning och bakgrund

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

Andra åtaganden

Styrelseledamot Ecorub AB, styrelsesuppleant Redo i Gnosjö AB

Aktieinnehav i bolaget

61 391 B-aktier
(privat eller genom bolag)



NICLAS BERGMAN
Strategisk affärsutveckling

Utbildning och bakgrund

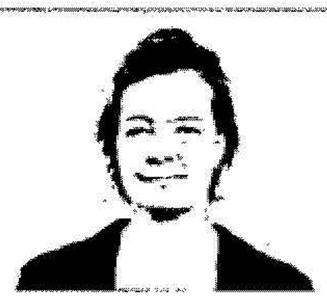
Entreprenör och grundare av Nivika

Andra åtaganden

Styrelseledamot Poplanäs Invest AB amt styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Poplanäskoncernen.

Aktieinnehav i bolaget

7 435 600 A-aktier och
2 166 593 B-aktier
(privat eller genom bolag)



STINA GOF
Operativ chef

Utbildning och bakgrund

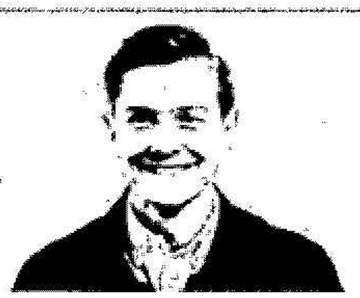
Ingenjör i kemi-och miljöteknik samt utbildad i hållbart ledarskap på Jönköping University.

Andra åtaganden

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

Aktieinnehav i bolaget

1 100 B-aktier
(privat eller genom bolag)



RASMUS OLSSON SCHREWELIUS
Uthyrningschef

Utbildning och bakgrund

Marknad- och försäljning business-to-business

Andra åtaganden

Styrelseledamot i Värnamo City AB

Aktieinnehav i bolaget

1 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)



JULIA ÖRBOM
Transaktions- och finansieringsansvarig

Utbildning och bakgrund

Pol.kand. inom nationalekonomi på Internationella Handelshögskolan i Jönköping

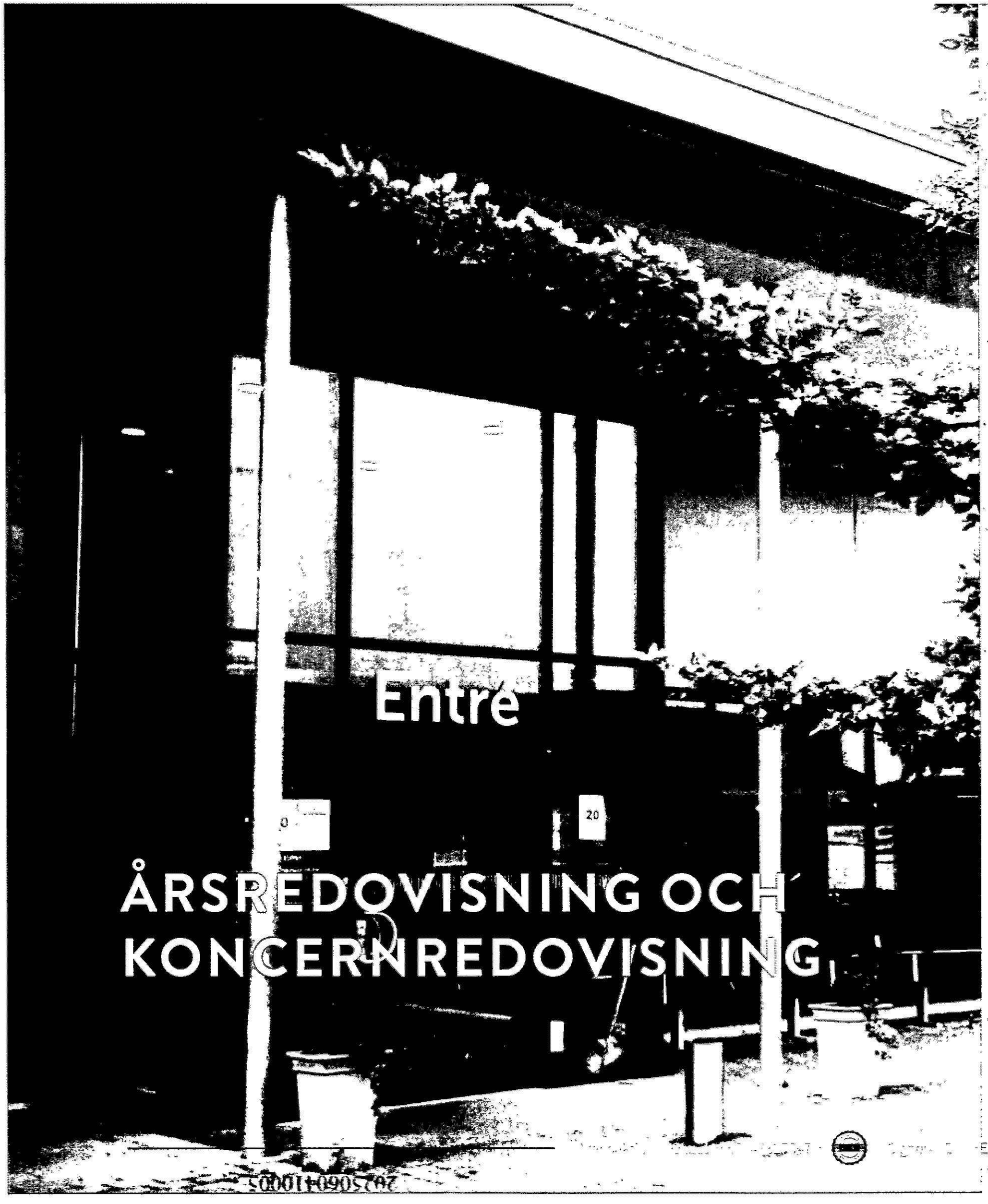
Andra åtaganden

Styrelseledamot i Nittonnie AB

Aktieinnehav i bolaget

12 136 B-aktier
(privat eller genom bolag)

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 78

FLERÅRSÖVERSIKT 81

KONCERNEN

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen 83
Koncernens rapport över finansiell ställning 84
Koncernens Egna Kapital 85
Koncernens Kassaflödesanalys 86
Noter 87

MODERBOLAGET

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag 103
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag 104
Moderbolagets Egna Kapital 105
Moderbolagets Kassaflödesanalys 106
Noter 107

UNDERTECKNANDE 116

REVISIONSBERÄTTELSEN 117

HÅLLBARHETSNOTER 120

AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER 126

FASTIGHETSLISTA 129

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER 131

E, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nivika Fastigheter AB (publ), 556735-3809, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023/24.

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

Resultatposter jämförs med föregående år september-augusti 2023. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång december 2024 och jämförs med närmast föregående års period och året september 2022-augusti 2023.

Verksamhet

Nivika Fastigheter AB (publ) är koncernmoder i en småländsk fastighetskoncern med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Visionen - Med småländsk klokskap ska vi äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss flexibla och konkurrenskraftiga på marknaden.

Fastighetsbeståndet består för närvarande av 203 fastigheter med cirka 622 000 m² uthyrningsbar yta. Med årets färdigställda byggprojekt uppgår årshyresvärdet till 800 Mkr och fastighetsbeståndet värderades till 11 788 Mkr. Bolaget arbetar standigt med att skapa värde i fastighetsportföljen genom att förädla befintliga fastigheter, optimera fastighetsförvaltningen samt genomföra strategiska förvärv.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 63 (62). Medarbetarna är anställda i moderbolaget.

Koncernens totalresultat

De totala intäkterna för året, vilket summerar 16 månader, uppgick till 923 Mkr (612) och motsvarar en tillväxt på 51 procent i jämförelse med föregående år. Intäkterna under perioden utgörs av hyresintäkter 872 Mkr (578), serviceintäkter 39 Mkr (32) samt övriga rörelseintäkter 12 Mkr (2). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Tillväxten är framförallt hanförlig till fastighetsförvärv, indexreglering samt att Nivika har färdigställt ett större antal projekt. Bolaget förvaltar 203 fastigheter per 2024-12-31 med en total uthyrbara yta om cirka 622 000 m². Det sammanlagda hyresvardet per 2024-12-31 uppgick, på årsbasis, till 800 Mkr.

För hela perioden, september 2023 till december 2024, uppgick driftsöverskottet till 655 Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad om 71 procent.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade för perioden och uppgår till 266 Mkr (134). Det ökade kostnaderna för centraladministration härleds främst till engångskostnader för byte av både ekonomi- och fastighetssystem. Även kostnader av engångskaraktär i samband med byte av räkenskapsår och VD samt ökning av kundförluster jämfört med föregående år, har påverkat kostnadsökningen för perioden. Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter och minskade förvaltningskostnader.

Värdeförändringar

För perioden uppgick värdeförändringen på fastigheter till 126 Mkr (-458) varav 11 Mkr (38) är realiserade och hänförliga till försäljningen av Slåggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Apoteket 2, Bokhandeln 2, Stigamo 1:66 samt del av Graniten 39. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 115 Mkr (-496).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -82 Mkr (8) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2023/24	2022/23
Förändring driftnetto	274	271
Pågående nybyggnation	28	224
Mark och outnyttjade byggrätter	-30	-82
Förändringar i avkastningskrav	-157	-919
Avtalad försäljning	-	10
Totalt	**115**	**-496**

Finansiell ställning och likviditet

Nivikas verksamhet finansieras genom en kombination av banklån, övriga skulder och eget kapital. Bankupp äning sker via säkerstalda banklån, byggnadskreditiv och revolverande krediter hos ett tiotal finansinstitut, huvudsakligen tre nordiska storbanker samt SBAB och lokala sparbanker.

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,6 år per den 31 december (2,5). Under det senaste räkenskapsåret har Nivika stärkt balansräkningen via eget kapital, utökat säkerstalld finansiering samt minskat obligationsfinansiering som förflyttat den finansiella positionen framåt och lett till positiva förändringar av de finansiella nyckeltalen. Åtgärderna i kombination med förvärv av högavkastande kommersiella fastigheter och färdigställda byggnationer bidrar till ökat förvaltningsresultat och resultat per aktie.

För att ta vara på möjligheter i marknaden som en effekt av snabba förändringar i marknaden återinträdde Nivika under november på obligationsmarknaden och emitterade nya obligationslån. Transaktionen var framgångsrik, motte starkt intresse från nordiska institutionella investerare och boken var väl övertecknad. Likviden ska användas i enligt med det gröna ramverket och kommer bidra till Bolagets fortsatta tillväxt.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 5 759 Mkr (5 214), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 5 251 Mkr (4 520), obligationslån 400 Mkr (650) och övriga räntebärande skulder 108 Mkr (42) Förändringen under året förklaras av nyupplåning på befintligt bestånd, nyupplåning till förvärv och nybyggnationer, lösen av lån i samband med avyttringar samt lösen och upptagande av obligationslån.

Andelen grön finansiering ökar och cirka 30 procent av den utestående räntebärande skulden är grön, varav 73 procent är säkerställda banklån.

I slutet av 2024 genomfördes stora justeringar i amorteringsnivån vilket framöver beräknas ge en positiv effekt på kassaflödet om totalt cirka 80 Mkr årligen.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Finansiering	2024-12-31	2023-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	5 389	4 648
Obligationslån, Mkr	400	650
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %*	4,2	5,6
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	5,2	7,8
Genomsnittlig ränta, total, %**	4,4	5,3
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,5
Räntebindningstid, år	2,7	0,9
Likvida medel, Mkr	365	66
Nettobelåningsgrad, %	46,9	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6
Soliditet, %	45,1	44,7

* Inklusive byggnadskreditiv

** Inklusive byggnadskreditiv och räntesäkringar

Hyresgäster och avtalsportfölj

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista december 2024 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,6 år (4,8).

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 95 procent sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter. 95 procent (97) för kommersiellt och 96 procent (98) för bostäder. Den något lägre uthyrningsgraden är främst kopplad till en hyresgasts konkurs i det kommersiella beståndet och för bostäder färdigställd nybyggnation där uthyrning pågår

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väl diversifierad med 580 (620) kommersiella kontrakt och cirka 2 800 (2 458) bostäder. Per den sista december 2024 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 15 procent (16) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,6 år (10,0).

Fastighetsportföljen

Fastighetsvärdet på Nivikas portfölj uppgår vid periodens slut till 11,8 miljarder kronor. Portföljen har under året vuxit via förvärv, färdigställande och pågående byggnationer. Totalt har 22 000 m² lokaler färdigställts i tre kommersiella fastigheter, 4 400 m² ombyggt i en kommersiell fastighet samt 184 lägenheter färdigställda. Tillsammans tillför de färdigställda projekten 41 miljoner kronor i årligt hyresvärde.

I Värnamo har två kommersiella fastigheter färdigställts, Graniten 39, en industrilokal med kontor och lager till Boxess och Hematiten 1, en industri- och lagerlokal med kontor till DS Smith. Även en större renovering av Rosen 1 till Polismyndigheten har färdigställts. På Bredastensområdet utmed E4:an i Värnamo pågår både ny- och ombyggnation; tre kommersiella fastigheter är under uppförande, en pågående utbyggnation av hotell Vidöstern samt en ombyggnation/anpassning av produktionslokaler och kontor till Sordin. I centrala Värnamo pågår ombyggnation av Lejonet 5, kontor uthyrda till GS Facket och IF Metall. I Gislaved pågår byggnation av Stationsallén, ett projekt bestående av kommersiella lokaler till Gislaveds Kommun samt trygghetsboende med ett 50-tal lägenheter.

I Jönköping har två bostadsfastigheter färdigställts, Hovslätts Ängar med 40 lägenheter och Roten 2 "Hisingstorp" ett trygghetsboende med 82 lägenheter.

I Växjö har en kommersiell fastighet färdigställts på Repslagaren 1, en industrilokal åt Besikta. Även en bostadsfastighet, Tor 3 med 62 lägenheter har färdigställts under året.

För selfstorageverksamheten Mitt Lager har anläggningen i Motala byggts ut med 145 nya förrådsenheter och Värnamo byggts ut med 60 förrådsenheter. Verksamheten har nu cirka 3 300 förrådsenheter fördelat över 15 anläggningar på 12 orter.

Under året har fastigheter för cirka 800 miljoner kronor förvärvats fördelat främst på Jönköping, Värnamo och Västkusten. I början av räkenskapsåret 2023/2024 skedde avyttringar från Höglandet samt Jönköping för motsvarande cirka 250 miljoner kronor.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 652 Mkr (358). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflodet i perioden med -797 Mkr (-84). Detta avser förvärv av 31 fastigheter, 15 stycken i Ulricehamn, två i Varberg, två i Borås, fem i Värnamo, fyra i Gislaved, två i Ljungby samt en i Jönköping. Även mark med framtida byggrätter i Habo har förvärvats under perioden. De avyttrade fastigheterna har påverkat kassaflödet med 211 Mkr (536). Dessa avser försäljning av Släggan 11 i Gislaved, Vesslan 18-21 i Vetlanda, Apoteket 2 och Bokhandeln 2 i Eksjö, Ämbaret 3 och 8, Ödlan 20, Stigamo 1:66 i Jönköping samt del av Graniten 39 i Värnamo. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -474 Mkr (-843) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av nyemission 479 (723), upplåning netto om 557 Mkr (-573), samt betald ränta -293 Mkr (235) och återköp av aktier -50 Mkr (0).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med 299 Mkr (-121) vilket gav utgående likvida medel om 365 Mkr (66).

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OV, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100006

Hållbarhet

År 2024 har präglats av både framgångar och utmaningar inom hållbarhetsarbetet. Med en vision om att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer, har hållbarhet fortsatt vara en central del av verksamheten. Genom att integrera hållbarhet i både förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen skapas långsiktigt värde utan negativ påverkan på människor eller miljö.

Fokusområden och anpassning till CSRD
Hållbarhetsarbetet under året har utgått från fyra fokusområden:

- Långsiktig värdeutveckling
- Miljö och resursanvändning
- Hållbar stadsutveckling
- Hållbara medarbetare

Under 2024 genomfördes en Dubbel Väsentlighetsanalys för att identifiera de mest betydande hållbarhetsfrågorna och stärka arbetet framåt. Analysen utgör också en viktig del av anpassningen till det nya EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Energieffektivitet, innovation och klimatanpassning
Energianvändningen i fastigheterna har fortsatt att minska genom olika effektiviseringsåtgärder. Ett större energibesparande projekt i fastigheten Kärleken 2 i Värnamo innebar en konvertering från eluppvärmning till ett vattenburet system med luftvärmepump, vilket resulterade i en energibesparing på 30 procent under december, motsvarande cirka 7 000 kWh. Totalt sett har energiintensiteten minskat med 5 procent jämfört med 2022/2023.

Innovationsarbetet har bland annat inkluderat byggnationen av ett nytt huvudkontor med ett hybridbjälklag som reducerar betonganvändningen med 75 procent, vilket kraftigt minskar byggprojektets koldioxidavtryck. Utsläppen från den egna verksamheten har minskat med 15 procent jämfört med föregående år.

Hållbarhetsriskanalyser har genomförts för samtliga fastigheter, där ökad nederbörd och översvämningar identifierats som potentiella framtida risker. Åtgärder implementeras både i förvaltningen och vid nybyggnation för att hantera dessa utmaningar.

Kundfokus och långsiktiga relationer
Långsiktiga och nära relationer med hyresgäster är en viktig del av verksamheten. En kundundersökning bland lokalhyresgäster visade att 90 procent trivs i sina lokaler och områden. Insamlade förbättringsförslag analyseras och utgör en viktig del av den fortsatta utvecklingsprocessen.

Hållbara medarbetare och företagskultur
Medarbetarna är den största tillgången för verksamhetens framgång. För att skapa en hållbar och inkluderande arbetsplats prioriteras engagemang, kompetensutveckling och jämställdhet. Återigen har Nivika placerats på Allbrights gröna börslista tack vare en jämställd ledningsgrupp, vilket markerar fortsatta steg mot en hållbar och inkluderande företagskultur.

Uppdaterat grönt ramverk
Under fjärde kvartalet 2024 uppdaterades ramverket för grön finansiering. Det nya ramverket är anpassat till EU-taxonomins kriterier för energieffektivitet i befintligt bestånd och ombyggnadsprojekt, med tillägg för riskbedömning och tröskelvärden för koldioxidutsläpp vid nybyggnation.

Hållbarhetsrapporten upprättas separat i enlighet med årsredovisningslagen och återfinns på sidorna 32–62 i årsredovisningen, fristående från den finansiella rapporten.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 556 Mkr (4 919). Soliditeten uppgick till 45 procent (45). Förändringen under perioden september 2023 - december 2024 utgörs av en företrädesemission som genomfördes och godkändes på en extra bolagsstämma i början av december 2023, återköp av aktier samt periodens resultat.

Moderbolaget

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

Intäkterna består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av ränteintäkter från dotterbolag samt inlåningsränta. Moderbolaget har under perioden september 2023 - december 2024, förändrat swapportföljen samt löst tidigare obligationslån om 1 250 miljoner kronor, vilket medfört betydligt lägre räntekostnader. Under senhösten 2024, ställdes en ny obligation om 400 miljoner kronor. Balansräkningen består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen.

Framtidsutsikter

Nivika lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen.

Nivika har under2023/2024 förvärvat fastigheter inom främst lager och lätt industri till ett värde om cirka 800 miljoner kronor. Bolagets strategi med sikte på en portfölj värd minst 15 miljarder till och med 2028 med minst två tredjedelar kommersiella fastigheter, innebär att tillväxten kommer ske med förvärv och byggnation av kommersiella fastigheter. Bolagets huvudfokus är lägen utmed den västsvenska triangeln, det vill säga utmed E4, riksväg 40 samt E6, där både näringsliv och efterfrågan på kommersiella lokaler är stark.

2025 har öppnat positivt för Nivika med fortsatta förvärv av högavkastande fastigheter utmed den västsvenska triangeln till mycket attraktiva nivåer. På Bolagets hemmamarknader finns många intressanta prospekt att utvärdera och inom lätt industri ser bolaget stabilitet framöver, intresset för den här typen av fastigheter är hög vilket minimerar den operationella risken.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH. OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt koncern

tkr	2023/24*	2022/23	2020/21	2010/21	2019/20
Resultaträkning					
Intäkter	923 182	611 913	528 082	327 433	259 050
Fastigheternas driftnetto	655 149	414 910	354 370	236 359	178 191
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	114 928	-496 017	544 475	340 931	195 358
Resultat före skatt	310 811	-316 714	775 609	475 556	300 709
Balansräkning					
Balansomslutning	12 323 847	10 998 591	11 231 410	7 311 587	5 245 789
Förvaltningsfastigheter	11 768 240	10 619 100**	10 698 539	6 910 100	5 062 656
Rörelsefastigheter	18 781	19 306	-	-	-
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal					
Uthyrningsgrad lokaler, %	95	97	96	94	96
Uthyrningsgrad bostäder, %	96	98	98	98	100
Soliditet, %	45	45	40	33	32
Direktavkastning, %	5,1	3,9	3,3	3,4	3,7
Antal anställda	63	62	65	76	-
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	651 893***	357 964**	173 007	156 331	131 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 039 508***	-389 469**	-3 263 235	-1 582 500	-1 444 203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	686 872***	89 221**	3 095 596	1 542 082	1 216 949

*) Avser perioden 2023-09-01 - 2024-12-31, 16 månader totalt.
**) Förvaltningsfastigheter inkluderar tillgångar till försäljning.
***) Per 2023-09-01 har utgångspunkt för kassaflödet uppdaterats, tidigare utgick kassaflödet från rörelseresultat, nu resultat före skatt.

Förslag till resultatdisposition, i kronor

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	3 575 496 680
Balanserade vinstmedel	50 834 453
Årets resultat	165 251 417
	3 791 582 550
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägare utdelas (0,64 kronor per aktie)	61 366 780
i ny räkning balanseras	3 730 215 770
	3 791 582 550

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

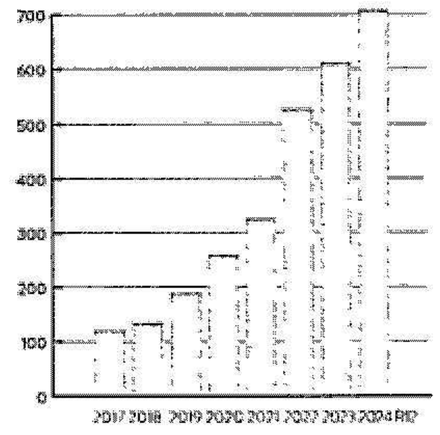
20250604100107

KONCERNEN

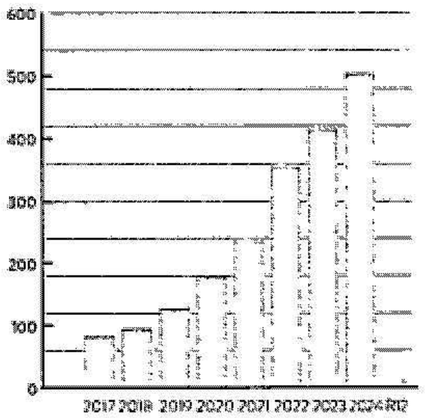
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I KONCERNEN

tkr	Not	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	2,3	871 718	578 078
Serviceintäkter	2,3	39 039	31 875
Övriga rörelseintäkter	6	12 425	1 959
Summa intäkter		**923 182**	**611 913**
Driftskostnader	4,5,7	-224 996	-165 238
Underhållskostnader	4,5,7	-18 691	-13 342
Fastighetsskatt	4,5,7	-24 346	-18 423
Summa fastighetskostnader		**-268 033**	**-197 002**
Driftnetto		**655 149**	**414 910**
Central administration	4,5,7	-76 707	-40 117
Övriga rörelsekostnader	6	-160	-13
Finansnetto	8	-311 870	-241 004
Förvaltningsresultat		**266 412**	**133 777**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	9	11 362	37 832
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	114 928	-496 017
Värdeförändring räntederivat	17,18	-81 891	7 693
Summa värdeforandring		44 399	-450 492
Resultat före skatt		**310 811**	**-316 714**
Aktuell skatt	9	-19 993	-3 427
Uppskjuten skatt	9	-90 939	37 531
Periodens resultat		**199 879**	**-282 610**
Övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat		**-**	**-**
Periodens totalresultat		**199 879**	**-282 610**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		199 879	-282 610
Innehav utan bestämmande inflytande			

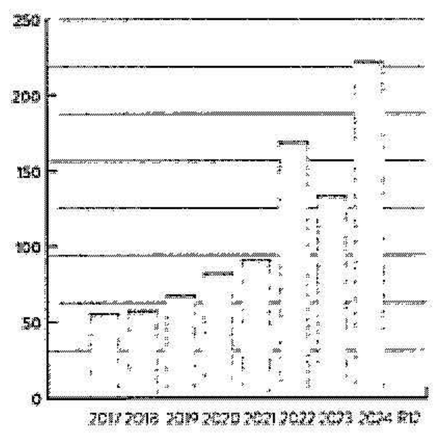
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100085

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

tkr	Not	31 dec 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	12	1 370	2 097
Summa immateriella anläggningstillgångar		**1 370**	**2 097**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	11 768 240	10 479 100
Rörelsefastigheter	11	18 781	19 306
Inventarier	13	61 309	63 397
Nyttjanderättstillgångar	14	16 069	25 405
Derivatinstrument	17,18,20	-	36 793
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	17	11	11
Uppskjuten skattefordran	9	24 699	27 113
Andra långfristiga fordringar	15,17	25 766	48 300
Summa anläggningstillgångar		**11 914 874**	**10 699 425**
Omsättningstillgångar			
Varulager	16	10	2 047
Hyresfordringar	17	18 623	16 285
Skattefordran		-	1 767
Övriga fordringar	17	10 762	54 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 927	16 723
Likvida medel	17,19	365 280	66 023
Summa omsättningstillgångar		**407 603**	**157 069**
Tillgångar till försäljning*		-	140 000
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 323 847**	**10 998 591**

tkr	Not	31 dec 2024	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		47 943	38 954
Övrigt tillskjutet kapital		3 575 497	3 098 809
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 932 800	1 780 846
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 556 241**	**4 918 609**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9	649 962	560 482
Räntebärande finansiella skulder	17,20	5 759 178	5 162 650
Leasingskulder	14,17,20	12 187	21 747
Derivatinstrument	18	45 098	
Summa långfristiga skulder		**6 466 425**	**5 744 879**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	17,20	137 749	126 523
Leasingskulder	14,17,20	3 782	3 626
Leverantörsskulder	17	40 690	36 187
Aktuella skatteskulder		13 390	-
Övriga skulder	17	66 793	41 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	38 777	76 434
Summa kortfristiga skulder		**301 181**	**284 230**
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning		-	50 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 323 847**	**10 998 591**

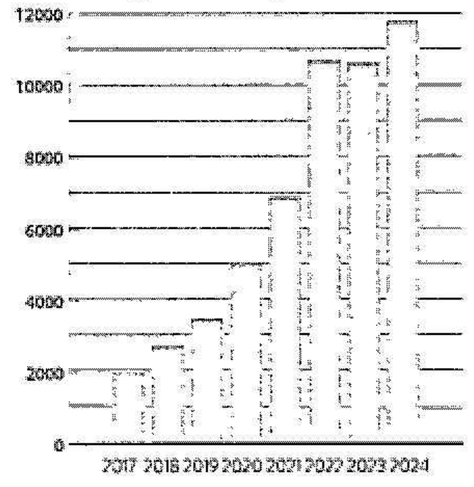
* Avser förvaltningsfastigheter avyttrade 2023-09-15, se vidare Not 26.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

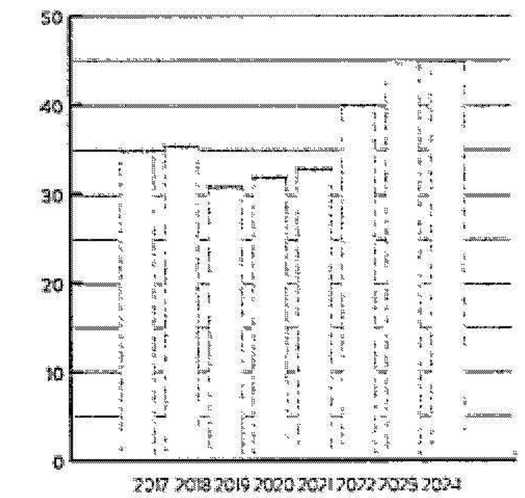
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-09-01	**29 085**	**2 379 932**	**2 063 457**	**4 472 474**
Årets resultat			-282 610	-282 610
Summa totalresultat			**-282 610**	**-282 610**
Transaktioner med ägare:				
- Utdelning				
- Nyemission	9 868	740 132		750 000
- Kostnader för emission		-21 255		-21 255
Utgående balans 2023-08-31	**38 954**	**3 098 809**	**1 780 846**	**4 918 609**
Ingående balans 2023-09-01	**38 954**	**3 098 809**	**1 780 846**	**4 918 609**
Årets resultat			199 879	199 879
Summa totalresultat			**199 879**	**199 879**
Transaktioner med ägare:				
- Nyemission	8 989	501 601		510 591
- Kostnader för emission		-24 913		-24 913
- Återköp av aktier			-49 925	-49 925
- Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			2 000	2 000
Utgående balans 2024-12-31	**47 943**	**3 575 497**	**1 932 800**	**5 556 241**

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



Transaktion 09222115575543327937 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100009

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt*		310 811	-316 714
Justering för:			
Finansiella poster		311 870	241 003
Värdeförändring fastigheter		-126 290	458 185
Värdeförändring räntederivat		81 891	-7 693
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	25	15 079	38 728
Betald skatt		-4 836	-9 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**588 525**	**404 016**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar		46 113	61 715
Förändring rörelseskulder		17 255	-107 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**651 893**	**357 964**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-796 893	-84 000
Avyttring av förvaltningsfastigheter		211 318	535 960
Investering i förvaltningsfastigheter		-473 916 **	-842 901
Förändring i materiella anläggningstillgångar		-4 966	1 375
Investering i finansiella tillgångar		24 948	97
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 039 508**	**-389 469**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		510 591	750 000
Emissionskostnad		-31 377	-26 769
Återköp av egna aktier		-49 925	-
Upptagna lån		4 356 325	1 292 294
Amortering/lösen lån		-3 799 175	-1 865 126
Betald ränta		-293 377	-234 628
Amortering av leasingskuld		-6 190	-4 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**686 872**	**-89 221**
Periodens kassaflöde		**299 257**	**-120 726**
Likvida medel vid periodens början		**66 023**	**186 749**
Likvida medel vid periodens slut		**365 280**	**66 023**

*) Per 2023-09-01 har utgångspunkt för kassaflödet uppdaterats, tidigare utgick kassaflödet från rorelseresultat, nu resultat fore skatt.

**) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Noter koncernen

Not 1 Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

Not 1.1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809, är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 203 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 115 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Västkusten och Växjö med omnejd.

Koncernens besöksadress är:
Nivika Fastigheter AB (publ)
Refugen 6
331 44 VÄRNAMO

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

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB (publ) och har godkants av styrelsen for offentliggorande vid styrelsesammanträdet den 27 mars 2025 och kommer att läggas fram för antagande vid 2024 års årsstämma den 8 maj 2025.

Not 1.2 Tillämpade regelverk och grunder för upprättandet av koncernredovisningen

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

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad. Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag for derivatinstrument och forvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden (se not 10 och 18). Nivikakoncernen beskriver de mest väsentliga redovisningsprinciperna för varje post i anslutning till respektive not.

Not 1.3 Sammanfattning av övergripande redovisningsprinciper

1.3.1 Koncernredovisning

Konsolidering av dotterbolag
Dotterforetag redovisas enligt forvärvsmetoden och innefattar alla foretag som koncernen har ett bestämmande inflytande över. Dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av moderbolagets not 16.

1.3.2 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderbolaget. Nivikakoncernen har inga utländska enheter.

1.3.3 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgors av tillgänglig kassa och banktillgodohavanden till forfogande hos banken. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt intäkter och kostnader som hanfors till investeringsrings- och/eller finansieringsverksamhet

1.4 Nya standarder och tolkningar

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft
Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i årsredovisningen föregående år. De ändringar i IAS 1 om upplysning av väsentliga redovisningsprinciper som trädde i kraft 1 januari 2023 har medfört att avsnitt om redovisningsprinciper till viss del har omarbetats och att vissa uppgifter om redovisningsprinciper har flyttats till andra noter.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2024 och framåt
Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som godkänts av EU bedöms för närvarande påverka Nivikas resultat eller finansiella ställning i någon vasentlig omfattning under 2024.

Kommande standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen
Under 2022 blev det nya direktivet för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) godkänt av EU och börjar gälla för Nivikas räkenskapsår 2025/2026. Nivika Fastigheter bedömer att det nya direktivet kommer att ha en vasentlig påverkan på företaget Under 2022 har IASB även godkänt flera nya redovisningsstandarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC. Nivika gör bedömningen att dessa ändrade standarder samt tolkningsuttalanden inte bedoms ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har publicerat följande nya standarder med inforandedatum 1 januari 2027: IFRS 18 Upplysningar i finansiella rapporter (utgiven 9 april 2024). Bolaget har inte slutfört sin utvärdering av eventuella effekter på presentationen av de finansiella rapporterna av IFRS 18.

Not 1.5 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan.

1.5.1 Klassificering av fastigheter utifrån bedömning av syftet med innehavet

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter eller omsättningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Fastigheter som till betydlig del anvands av koncernen i den löpande verksamheten klassificeras som rörelsefastighet. Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas i syfte att säljas som en del av den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter med ett undantag, fastigheten Almen 12, Värnamo, som är Nivikas huvudkontor och redovisas som rörelsefastighet sedan 1 september 2022.

1.5.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid vardering av forvaltningsfastigheter kan bedomningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflodet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav) For att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis en känslighetsanalys. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 10.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

1.5.3 Klassificering av förvärv utifrån bedömning av syftet med förvärvet

Företagsförvärv kan klassificeras som antingen rorelseförvärv eller tillgångsförvärv. Foretagsforvarv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för forvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv Övriga foretagsförvarv klassificeras som rorelseforvarv

Transaction 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100010

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskilling.

1.5.4 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument
Finansiella instrument värderade till verkligt värde kategoriseras i enlighet med hierarkin för verkligt värde, vilken anges nedan, och tar utgångspunkt i den lägsta nivå av datainput som är väsentlig vid värderingen av instrumentet i sin helhet:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

Likvida medel
Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder
Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder
Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat
Bolaget har derivat i form av ränteswappar som värderas till verkligt värde via resultatet (nivå 2).

Not 2 Hyres- och serviceintäkter

tkr	2023/24	2022/23
Hyresintäkter	871 718	578 079
Serviceintäkter	39 039	31 875
Summa	**910 757**	**609 954**

Redovisningsprinciper

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal och hyresintäkter intäktsredovisas i resultatet linjärt över hyresperioden som en operationell leasingintäkt. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

I hyresavtalen ingår servicetjänster för vilka Nivika genererar intäkter. Hyresgästen får kontroll över servicetjänsterna i takt med att Nivika presterar enligt hyresavtalet och därmed uppfyller Nivika sitt prestationsåtagande över tid. Intäktsredovisning sker månatligen i den månad hyran avser. Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt och debiteras månadsvis löpande under året.

Framtida minimiinbetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal:

tkr	2023/24	2022/23
Mindre än 1 år	439 701	378 153
Mellan 1 och 2 år	383 935	278 028
Mellan 2 och 3 år	314 845	213 282
Mellan 3 och 4 år	249 888	163 068
Mellan 4 och 5 år	210 251	141 918
Mer än 5 år	923 563	766 623
Summa	**2 522 183**	**1 941 072**

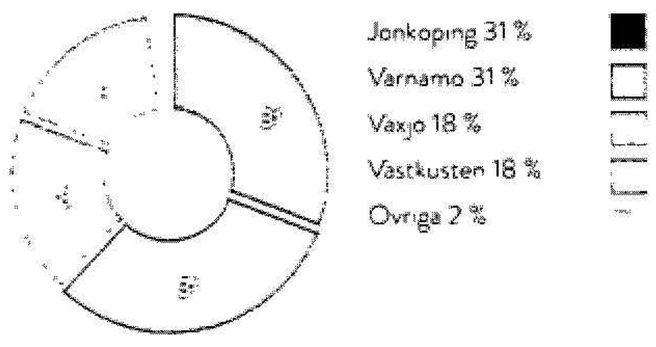
Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Not 3 Segmentredovisning

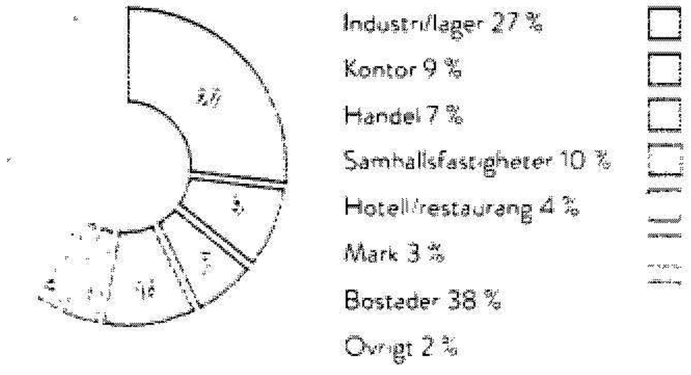
Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning och driftöverskott. Alla intäkter är från externa kunder. Nivåkoncernen rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö och Västkusten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2022/23 sep-aug 12 mån
Totala hyresintäkter (Inkl service- och rörelseintäkter)	255 445	195 927	299 334	177 613	165 752	103 044	171 422	111 966	31 230	23 364	923 182	611 913
Fastighetskostnader - Drift	-71 994	-56 181	-77 086	-51 224	-33 023	-23 133	-32 720	-26 438	-10 174	-8 262	-224 996	-165 238
Fastighetskostnader - Underhåll	-4 199	-2 930	-6 768	-4 351	-2 806	-2 970	-4 395	-2 840	-524	-251	-18 691	-13 342
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-9 572	-7 282	-7 201	-5 714	-3 040	-2 139	-3 900	-2 778	-634	-511	-24 346	-18 423
Driftnetto	**169 680**	**129 535**	**208 280**	**116 323**	**126 884**	**74 801**	**130 407**	**79 910**	**19 898**	**14 340**	**655 149**	**414 910**
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	3 066	-94 767	162 460	-127 080	-55 043	-110 544	40 569	-123 802	-24 762	-1 993	126 290	-458 185
Resultat inkl. värdeförändringar	**172 746**	**34 768**	**370 740**	**-10 756**	**71 841**	**-35 742**	**170 976**	**43 892**	**-4 864**	**12 347**	**781 439**	**-43 274**
Ofördelade poster:												
Förvaltnings- och administrationskostnader											-76 867	-40 130
Övriga rörelseintäkter											-	-
Övriga rörelsekostnader											-	-
Finansnetto											-311 870	-241 004
Värdeförändring derivat											-81 891	7 693
Skatt											-110 932	34 104
Resultat efter skatt											**199 879**	**-282 610**
Förvaltningsfastigheter	3 736 800	3 419 300	3 686 840	3 071 300	2 218 300	2 202 700	1 843 600	1 588 000	282 700	327 500	11 768 240	10 608 800
Rörelsefastigheter	-	-	18 781	19 306	-	-	-	-	-	-	18 781	19 306

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, %



Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100111

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader, tkr	2023/24	2022/23
Mediakostnader*	-105 885	-75 056
Underhållskostnader	-18 691	-13 342
Försäkring och avgälder	-4 944	-2 298
Fastighetsskatt	-24 346	-18 423
Personal	-44 566	-35 999
Övriga fastighetskostnader	-69 601	-51 884
Summa	**-268 033**	**-197 002**

Central administration, tkr	2023/24	2022/23
Personal	-37 963	-24 000
Konsultkostnader	-6 497	-1 991
Avskrivningar	-4 433	-1 855
Övriga centrala kostnader	-27 814	-12 271
Summa	**-76 707**	**-40 117**

* I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Not 5 Arvode till revisorer

tkr	2023/24	2022/23
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	3 314	2 909
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	289	275
Skatterådgivning	288	149
Summa	**3 891**	**3 333**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter, tkr	2023/24	2022/23
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	12 425	1 959
Summa	**12 425**	**1 959**

Övriga rörelsekostnader , tkr	2023/24	2022/23
Kostnader vid övrig försäljning	-160	-13
Summa	**-160**	**-13**

Not 7 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie, om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda pensioner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

All personal, inklusive VD, är anställda av moderbolaget.

Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare, tkr	2023/24	2022/23
Löner och andra ersättningar	15 634	9112
Sociala avgifter	4 856	3 272
Pensionskostnader	3 464	1 860
Summa	**23 954**	**14 244**

Övriga anställda, tkr	2023/24	2022/23
Löner och andra ersättningar	38 119	38 842
Sociala avgifter	14 799	13 505
Pensionskostnader	2 466	2 437
Summa	**55 384**	**54 784**
Summa personalkostnader	**79 338**	**69 028**

Ersättning till styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2024 att utgå med 515 tkr (415) till styrelsens ordförande och 250 tkr (200) till envar av övriga styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare och med 200 tkr (200) till envar av övriga styrelseledamöter som är beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 125 tkr (125). Beloppen sträcker sig från årsstämman 2024-02-05 till och med årsstämman 2025-05-08. Extra bolagsstämma 2024-08-20 beslutade om att förändra ersättningen i proportion till det förlängda räkenskapsåret.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

forts. Not 7 Anställda och personalkostnader

Ersättning till ledande befattningshavare*	Grundlön/ styrelsearvode 2023/24	Grundlön/ styrelsearvode 2022/23	Pension 2023/24	Pension 2022/23	Övriga förmåner 2023/24	Övriga förmåner 2022/23
Elisabeth Norman, styrelseordförande	677	423	-	-	-	-
Viktoria Bergman, styrelseledamot	86	200	-	-	-	-
Anna Carendi, styrelseledamot	-	83	-	-	-	-
Santhe Dahl, styrelseledamot	267	200	-	-	-	-
Håkan Eriksson, styrelseledamot	333	229	-	-	-	-
Benny Holmgren, styrelseledamot	267	200	-	-	-	-
Thomas Lindster, styrelseledamot	333	215	-	-	-	-
Helena Nordman-Knutson, styrelseledamot	345	131	-	-	-	-
Oscar Welandson, styrelseledamot	236	-	-	-	-	-
Tim Floderus, styrelseledamot	180	-	-	-	-	-
Niclas Bergman, VD	2 600	3 507	864	1 031	47	66
Sverker Källgården, VD	1 794	-	619	-	68	-
Andra ledande befattningshavare (6(4) pers)	7 891	3 924	1 981	829	512	283
Summa	**15 009**	**9 112**	**3 227**	**1 860**	**627**	**349**

*Ingen rörlig ersättning har utgått.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare, %	2023/24	2022/23
Andel kvinnor i styrelsen	25	43
Andel män i styrelsen	75	57
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50	50
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50	50

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Koncernledning
Vid årsskiftet ingick verkställande direktören, CFO, COO, Affärsutveckling, Uthyrningschef och Transaktions- och finansieringsansvarig i koncernledningen.

Ersättning och förmåner
Ersättning och förmåner till koncernledningen beslutas av styrelsen. Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Nivika har inga beslutade eller föreslagna incitamentsprogram.

Uppsägning
Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader, utan rätt till avgångsvederlag. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

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

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

Finansiella intäkter, tkr	2023/24	2022/23
Ränteintäkter	5 745	4 228
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa	**5 745**	**4 228**

Finansiella kostnader, tkr	2023/24	2022/23
Räntekostnader till kreditinstitut	-300 091	-159 640
Övriga räntekostnader*	-17 512	-85 591
Summa	**-317 603**	**-245 231**

* Avser främst obligationslån

Betalda och erhållna räntor	2023/24	2022/23
Under året erhållna ränteintäkter	5 745	4 228
Under året betalda räntekostnader	-	-
Summa	**5 745**	**4 228**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100012

Not 9 Inkomstskatt

tkr	2023/24	2022/23
Aktuell skatt	-19 993	-3 427
Uppskjuten skatt	-90 939	37 531
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**110 932**	**34 104**

Avstämning av effektiv skattesats	2023/24	2022/23
Redovisat resultat före skatt	310 811	-316 714
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6):	-64 027	65 243
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	10 014	25
Schablonintäkt periodiseringsfond	-82	-65
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-720	-1 559
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-39 311	-39 448
Skatt vid fastighetsförsäljningar	-13 546	7 793
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader (emission)	-	-
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	-	-
Ingående balans uppskjuten skatt	-	-
Justering avseende skatter föregående år	-2 037	2 342
Övrigt	-1 221	-228
Total skattekostnad	**-110 932**	**34 104**
Effektiv skattesats	**35,7 %**	**10,8 %**

Uppskjuten skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 20,6 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån sänkt bolagsskatt i takt med att dessa träder i kraft. Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 35,7 procent (10,8).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Uppskjuten Inkomstskatt är hänförligt till, tkr	Uppskjuten skattefordran 2024-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31	Uppskjuten skattefordran 2023-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2023-08-31
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-	-657 177	-	-550 577
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	-	9 290	-	-7 579
Aktiverade underskottsavdrag	24 699	-	27 113	-
Obeskattade reserver	-	-2 075	-	-2 326
Summa	**24 699**	**-649 962**	**27 113**	**560 482**

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning, tkr	2024-12-31	2023-08-31
Uppskjutna skattefordringar	24 699	27 113
Uppskjutna skatteskulder	-649 962	-560 482
Summa	**623 263**	**-533 369**

	2024-12-31		2023-08-31	
Avstämning uppskjutna skatter, tkr	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran
Ingående balans	**-560 482**	**27 113**	**-602 793**	**26 170**
Omklassificering				
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultaträkningen	-82 061	-8 878	36 618	943
Justering pga förvärv/försäljning	-7 419			
Uppskjuten skatt i eget kapital		6 464	5 514	-
Utgående balans	**-649 962**	**24 699**	**-560 482**	**27 113**

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden.

Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga posterna som utgör uppskjuten skatt. Vid värderingen av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikhet att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Förändring av förvaltningsfastigheter, tkr	2024-12-31	2023-08-31
Fastighetsbestånd vid årets början	**10 619 100**	**10 698 539**
Förvärv av fastigheter	809 836	84 000
Försäljning av fastigheter	-247 100	-538 500
Omklassificering till rörelsefastighet	-	-19 700
Investeringar i befintliga fastigheter	473 916	842 901
Värdeförändring i befintliga fastigheter	114 928	-448 440
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**11 768 240**	**10 619 100**

Orealiserade värdeförändringar, Mkr	2023/24 sep-nov	2023/24 dec-feb	2023/24 mars-maj	2023/24 juni-sep	2023/24 okt-dec	2023/24 16 mån
Förändring driftnetto	47	150	24	5	48	274
Pågående nybyggnation	-	4	4	-	20	28
Mark och outnyttjade byggrätter	3	-	-	-15	-18	-30
Förändring avkastningskrav	-16	-136	-23	37	-19	-157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34**	**18**	**5**	**27**	**31**	**115**

Årets förändring per kategori	Industri/ Lager	Handel/ Kontor	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt/ Mark
Verkligt värde vid årets början 2022-09-01	**4 659 600**	**1 498 800**	**620 300**	**3 635 939**	**283 901**
Förvärv	40 000	-	-	44 000	-
Förbättringsinvesteringar	223 504	62 493	95 789	420 093	41 021
Avyttringar	-538 500	-	-		-
Omklassificeringar	-	-19 700	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-69 989	-72 763	-48 722	-229 962	-7 003
Verkligt värde vid årets slut 2023-08-31	**4 314 615**	**1 446 184**	**667 367**	**3 870 070**	**317 919**
Förvärv	299 250	133 000	-	201 783	175 803
Förbättringsinvesteringar	100 903	99 614	90 443	181 952	1 002
Avyttringar	-187 400	-	-	-59 700	-
Omklassificeringar	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	37 754	83 335	6 920	61 610	-74 185
Verkligt värde vid årets slut 2024-12-31	**4 565 122**	**1 762 134**	**764 730**	**4 255 715**	**420 539**

Redovisningsprinciper

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

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

Tillkommande utgifter för förvaltningsfastigheter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

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

Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under not 2. Reparationer och underhållsåtgärder redovisas som fastighetskostnader i den period utgiften uppkommer.

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

Värderingsmodell

Nivika genomför varje kvartal extern eller intern värdering av fastighetsportföljen. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser.

Av beståndets 203 fastigheter har samtliga, under perioden 2023-09-01 - 2024-12-31, värderats externt, vilket motsvarar 100 procent (100) av det samlade fastighetsbeståndet. Det värderingsinstitut som har anlitats är per den sista december 2024 är Newsec samt Savills. Koncernen har till värderare lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav för att beräkna restvärdet.

De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderingssed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, Sk

20250604100013

forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värdeförändring
Per den 31 december 2024 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 11 788 Mkr (10 629). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheterna, uppgick totalt till 115 Mkr (-496). Förändringen av fastigheternas värde, inkluderat rörelsefastigheter, motsvarar en värdeökning om cirka 11 procent (-0,6). Värdeökningen förklaras främst av förvärv

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2024-12-31 (2023-08-31)
Inflationsantagande	1 % för år 2025, därefter 2 % per år
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	5,8 -8,8, medel 6,7 (3,0 -7,0, medel 4,4)
Direktavkastning kommersiellt, %	3,1 -7,4, medel 4,6 (5,5 - 8,5, medel 6,6)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Nedan redovisas effekterna på fastigheternas värde, vid förändringar av ett antal faktorer. Redovisade effekter skall endast ses som en indikation och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder som bolaget skulle kunna vidta.

	Ändring indata		Värdeförändring	
Känslighetsanalys	Enhet	Antal	Mkr	%
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enhet	10	+530	+4,5
Vakansgrad	%-enhet	10	-1 462	-12,4
Drift- och underhållskostnader	Kr/m²	10	-145	-1,2
Inflation	%-enhet	1	+828	+7,0
Kalkylränta och direktavkastning, vid kalkylslut	%-enhet	1	-1 678	-14,2
Kalkylränta och direktavkastning, vid kalkylslut	%-enhet	-1	+2 502	+21,2

Not 11 Rörelsefastigheter

Mkr	2023/24	2022/23
Fastighetsbestånd vid årets början	**19,3**	-
Omklassificering	-	19,7
Avskrivning	-0,5	-0,4
Fastighetsbestånd vid årets slut	**18,8**	**19,3**

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

tkr	2023/24	2022/23
Ingående anskaffningsvärden	6 846	6 846
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 846**	**6 846**
Ingående avskrivningar	-4 749	-3 265
Årets avskrivningar	-727	-1 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 476**	**-4 749**
Utgående redovisat värde	**1 370**	**2 097**

De immateriella anläggningstillgångarna består av programvaror.

Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång redovisas i resultatet den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 11, 12 och 14.

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De tillämpade nyttjandeperioderna är:

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

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i de fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella tillgångarna.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

forts. Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	2023/24	2022/23
Ingående anskaffningsvärden	107 942	108 129
Årets anskaffningar	5 286	9 117
Försäljningar/utrangeringar	-1 119	-3 082
Förvärv/avyttring av dotterbolag	5 322	-6 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**117 431**	**107 942**
Ingående avskrivningar	-44 545	-39 053
Försäljningar/utrangeringar	799	390
Förvärv/avyttring av dotterbolag	-1 762	2 717
Årets avskrivningar	-10 614	-8 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-56 122**	**-44 545**
Utgående redovisat värde	**61 309**	**63 397**

Not 14 Leasingavtal

Redovisningsprinciper

Koncernen som leasegivare
Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningsprincipen för dessa avtal framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter.

Koncernen som leasetagare
Leasingavtal där Nivika är leasetagare avser tillgångsslagen tomträtter, inventarier (kontorsinventarier och maskiner) samt fordon. Från och med räkenskapsåret 2020/2021 redovisar Nivika leasingavtal där koncernen är leasetagare i balansräkningen enligt följande redovisningsprinciper.

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna.

Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament.

I nedan tabell presenteras koncernens utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt rörelserna under året.

Nyttjanderättstillgångar, tkr	2023/24 Totalt	2022/23 Totalt
Ingående balans 2022-09-01	**25 405**	**19 630**
Omvärdering	-5 983	-
Tillkommande avtal	6 338	11 672
Avskrivningar	-4 130	-2 081
Avslutade avtal	-5 566	-3 815
Utgående balans 2023-08-31	**16 064**	**25 405**
Leasingskulder, tkr		
Ingående balans 2023-09-01	**24 493**	**18 584**
Omvärdering	-5 171	-
Tillkommande avtal	6 338	11 672
Avslutade avtal	-5 590	-2 178
Räntekostnader	2 050	378
Betalda leasingavgifter	-6 151	-3 964
Utgående balans 2024-12-31	**15 969**	**24 493**

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

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

Nedan presenteras de belopp som har redovisats i koncernens rapport över resultatet under året hänförligt till leasingverksamheter:

tkr	2023/24	2022/23
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-4 130	-3 357
Räntekostnader fordringar	-2 050	-378
Summa	**-6 180**	**-3 735**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK
20250604100147

Not 15 Andra långfristiga fordringar

tkr	2023/24	2022/23
Ingående anskaffningsvärden	48 300	45 794
Tillkommande fordringar	8 890	5 412
Amorteringar, avgående fordringar	-31 424	-2 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 766**	**48 300**
Utgående redovisat värde	**25 766**	**48 300**

Not 16 Varulager

tkr	2023/24	2022/23
Råvaror och ej färdigställda volymer	10	2 047
Summa	**10**	**2 047**

Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Redovisningsprincip
Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9.

Klassificering och värdering
Koncernens finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde förutom skuld för villkorad tilläggsköpeskilling som redovisas till verkligt värde. Förändring av verkligt värde på den finansiella skulden redovisas i rörelseresultatet som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, kassa samt finansiella derivatinstrument.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat
Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden via årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument".

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

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

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

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

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

Finansiella skulder
Koncernens finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder.

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat
Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument".

Finansiell riskhantering
Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av säkerställda banklån.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

forts. Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar	2024-12-31		2023-08-31	
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11	11	11
Hyresfordringar	18 623	18 623	16 285	16 285
Övriga fordringar	10 762	10762	55 992	55 992
Upplupna intäkter	12 927	12 927	16 723	16 723
Likvida medel	365 280	365 280	66 023	66 023
Summa	**407 603**	**407 603**	**155 034**	**155 034**
Finansiella tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntebärande finansiella skulder	5 912 896	5 912 896	5 314 546	5 314 546
Leverantörsskulder	40 690	40 690	36 187	36 187
Övriga skulder	80 183	80 183	41 459	41 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 777	38 777	76 434	76 434
Summa	**6 072 546**	**6 072 546**	**5 468 626**	**5 468 626**
Finansiella tillgångar värderad till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrumet	-	-	36 793	36 793
Finansiella skulder värderad till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument	45 098	45 098	-	-

Koncernen har derivatinstrument i form av olika typer av ränteswappar som utgor finansiella instrument värderade till verkligt värde (nivå 2). Nivå 2 innebär att jämfört med nivå 1 baseras värderingen på annan indata än noterade priser som antingen direkt eller indirekt är observerbar för tillgången eller skulden. I Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Marknadsrisk
Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering mot ränteförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat

Valutarisk
Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige, samtliga avtal och transaktioner görs i svenska kronor, Bolaget är därmed inte exponerat för någon valutarisk.

Ränterisk
Ränterisk är risken for fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används olika typer av räntederivat.

Per december månad 2024 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 58,4 Mkr (53,4), förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 2,7 år (0,9).

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga hyresgästers formåga att betala avtalad hyra. Vid behov kompletteras avtalet med ställda säkerheter i form av deposition eller garantier. Risken är totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små hyresfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i flera olika branscher och ett medvetet urval, begransas kreditrisken.
Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Likviditet och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken for att det inte finns tillräcklig likviditet for att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsvisa styrelsemöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen ar att verifiera behovet av kapital med god framforhållning Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar

Den externa låneportfoljen foljer koncernens finansieringspolicy och har en loptidsstruktur som innebär att koncernens exponering for refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framforhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor Bolaget har en god och lopande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna

Förväntat kassaflöde 2023/24					
Finansiella skulder	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4 <**	**Summa**
Räntebärande finansiella skulder[1]	2 551 469	1 187 283	1 922 882	718 977	6 380 612
Leasingskulder	3 782	1 735	1 662	8 790	15 969
Derivatinstrument	10 039	6 821	6 666	17 626	41 153
Leverantörsskulder	40 690	-	-	-	40 690
Övriga kortfristiga skulder	105 570	-	-	-	105 570
Summa	**2 711 550**	**1 195 840**	**1 931 210**	**745 393**	**6 583 993**

Förväntat kassaflöde 2022/23					
Finansiella skulder	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4 <**	**Summa**
Räntebärande finansiella skulder[1]	1 897 215	1 986 241	712 853	565 343	5 161 652
Leasingskulder	3 626	2 825	1 839	17 084	25 373
Övriga långfristiga skulder	64 782	662 533	11 436	11 650	750 401
Leverantörsskulder	36 187	-	-	-	36 187
Övriga kortfristiga skulder	117 893	-	-	-	117 893
Summa	**2 119 733**	**2 651 600**	**726 128**	**594 077**	**6 091 537**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN. HE. BH. OV. SD. TL. HN. TF. JS. SK
20250604100152

forts. Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering. Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Kassaflöde från räntederivat avser det tillkommande nettoutflodet från respektive swap.

Riskhantering av kapital
Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att dotterbolagen i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital. Nettoskulden innefattar räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår långfristiga och kortfristiga lån.

	2024-12-31	2322-08-31
Räntebärande nettoskuld	5 912 896	5 314 546
Summa eget kapital	5 556 241	4 918 609
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**94 %**	**93 %**

Covenanter (särskilda villkor) och risktagande
Nivikas finansiella ställning och risktagande kan utläsas av flera olika nyckeltal. I låneavtal med banker och kreditinstitut samt i obligationsvillkoren finns det covenanter avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad och/eller andra finansiella åtaganden. Alla låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2024.

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2024-12-31 uppgick soliditeten till 45 procent (45), ränteteckningsgraden var 2,0x (1,6), och belåningsgraden uppgick till 47 procent (50).

Not 18 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Tabellen nedan visar Bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som skuld (fordan) i balansräkningen:

Värdering 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-45 098	-	-45 098
Summa	**-**	**-45 098**	**-**	**-45 098**

Värdering 2023-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	36 793	-	36 793
Summa	**-**	**36 793**	**-**	**36 793**

Tabellen nedan presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Ingående balans	36 793	-29 100
Värdeförändring	-81 891	7 693
Utgående balans	**-45 098**	**36 793**

Not 19 Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	365 280	66 023
	365 280	**66 023**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Not 20 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga		Derivatinstrument, långfristiga		Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga		Derivatinstrument, kortfristiga	
tkr	24-12-31	23-08-31	24-12-31	23-08-31	24-12-31	23-08-31	24-12-31	23-08-31
Ingående balans	**5 235 271**	**5 792 563**	**-**	**-**	**130 149**	**138 898**	**-**	**-**
Kassaflöde - Upptagna lån	4 218 306	1 292 294	-	-	137 749	126 523	-	-
Kassaflöde - Amortering av lån	-3 672 652	-1 865 126	-	-	-126 523	-138 898	-	-
Leasingavtal	3 824	17 741	-	-	687	6 417	-	-
Kassaflöde - Amortering av leasingskuld	-13 384	-2 202	-	-	-531	-2 791	-	-
Förändring av verkligt värde	-	-	45 098*	-	-	-	-	-
Utgående balans	**5 771 365**	**5 235 271**	**45 098**	**-**	**141 531**	**130 149**	**-**	**-**

*) Verkligt värde har förändrats från fordran på 36 793 till skuld på 45 098, alltså en förändring på -81 891

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Långfristiga		
Banklån (rörlig ränta)	5 294 516	4 542 100
Övriga lån (främst rörlig ränta)	476 846	693 171
Derivatinstrument	-	-
Summa långfristiga skulder	**5 771 365**	**5 235 271**
Kortfristiga		
Banklån (rörlig ränta)	110 231	130 149
Övriga lån (fast ränta)	31 300	-
Summa kortfristiga skulder	**141 531**	**130 149**
Räntebärande skuld	**5 912 896**	**5 365 420**

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40 000 tkr (40 000).
Outnyttjad kredit (byggnadskreditiv) uppgår till 342 807 tkr (198 619).

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, tkr	2024-12-31	2023-08-31
2024/2025 (2023/2024)	2 446	1 627 820
2025/2026 (2024/2025)	20 380	2 472 239
2026/2027 (2025/2026)	599 967	683 519
2027/2028 eller senare (2026/2027 eller senare)	2 830 665	556 468
Summa räntebärande skulder	**5 896 927**	**5 340 047**

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktsenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränteförfallostruktur 2024-12-31	Volym[1]	Ränta, %[2]	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	2 446 915	6,9	2 446 915	6,9
1-2 år	20 380	2,1	20 380	2,1
2-3 år	599 967	2,7	599 967	2,7
3-4 år	209 000	3,6	209 000	3,6
4-5 år	1 327 500	2,8	1 327 500	2,8
> 5 år	1 294 165	2,3	1 294 165	2,3
Summa	**5 896 927**		**5 896 927**	

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100016

forts. Not 20 Räntebärande krediter och lån

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränteförfallostruktur 2023-08-31	**Volym[1]**	**Ränta, %**	**Volym**	**Ränta, %**
Inom 1 år	1 627 820	3,8	1 627 820	3,8
1-2 år	2 472 239	6,0	2 472 239	6,0
2-3 år	683 519	5,3	683 519	5,3
3-4 år	405 041	4,5	405 041	4,5
4-5 år	77 599	3,7	77 599	3,7
> 5 år	73 829	3,6	73 829	3,6
Summa	**5 340 047**		**5 340 047**	

1) Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering.

2) Genomsnittlig ränta vid årets utgång inkl derivat och byggnadskreditiv.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 4,4 procent (5,3) per den 31 december 2024.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 5 389 Mkr (4 648). De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Totalt 59 procent (30) av den räntebärande skulden är räntesäkrad med olika typer av räntederivat eller via fasträntelån.

Information om covenanter framgår av not 17.

Not 21 Eget kapital

Antal aktier	**2024-12-31**	**2023-08-31**
Ingående balans	**77 907 047**	**58 170 205**
Nyemission	-	19 736 842
Företrädesemission	17 978 547	-
Utgående balans	**95 885 594**	**77 907 047**

Resultat per aktie	**2023/24**	**2022/23**
Årets resultat, tkr	199 879	-282 610
Antal aktier	95 885 594	77 907 047
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	64 334 588
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	**2,08**	**-4,39**

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning har baserats på årets resultat i koncernen, hänförligt till moderbolagets aktieägare, och på ett vägt genomsnittligt antal aktier utestående under året. Några potentiella aktier, till exempel konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, så kallade preferensaktier.

Not 22 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder.

Skulder till kreditinstitut	**2024-12-31**	**2023-08-31**
Företagsinteckningar	94 500	94 500
Fastighetsinteckningar	6 082 940	5 164 250
Summa	**6 177 440**	**5 258 750**

Not 23 Eventualförpliktelser

Skulder till kreditinstitut	**2024-12-31**	**2023-08-31**
Garantiförpliktelse	-	8 800
	-	**8 800**

Not 24 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), i tabellen nedan förtecknas de företag som Bolaget har affärstransaktioner med:

Namn Enheter med betydande inflytande över företaget:	**Relation**	**% av kapitalandelar**
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	24,0
Husleden Förvaltning AB (556920-6765)	Ägare	15,3
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	10,0

De finansiella rapporterna omfattar Nivika Fastigheter AB (publ) och de dotterbolag som förtecknas i tabellen i moderbolagets Not 16.

Närståendetransaktioner 2023/24:
Avtal med närstående omfattar under perioden 1 september 2023 till 31 december 2024:

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Holmgrens Bil AB respektive Holmgrens Fritid AB, där styrelseledamot och aktieägare Benny Holmgren är delägare, avseende hyra av lokal i Vinkeln 6 Jönköping, Sandstenen 5 Värnamo och Gasellen 11 Växjö.
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Poplanäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration. Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Yälp Facility AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av lokalvård.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

forts. Not 24 Upplysningar om transaktioner med närstående

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september 2023 till december 2024:

Inköp	Avser	2023/24 Mkr	2022/23 Mkr
Varnanas AB	Administrativa tjänster	1,4	0,9
Poplanas Invest AB	Administrativa tjänster	0,1	0,4
Yalp Facility AB	Lokalvård	3,4	1,9
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	0,2	0,6
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	0,3	0,9
Totalt		**5,4**	**4,7**

Försäljning	Avser		
Varnanas AB	Hyra	8,9	4,2
Poplanas Invest AB	Hyra	5,6	6,3
Holmgren Group AB	Hyra	57,4	40,7
Pollock Invest AB	Hyra	2,4	2,1
Totalt		**74,3**	**53,3**

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av Not 7.

Not 25 Icke kassaflödespåverkande poster

	2023/24	2022/23
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	18 233	10 752
Kostnad och skatt IPO	-	26 769
Övrigt	-3 154	1 207
Summa	**15 079**	**38 728**

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Nivika har den 14 januari tillträtt en kommersiell fastighet, Kamparp 1:23, i Habo. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 1 500 m² och ett årligt hyresvärde om 1,1 miljon kronor. Nivika kommer också att utnyttja byggrätten på fastigheten för att uppföra en ny byggvaruhandel åt Jem & Fix med en kontraktstid på 10 år och en årshyra om 1,4 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier

- Nivika har den 16 januari tillträtt två kommersiella fastigheter, Hammaren 35 och Berghem 1:21, i Ljungby, som båda ligger utmed E4:an. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 5 200 m² och ett årligt hyresvärde om cirka 3,9 miljoner kronor. Förvärvet finansieras delvis med återköpta B-aktier

- Nivika har den 29 januari meddelat att CFO och Vice VD Kristina Karlsson väljer att avsluta sin tjänst för att övergå till egen verksamhet. Kristina har varit CFO för Nivika sedan 2018 och kommer att kvarstå i sin roll under uppsägningstiden

- Nivika har den 31 januari tillträtt tre kommersiella fastigheter, Varberg Stören 2, Halmstad Fanan 24 och Laholm Lampan 3. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 4 000 m² och ett årligt hyresvärde om cirka 4,0 miljoner kronor

- Nivika har den 21 februari meddelat att Daniel Karlsson anställs som ny CFO på Nivika och ansluter till Nivika senast den 25 maj 2025

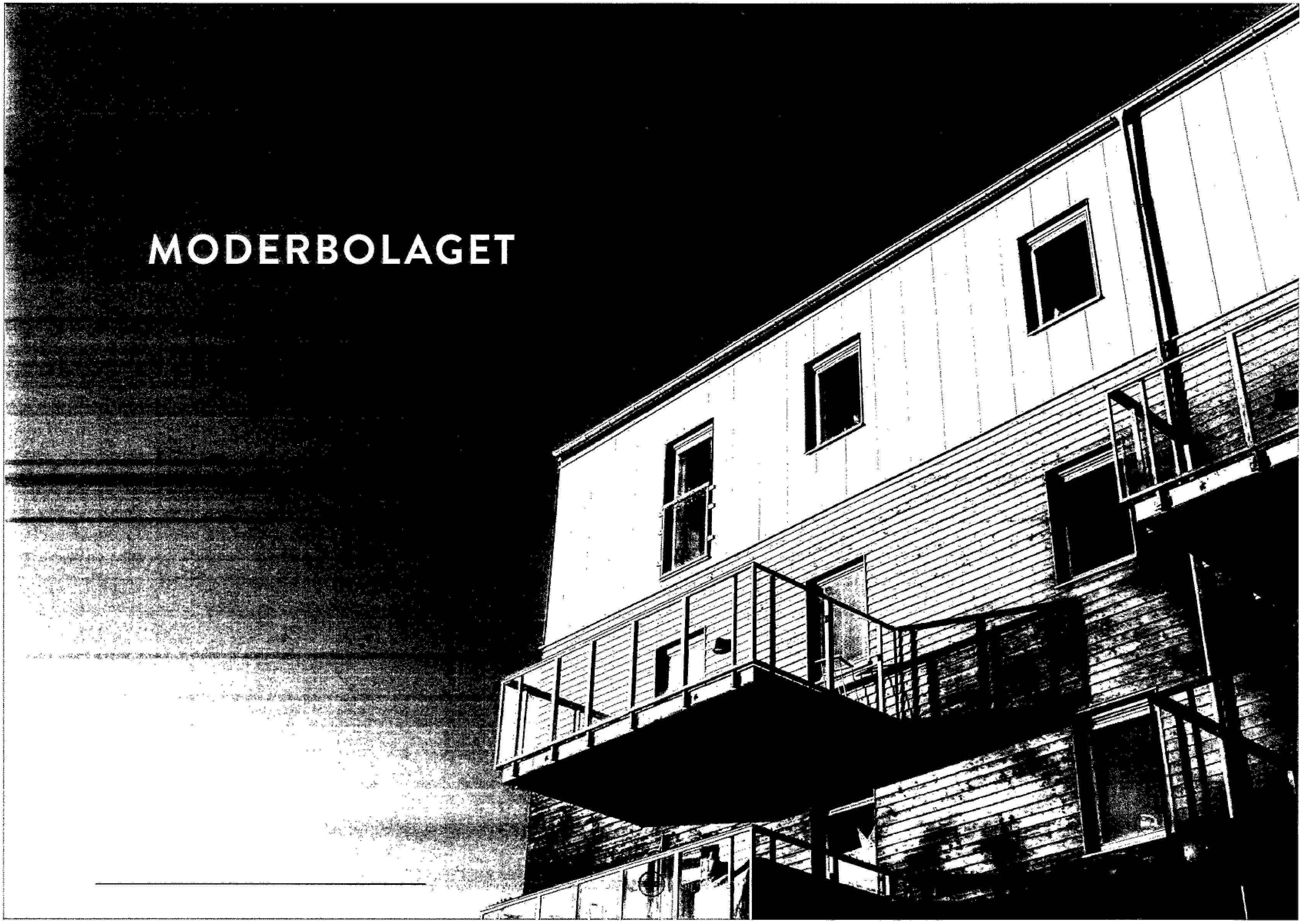
- Nivika har den 14 mars tillträtt fastigheterna Ljungby Trädet 2, Torg 1:236 och Torg 1:239. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 3 600 m² och ett årligt hyresvärde om 4,7 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

- Nivika har den 17 mars tillträtt fastigheterna Varberg Svärmen 2 och Veddige 38:5, Falkenberg Bensinen 2, Bilen 3, Slottshagen 8 och Transportören 7. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 9 700 m² och ett årligt hyresvärde om 10 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100117

MODERBOLAGET



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	4	130 641	81 202
Övriga rörelseintäkter	4	121	472
Totala intäkter		**130 762**	**81 674**
Administrationskostnader	5,6,7	-139 424	-93 821
Rörelseresultat		**-8 661**	**-12 147**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	21 436	138 121
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	180 610	88 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 488	-95 388
Finansnetto		179 558	131 148
Resultat efter finansiella poster		**170 897**	**119 001**
Bokslutsdispositioner	11	-5 900	42 900
Resultat före skatt		**164 997**	**161 901**
Skatt på periodens resultat	12	255	-7 662
Periodens resultat		**165 251**	**154 239**
Periodens totalresultat		**165 251**	**154 239**

Rapport över totalresultat moderbolaget

tkr	2023/24	2022/23
Årets resultat enligt resultaträkningen	165 251	154 239
Övriga totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**165 251**	**154 239**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, Sh

20250604100 18

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	Not	31 dec 2024	31 aug 2023
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	13	263	650
Summa immateriella anläggningstillgångar		**263**	**650**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		-	-
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	14	765	813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	337	1 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 102**	**2 563**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	2 197 913	2 364 038
Uppskjuten skattefordran	17	21 362	14 643
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 219 275**	**2 378 681**
Summa anläggningstillgångar		**2 220 640**	**2 381 894**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	22	318
Fordringar hos koncernföretag	19	1 890 956	1 461 386
Aktuell skattefordran	19	1 161	416
Övriga fordringar	19	9 100	46 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	12 040	7 076
Summa kortfristiga fordringar		**1 913 279**	**1 515 410**
Kassa och bank	18,19	327 494	59 787
Summa omsättningstillgångar		**2 240 219**	**1 575 197**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 461 413**	**3 957 091**

tkr	Not	31 dec 2024	31 aug 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	47 943	38 954
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 575 497	3 098 809
Balanserat resultat		50 835	-55 480
Årets resultat		165 251	154 239
Summa fritt eget kapital		**3 791 582**	**3 197 567**
Summa eget kapital		**3 839 525**	**3 236 521**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	19,21,22	483 970	681 435
Summa långfristiga skulder		**483 970**	**681 435**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	19,21,22	31 300	10 717
Leverantörsskulder	19	3 079	1 548
Skulder till koncernföretag	19	77 400	-
Övriga skulder	19	12 818	5 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 320	21 741
Summa kortfristiga skulder		**137 917**	**39 135**
Summa skulder		**621 887**	**720 571**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 461 413**	**3 957 091**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL

tkr	Aktie-kapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-09-01	**29 085**	**2 379 931**	**-90 403**	**34 922**	**2 353 535**
Omföring resultat föregående år			34 922	-34 922	-
Årets resultat				154 239	154 239
Summa totalresultat				**154 239**	**154 239**
Transaktioner med ägare:					
- Nyemission	9 868	740 132			750 000
Kostnader för emission		-21 255			-21 255
Utgående balans 2023-08-31	**38 954**	**3 098 809**	**-55 481**	**154 239**	**3 236 521**
Ingående balans 2023-09-01	**38 954**	**3 098 809**	**-55 481**	**154 239**	**3 236 521**
Omföring resultat föregående år			154 239	-154 239	-
Årets resultat				165 251	165 251
Summa totalresultat				**165 251**	**165 251**
Transaktioner med ägare:					
- Nyemission	8 989	501 601			510 591
Kostnader för emission		-24 913			-24 913
Återköp av aktier			-49 925		-49 925
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			2 000		2 000
Utgående balans 2024-12-31	**47 973**	**3 575 497**	**50 835**	**165 251**	**3 839 525**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, Sk

20250604100119

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt*	164 997	161 901
Justering för:		
Finansiella poster	-179 558	-131 148
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5 688	23 576
Betald skatt	-745	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-20 994**	**54 329**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet		
Förändring rörelsefordringar	-402 028	-324 279
Förändring rörelseskulder	87 812	-20 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-335 210**	**-300 437**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-
Förvärv av dotterbolag	-217 166	66 637
Avyttring av dotterbolag	414 687	431 220
Investering i materiella anläggningstillgångar	-423	-1 301
Avyttring i materiella anläggningstillgångar	-	920
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**197 098**	**364 202**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	510 591	750 000
Emissionskostnad	-31 377	-26 769
Återköp av egna aktier	-49 925	-
Upptagna lån	635 985	-
Amortering/lösen lån	-812 867	-853 316
Betald ränta	-32 102	-76 028
Erhållen ränta	185 514	72 899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**405 819**	**-133 214**
Periodens kassaflöde	**267 707**	**-69 449**
Likvida medel vid periodens början	**59 787**	**129 236**
Likvida medel vid periodens slut	**327 494**	**59 787**

*) Per 2023-09-01 har utgångspunkt för kassaflödet uppdaterats, tidigare utgick kassaflödet från rörelseresultat, nu resultat före skatt

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Noter moderbolaget

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Värnamo. Nivikas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2021. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 203 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 115 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten med omnejd.

Koncernens besöksadress är:
Nivika Fastigheter AB (publ)
Refugen 6
331 44 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 27 mars 2025 och kommer att läggas fram för antagande vid 2024 års årsstämma den 8 maj 2025.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att samma principer som i koncernen tillämpas, med de undantag och tillägg som framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 3.

Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.3 Moderbolaget som leasetagare

Moderbolaget klassificerar sina leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Not 3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande (se även not 10, 11 och 18 i koncern): Inkomstskatt, Förvaltningsfastigheter och Finansiella instrument och finansiell riskhantering

3.1 Beräkning av verkligt värde

3.1.1 Likvida medel
Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

3.1.2 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder
Initialt bokförs dessa poster till historiskt anskaffningsvärde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde.

3.1.3 Verkligt värde på aktier i dotterbolag vid prövning av nedskrivningsbehov
För att beräkna verkligt värde på aktier i dotterbolag har Nivika använt sig av historiskt anskaffningsvärde i det enskilda dotterbolaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterbolag är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterbolag.

Not 4 Totala intäkter

tkr	2023/24	2022/23
Fakturerade koncerngemensamma tjänster utförda åt samtliga dotterbolag enligt not 16	130 641	81 202
Summa	**130 641**	**81 202**

Övriga rörelseintäkter , tkr	2023/24	2022/23
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	121	472
Summa	**121**	**472**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OV, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100 20

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

tkr	2023/24	2022/23
Personalkostnader	-82 384	-61 218
Inhyrd personal	-	-
Avskrivningar	-805	-1 479
Övriga centrala kostnader*	-56 235	-31 124
Summa	**-139 424**	**-93 821**

* Inkluderar kostnader för exempelvis förbrukningsmaterial, marknad, IT och programvaror, konsulter samt andra kostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar, tkr	2023/24	2022/23
Styrelse och VD	7 232	5 189
Övriga anställda	46 521	36 711
Summa	**53 753**	**41 900**

Sociala kostnader, tkr		
Pensionskostnader för styrelse och VD	1 483	1 031
Pensionskostnader övriga anställda	4 447	2 953
Övriga sociala kostnader	19 644	14 622
Summa	**25 574**	**18 606**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen, %	25	43
Andel män i styrelsen, %	75	57
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	50	50
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	50	50

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 7 Arvode till revisorer

tkr	2023/24	2022/23
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	1 673	1 318
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	289	275
Skatterådgivning	288	149
Summa	**2 250**	**1 742**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

tkr	2023/24	2022/23
Avyttring dotterbolag	21 436	107 721
Utdelning dotterbolag	-	30 400
Summa	**21 436**	**138 121**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2023/24	2022/23
Ränteintäkter från koncernföretag	153 619	72 899
Övriga ränteintäkter	26 991	15 516
Summa	**180 610**	**88 415**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2023/24	2022/23
Räntekostnader till koncernföretag	-	-74
Övriga räntekostnader	-20 509	-86 241
Övriga finansiella kostnader	-1 979	-9 073
Summa	**-22 488**	**-95 388**

Not 11 Bokslutsdispositioner

Redovisningsprincip koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens bokförda värde.

tkr	2023/24	2022/23
Lämnat koncernbidrag	-77 400	-
Erhållet koncernbidrag	71 500	42 900
Summa	**-5 900**	**42 900**
Nivika Aborren AB	2 000	2 000
Nivika Advokaten AB	5 000	7 000
Nivika Argussex AB	-2 300	-
Nivika Arkadien AB	-600	2 500
Nivika Avenboken AB	-2 500	-
Nivika Bautastenen AB	-	2 200
Nivika Bikupan 4 AB	300	-
Nivika Bredasten AB	-1 300	-
Nivika Budkaveln AB	1 900	-
Nivika Byggsystem AB	-4 200	-
Nivika Cityfastigheter AB	4 500	-
Nivika Center AB	-9 300	-
Nivika Faktorn AB	1 300	-
Nivika Företagaren 2 AB	900	-
Nivika Gasellen AB	800	-
Nivika Geologen AB	400	-
Nivika Hisingstorp AB	-500	-
Nivika Halmstadfastigheter AB	3 900	-
Nivika Handelsfastigheter AB	-400	16 400
Nivika Höglandet AB	13 000	-
Nivika Industrifastigheter AB	1 300	1 800
Nivika Kalkstenen AB	-2 800	-
Nivika Kungsängen AB	-12 000	-
Nivika Lagern AB	1 300	-
Nivika Lingonet AB	-3 000	-
Nivika Lokal AB	400	-
Nivika LP Fastigheter AB	-	1 100
Nivika Mitt Lager AB	-9 000	-
Nivika Mitt Lager Gbg AB	-6 200	-
Nivika Norra Amerika	-500	-
Norra Delfin AB	1 600	-
Nivika Sadelmakaren AB	-	600
Nivika Sandstenen AB	-	8 300
Nivika Skogskärret AB	-2 600	-
Nivika Skåpvägen AB	-4 100	500
Nivika Snöflingan AB	-3 500	-
Nivika Stationen AB	3 500	-
Nivika Stenladan AB	-800	-
Nivika Sågaren AB	1 000	-
Nivika Sävsjöfastigheter AB	1 000	-
Nivika Tandborsten AB	1 000	-
Nivika Tre Liljor AB	4 500	-
Nivika Töringe AB	1 300	-
Nivika Refugen AB	-800	-
Nivika Rosen AB	7 000	-
Nivika Råstenen AB	-7 000	-
Nivika Vetlanda 16&17 AB	600	-
Nivika Vetlanda 18 AB	1 600	-
Nivika Vakten AB	1 000	-
Nivika Varbygeln AB	400	-
Nivika Vigören AB	1 300	-
Nivika Växjöfastigheter AB	4 500	-
Nivika Åkerfältet AB	-4 000	-
Nivika Överljudet 4 AB	1 200	500
Nivika Överljudet 5 AB	3 000	-

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100021

Not 12 Inkomstskatt

tkr	2023/24	2022/23
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	255	-7 662
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**255**	**-7 662**
Redovisat resultat före skatt	164 997	161 901
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6)	-33 989	-33 352
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-190	-110
Ej skattepliktiga intäkter	6	2
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	4 416	22 191
Justering avseende skatt föregående år	-2 037	-1 466
Skattemässigt överskott/kapitalvinst	327	-120
Utdelning aktier dotterbolag	-	6 262
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	32 377	-1 067
Total skattekostnad	**255**	**-7 662**
Effektiv skattesats	**0,2%**	**-4,7 %**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -0,2 procent (-4,7).

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 20,6 procent (20,6).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Not 13 Programvara

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 800	4 800
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 800**	**4 800**
Ingående avskrivningar	-4 150	-2 922
Årets avskrivningar	-386	-1 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 537**	**-4 150**
Utgående redovisat värde	**263**	**649**

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 380	1 739
Årets anskaffningar	371	291
Årets avyttring		-650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 751**	**1 380**
Ingående avskrivningar	-567	-567
Årets avskrivningar	-419	-251
Årets avyttringar		251
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-986**	**-567**
Utgående redovisat värde	**765**	**813**

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 750	801
Årets anskaffningar	52	1 072
Årets aktiveringar	-1 465	-122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**337**	**1 750**

Not 16 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprincip

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen i resultaträkningen.

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 364 038	2 616 900
Årets anskaffningar	220 148	70 637
Årets försäljningar	-386 274	-323 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 197 912**	**2 364 038**
Utgående redovisat värde	**2 197 912**	**2 364 038**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

forts. Not 16 Andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Aborren AB	556773-2028	Värnamo	100 %	100 %	1 000	8 832
Nivika Advokaten AB	556842-7362	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Almen AB	556870-3150	Värnamo	100 %	100 %	500	778
Nivika Argussex AB	556736-9896	Värnamo	100 %	100 %	1 020	5 429
Nivika Arkadien AB	556756-8570	Värnamo	100 %	100 %	100	34 785
Nivika Avenboken AB	559276-4764	Värnamo	100 %	100 %	500	17 395
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	Värnamo	100 %	100 %	1 000	276
Nivika Bikupan 20 AB	556756-3662	Värnamo	100 %	100 %	1 000	3 625
Nivika Bikupan 12 AB	559050-3354	Värnamo	100%	100%	500	8 434
Nivika Bikupan 4 AB	556865-9295	Värnamo	100 %	100 %	500	58
Nivika Bikupan 5 AB	556825-0202	Värnamo	100 %	100 %	50	9 356
Nivika Bikupan 2 AB	559088-5561	Värnamo	100 %	100 %	500	34 661
Nivika Bostadsutveckling AB	559368-2320	Värnamo	100 %	100 %	1 000	1 000
Nivika Brunstorp AB	559305-1245	Värnamo	100 %	100 %	250	25
Nivika Budkaveln AB	556928-1651	Värnamo	100 %	100 %	500	15 541
Nivika Byggsystem AB	559180-9487	Värnamo	100 %	100 %	11 765	10 000
Nivika Bälgen 15 AB	559015-0792	Värnamo	100 %	100 %	500	7 033
Nivika Compact Living AB	556831-2663	Värnamo	100 %	100 %	10 000	107 506
Nivika Eftra AB	559370-7788	Värnamo	100 %	100 %	250	10 677
Nivika Faktorn AB	559331-6630	Värnamo	100 %	100 %	250	12 249
Nivika Fyllinge KB	969632-8427	Värnamo	-	100 %	-	21 530
Nivika Företagaren 2 AB	556632-0940	Värnamo	100 %	100 %	4 000	11 525
Nivika Gasellen AB	559241-8247	Värnamo	100 %	100 %	500	10 834
Nivika Gislaved Centrum AB	559485-8432	Värnamo	100 %	100 %	250	21 201
Nivika Halmstadfastigheter AB	559067-3264	Värnamo	100 %	100 %	500	57 432
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Värnamo	100 %	100 %	500	82 328
Nivika Haverdal AB	556983-1224	Värnamo	100 %	100 %	500	70 556
Nivika Hemmeslöv AB	559235-4525	Värnamo	100 %	100 %	500	4 314
Nivika Hisingstorp AB	559318-9045	Värnamo	100 %	100 %	250	20 248
Nivika Holding 2 AB	559054-1776	Värnamo	100 %	100 %	10 000	107 542
Nivika Holding 3 AB	559149-8703	Värnamo	100 %	100 %	1 000	94 512
Nivika Holding 4 AB	559264-2168	Värnamo	100 %	100 %	10 000	40 857
Nivika Hovslätt AB	559160-3484	Värnamo	100 %	100 %	500	33 793
Nivika Hygiea AB	559164-4124	Värnamo	100 %	100 %	500	16 865
Nivika Kalkstenen AB	556780-4595	Värnamo	100 %	100 %	4 000	13 474
Nivika Klynnan 13 AB	559499-9947	Värnamo	100%	100%	250	8 110
Nivika Kungsängen AB	559188-8895	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Kärleksudden AB	559338-0610	Värnamo	100 %	100 %	250	48 587
Nivika Lagern AB	556567-7852	Värnamo	100 %	100 %	1 000	56 035
Nivika LB1 AB	559511-2813	Värnamo	100%	100%	250	25
Nivika LB2 AB	559511-2821	Värnamo	100%	100%	250	25
Nivika Lokal AB	556746-9613	Värnamo	100 %	100 %	1 000	862
Nivika Lärkfalken 2 AB	559224-8230	Värnamo	100%	100%	50 000	7615
Nivika Mittlager AB	559054-1792	Värnamo	100 %	100 %	5 000	3 300
Nivika Myrten AB	556720-7450	Värnamo	100 %	100 %	1 000	34 181
Nivika Norra Amerika AB	559062-5827	Värnamo	100 %	100 %	500	42 368
Nivika Parkering Ulricehamn AB	559286-0620	Värnamo	100 %	100 %	500	54
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Sjuhärad AB	559044-1993	Värnamo	100%	100%	500	72 609
Nivika Skogskärret AB	559154-5966	Värnamo	100 %	100 %	10 000	1 000
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Värnamo	100 %	100 %	500	13 269
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Värnamo	100 %	100 %	500	1 068
Nivika Stormagärdet AB	559338-0636	Värnamo	100%	100%	250	81 821
Nivika Tandborsten AB	556677-7354	Värnamo	100 %	100 %	1 000	2 305
Nivika Tor AB	559310-8623	Värnamo	100 %	100 %	1 000	7 150
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Värnamo	100 %	100 %	1 000	1 867
Nivika Täljstenen AB	559048-7384	Värnamo	100 %	100 %	500	66 482
Nivika Tönnge AB	556917-4708	Värnamo	100 %	100 %	500	13 231
Nivika Ulricehamn AB	556365-8235	Värnamo	100 %	100 %	5 000	78 852
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	556976-3195	Värnamo	100 %	100 %	50 000	47 192
Nivika Vakten AB	559174-9477	Värnamo	100 %	100 %	500	6 931
Nivika Vinberg AB	556848-8471	Värnamo	100 %	100 %	500	11 172
Nivika Vinkelhaken AB	556728-7304	Värnamo	100 %	100 %	100	8 983
Nivika Västbofastigheter AB	559239-3457	Värnamo	100 %	100 %	2 000 000	5 517
Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683	Värnamo	100%	100 %	10 000	359 276
Nivika Överljudet 4 AB	556410-2696	Värnamo	100 %	100 %	10 000	9 300
Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211	Värnamo	100 %	100 %	1 000	23 601
						2 197 912

Not 17 Uppskjuten skattefordran

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	14 643	16 790
Årets förändring	6 719	-2 147
Belopp vid årets utgång	**21 362**	**14 643**

Not 18 Likvida medel

tkr	2024-12-31	2023-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	327 494	59 787
Belopp vid årets utgång	**327 494**	**59 787**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100022

Not 19 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter (avtalstillgångar), likvida medel och derivatinstrument. Bland skulderna ingår; räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulde. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt	
Tillgångar	**2024-12-31**	**2023-08-31**	**2024-12-31**	**2023-08-31**	**2024-12-31**	**2023-08-31**
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	22	318	22	318
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 890 956	1 461 386	1 890 956	1 461 386
Övriga fordringar	-	-	10 261	46 630	10 261	46 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	12 040	7 076	12 040	7 076
Kassa och bank	-	-	327 494	59 787	327 494	59 787
Summa	**-**	**-**	**2 240 733**	**1 575 197**	**2 240 733**	**1 575 197**
Skulder						
Räntebärande finansiella skulder	-	-	115 270	42 152	115 270	42 152
Obligationslån	-	-	400 000	650 000	400 00	650 000
Leverantörsskulder	-	-	3 079	1 548	3 079	1 548
Skulder till koncernföretag	-	-	77 400	-	77 400	-
Övriga skulder	-	-	12 818	5 130	12 818	5 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	13 320	21 741	13 320	21 741
Summa	**-**	**-**	**621 887**	**720 571**	**621 887**	**720 571**

* Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.

Not 20 Antal aktier

	2024-12-31	2023-08-31	2024-12-31	2023-08-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	0,5	0,5	95 885 594	77 907 047
	0,5	**0,5**	**95 885 594**	**77 907 047**

Not 21 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten:

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2023-09-01	681 435	10 717
Kassaflöde - Upptagna lån	604 370	31 300
Kassaflöde - Amortering av lån	-801 835	-10 717
Utgående balans 2024-12-31	**483 970**	**31 300**

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2022-09-01	1 340 252	205 216
Kassaflöde - Upptagna lån	-	-
Kassaflöde - Amortering av lån	-658 817	-194 499
Utgående balans 2023-08-31	**681 435**	**10 717**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

forts. Not 21 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar moderbolagets olika rantebarande krediter och lån.

Långfristiga	2024-12-31	2023-08-31
Övriga lån (fast ränta)	75 827	31 435
Banklån (rörlig ränta)	8 142	-
Obligationslån	400 000	650 000
Summa långfristiga skulder	**483 970**	**681 435**
Kortfristiga		
Räntebärande finansiella skulder	31 300	10 717
Summa kortfristiga skulder	**31 300**	**10 717**
Räntebärande skuld	**515 270**	**692 152**

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40 000 tkr (40 000).

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, tkr	2024-12-31	2023-08-31
2023/2024 (2022/2023)	39 443	10 717
2024/2025 (2023/2024)	51 680	660 717
2025/2026 (2024/2025)	81 883	10 717
2026/2027 eller senare (2025/2026 eller senare)	342 264	10 000
Summa räntebärande skulder	**515 270**	**692 152**

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna

				Förväntat kassaflöde 2023/24	
Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	66 018	57 628	458 554	15 645	597 845
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	**66 018**	**57 628**	**458 554**	**15 645**	**597 845**

				Förväntat kassaflöde 2022/23	
Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	64 782	661 540	13 731	9 065	749 118
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	**64 782**	**661 540**	**13 731**	**9 065**	**749 118**

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Not 22 Ställda säkerheter

For egna avsattningar och skulder.

Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-08-31
Ställda säkerheter, aktier i dotterbolag	1 391 728	866 985
Summa	**1 391 728**	**866 985**

Not 23 Eventualförpliktelser

Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-08-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	5 314 033	4 488 975
	5 314 033	**4 488 975**
Nivika Aborren AB	20 310	21 850
Nivika Advokaten AB	162 470	173 020
Nivika Almen AB	22 270	6 800
Nivika Argussex AB	17 950	19 310
Nivika Arkadien AB	27 325	28 575
Nivika Avenboken AB	64 558	66 586
Nivika Bautastenen AB	76 800	79 200
Nivika Bergbunken AB	43 227	43 890
Nivika Berghem AB	69 357	-
Nivika Biklupan 12 AB	10 360	-
Nivika Bikupan 20 AB	9 972	10 504
Nivika Bikupan 22 AB	12 903	879

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20230604100023

forts. Not 23 Eventualförpliktelser

Nivika Bikupan 4 AB	1 390	1 474
Nivika Bikupan 5 AB	5 751	6 099
Nivika Bikupan 2 AB	10 596	11 013
Nivika Bokbindaren AB	10 421	-
Nivika Bredasten AB	99 250	-
Nivika Bredasten Norra AB	64 625	39 000
Nivika Brunstorp AB	3 465	3 735
Nivika Budkaveln AB	11 340	12 040
Nivika Bälgen 15 AB	18 626	19 751
Nivika Bälgen 6 AB	4 950	6 270
Nivika Center AB	263 532	268 625
Nivika Cityfastigheter AB	-	82 037
Nivika Compact Living AB	53 335	58 795
Nivika Duvelund AB	-	9 433
Nivika Eklövet AB	38 200	39 200
Nivika Eko AB	-	22 756
Nivika Faktorn AB	16 782	17 560
Nivika Fyllinge KB	22 070	23 145
Nivika Företagaren 2 AB	8 695	9 100
Nivika Gasellen AB	9 433	9 967
Nivika Gislaved Centrum AB	18 587	-
Nivika Geologen AB	-	19 441
Nivika Graniten 5 AB	11 910	-
Nivika Halmstadfastigheter AB	36 584	38 374
Nivika Handelsfastigheter AB	168 890	169 515
Nivika Haverdal AB	68 860	71 032
Nivika Hemmeslöv AB	78 000	79 200
Nivika Hisingstorp AB	145 884	75 881
Nivika Hovslagaren AB	-	529
Nivika Hovslätt AB	64 708	-
Nivika Höglandet AB	194 512	209 105
Nivika Industrifastigheter AB	-	15 610
Nivika Inkassohuset KB	29 959	30 725
Nivika Kalkstenen AB	16 785	-
Nivika Kungsängen AB	289 550	297 300
Nivika Kärleken AB	132 707	103 255
Nivika Lagern AB	28 500	29 250
Nivika Lingonet AB	55 390	56 840
Nivika Lokal AB	202 765	168 113
Nivika LP Fastigheter AB	-	-
Nivika Mittlager AB	39 498	42 263
Nivika MittLager Göteborg AB	52 200	55 800
Nivika Myrten AB	30 974	31 452
Nivika Norra Amerika AB	78 086	80 552
Nivika Norra Delfin AB	-	39 109
Nivika Refugen AB	55 193	-
Nivika Rosen AB	-	60 858
Nivika Råstenen AB	110 780	113 680
Nivika Rättaren 4 KB	-	5 741
Nivika Sadelmakaren 1 AB	148 500	193 500
Nivika Sandstenen AB	335 489	286 237
Nivika Schaktet AB	54 216	55 049
Nivika Sjuhärad AB	105 832	-
Nivika Skåpvägen 6 AB	10 120	10 995
Nivika Snöflingan AB	-	141 120
Nivika Stenladan AB	-	12 540
Nivika Stålet 2 i Varberg AB	42 357	26 851
Nivika Sågaren 3 AB	-	15 522
Nivika Sävsjöfastigheter AB	-	39 126
Nivika Tandborsten AB	8 675	9 015
Nivika Tor AB	72 635	-
Nivika Tre Liljor AB	68 447	70 613
Nivika Tribuner AB	23 629	-
Nivika Trädet AB	-	8 100
Nivika Täljstenen AB	71 306	73 181
Nivika Töringe AB	10 871	11 375
Nivika Ulricehamn AB	52 250	53 625
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	36 869	40 221
Nivika Vakten AB	17 450	3 637
Nivika Nivika Verkstaden AB	37 712	-
Nivika Vetlanda 16 & 17 AB	-	5 345
Nivika Vetlanda 18 AB	-	20 647
Nivika Vigören AB	-	16 740
Nivika Vinberg AB	9 054	9 500
Nivika Västbofastigheter AB	28 108	29 278
Nivika Växjöfastigheter AB	1 001 965	381 719
Nivika Åkerfältet AB	-	57 361
Nivika Älgskytten 14 i Jönköping AB	30 000	-
Nivika Älgskytten AB	30 000	-
Nivika Ödlan AB	-	3 234
Nivika Överljudet 4 AB	12 345	13 275
Nivika Överljudet 5 AB	15 914	16 960
	5 314 033	**4 488 975**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Nivika har den 14 januari tillträtt en kommersiell fastighet, Kamparp 1:23, i Habo. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om cirka 1 500 m² och ett årligt hyresvärde om 1,1 miljon kronor. Nivika kommer också att utnyttja byggrätten på fastigheten för att uppföra en ny byggvaruhandel åt Jem & Fix med en kontraktstid på 10 år och en årshyra om 1,4 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

- Nivika har den 16 januari tillträtt två kommersiella fastigheter, Hammaren 35 och Berghem 1:21, i Ljungby, som båda ligger utmed E4:an. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 5 200 m² och ett årligt hyresvärde om cirka 3,9 miljoner kronor. Förvärvet finansieras delvis med återköpta B-aktier.

- Nivika har den 29 januari meddelat att CFO och Vice VD Kristina Karlsson väljer att avsluta sin tjänst för att övergå till egen verksamhet. Kristina har varit CFO för Nivika sedan 2018 och kommer att kvarstå i sin roll under uppsägningstiden.

- Nivika har den 31 januari tillträtt tre kommersiella fastigheter, Varberg Storen 2, Halmstad Fanan 24 och Laholm Lampan 3. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 4 000 m² och ett årligt hyresvärde om cirka 4,0 miljoner kronor.

- Nivika har den 21 februari meddelat att Daniel Karlsson anställs som ny CFO på Nivika och ansluter till Nivika senast den 25 maj 2025.

- Nivika har den 14 mars tillträtt fastigheterna Ljungby Trädet 2, Torg 1:236 och Torg 1:239. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 3 600 m² och ett årligt hyresvärde om 4,7 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

- Nivika har den 17 mars tillträtt fastigheterna Varberg Svärmen 2 och Veddige 38:5, Falkenberg Bensinen 2, Bilen 3, Slottshagen 8 och Transportören 7. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 9 700 m² och ett årligt hyresvärde om 10 miljoner kronor. Förvärvet finansierades delvis med återköpta B-aktier.

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition, kr		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	**2024-12-31**	**2023-08-31**
Överkursfond	3 575 496 680 kr	3 098 808 202 kr
Balanserat resultat	50 834 453 kr	-55 480 342 kr
Årets resultat	165 251 417 kr	154 239 406 kr
	3 791 582 550 kr	**3 197 567 265 kr**
Disponeras så att		
till aktieägare utdelas		
(0,64 kronor per aktie /0 kronor per aktie)	61 366 780 kr	- kr
i ny räkning överföres	3 730 215 770 kr	3 197 567 265 kr
	3 791 582 550 kr	**3 197 567 265 kr**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, Sk

20250604100241

UNDERTECKNANDE

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Värnamo 2025-04-03

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutson
Styrelseledamot

Oscar Welandson
Styrelseledamot

Tim Floderus
Styrelseledamot

Sverker Källgården
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB (publ). Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 77–116 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflode för året enligt årsredovisningslagen Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla vasentliga avseenden rattvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflode för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 augusti 2024 till 11 768 mkr vilket utgör 95% av koncernens totala tillgångar per 31 december 2024.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde på balansdagen och värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebar att framtida kassafloden prognostiseras

Värderingen är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer varje kvartal och viss andel värderas av externt värderingsbolag och viss andel internt och innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Med anledning av det väsentliga värdet och de antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter på sidan 93-94 samt avsnitt 1.3 Sammanfattning av övergripande redovisningsprinciper på sidan 87.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.

Vidare har vi granskat fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera bolagets värderingsmetod och fört en dialog med ledningen avseende principer och antaganden på vilka deras bedömningar baseras.

Med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister har vi granskat ett urval av de externa och interna fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation och ortanalys. Vi har granskat indata och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.

Vi har utvärderat det externa värderingsbolagets kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncern redovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-65 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 lasa den information som identifieras ovan och overvaga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100025

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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de 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 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 upplysning om frågan.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nivika Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Nivika Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nivika Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att 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 egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Nivika Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 5 februari 2024 och har varit bolagets revisor sedan 26 oktober 2007.

Stockholm den 3 april 2025

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604 10026

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnot E1 Utsläpp av växthusgaser

			2024		2023/24		2022/23	
Aktivitet. Scope 1 & 2	Datakälla	Omvandlingsfaktorer	Absoluta utsläpp, ton CO_2e	Intensitet, kg CO_2e/m^2	Absoluta utsläpp, ton CO_2e	Intensitet, kg CO_2e/m^2	Absoluta utsläpp, ton CO_2e	Intensitet, kg CO_2e/m^2
Företagsbilar och poolbilar	Intern inhämtning från körjournaler	Emissionsfaktor för respektive fordon, bränslebaserad	25	0,04	23	0,04	26	0,05
Förmånsbilar	Intern inhämtning från körjournaler	Emissionsfaktor för respektive fordon, bränslebaserad	7	0,01	-	-	-	-
Köldmedia	Hämtas från respektive fastighet enligt lag om obligatorisk köldmediarapport	Svensk Kyl & Värmepumps-förening	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Scope 1 direkta utsläpp total			**32**	**0,05**	**23**	**0,05**	**26**	**0,04**
El (Market based)	Data från leverantör		26	0,04	107	0,18	29,7	0,05
El (Location based)	Data från leverantör	Nordisk mix 2023: 51,3, Miljöbarometern	648	1,04	794	1,31	939,2	1,68
Fjärrvärme	Data från leverantör		654	1,05	660	1,09	607,9	1,09
Fjärrkyla	Data från leverantör		0	0,00	0	0,00	0,0	0,00
Scope 2 indirekta utsläpp total (Market based)			**680**	**1,1**	**767**	**1,3**	**638**	**1,1**
Scope 2 indirekta utsläpp total (Location based)			**1 302**	**2,1**	**1 454**	**2,4**	**1 547**	**2,8**
Scope 1+2 Total (Marked based)			**712**	**1,1**	**790**	**1,3**	**664**	**1,2**
Scope 1+2 Total (Location based)			**1 334**	**2,1**	**1 477**	**2,4**	**1 573**	**2,8**

			2024		2023/24	2022/23
Aktivitet, Scope 3	Datakälla	Omvandlingsfaktorer	Absoluta utsläpp, ton CO_2e	Intensitet, kg CO_2e/m^2	Absoluta utsläpp, ton CO_2e	Absoluta utsläpp, ton CO_2e
3.1 Köpta varor och tjänster	Upphandlingsmyndigheten miljöspendanalysverktyg	Spendbaserad beräkning; Reparationer, underhåll och service: 0,008	677	1,09	920	-
3.2 Kapitalvaror	IVL´s vägledning scope 3 för bostadsföretag	Faktiska varden; klimatdeklarationer Schablonvärden; IVL	11 299	18,14	11 318	12 886
3.3 Bränsle och energirelaterade aktiviteter	Ingen data		-	-	-	-
3.4 Transport och distribution, uppströms	Ingen data		-	-	-	-
3.5 Avfall genererat i verksamheten	Blandat avfall till förbränning: Avfall Sverige Materialåtervinning: DEFRA. Deponi:DEFRA	Beräknikng per hanteringsmetod: Blandat avfall till förbränning: 0,45 Materialåtervinning: 0,02. Deponi: 0,47	119	0,19	212	430
3.6 Tjänsteresor - privatägd bil	Intern inhämtning från körjournaler	Emissionsfaktor for respektive fordon, bränslebaserad	3	0,00	9	18
3.7 Anställdas pendling	Ingen data		-	-	-	-
3.8 Leasade tillgångar, uppströms	Ingen data		-	-	-	-
3.9 Transport och distrubution, nedströms	Inte relevant för Nivikas verksamhet		-	-	-	-
3.10 Bearbetning av sålda produkter	Inte relevant för Nivikas verksamhet		-	-	-	-
3.11 Användning av sålda produkter	Ingen data		-	-	-	-
3.12 Slutbehandling av sålda produkter	Ingen data		-	-	-	-
3.13 Leasade tillgångar, nedströms	Schablon årsförbrukning: Konsumenternas energimarknadsbyrå. Nordisk mix:Miljöbarometern.	Uppskattad data + faktiska värden Nordisk mix 2022 0,0667	1 901	3,05	545	549
3.14 Franshiser	Inte relevant för Nivikas verksamhet		-	-	-	-
3.15 Investeringar	Ingen data		-	-	-	-
Scope 3 övriga indirekta utsläpp total			**13 999**	**22,5**	**13 004**	**13 883**
Scope 1+2+3 Total (Marked based)			**14 711**	**23,6**	**13 771**	**14 547**
Scope 1+2+3 Total (Location based)			**15 333**	**24,6**	**14 481**	**15 456**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Hållbarhetsnot E1 Energianvändning

Energianvändning, kWh	2024	2023/24	2022/23	2021/22
El	15 283 909	15 470 173	14 081 088	13 418 621
Fjärrvärme	24 750 429	24 803 113	24 193 749	19 532 531
Fjärrkyla	22 420	15 981	9 378	10 852
Total förbrukning	**40 056 758**	**40 289 267**	**38 284 215**	**32 962 004**

Hållbarhetsnot E1 Energiintensitet

Energiintensitet, kWh/m² Atemp	2024	Förändring %	2024/23	Förändring %	2022/23	Förändring %	2021/22
Total energiintensitet	89	-5 *se jämfört med år 23/22.	91	-2	93	-4	97

Hållbarhetsnot E1 Producerad energi

Producerad solenergi (MWh)	2024	Förändring %	2022/23
Totalt installerad effekt (kWp)	4 702	31	3 588
Energiproduktion	2 780	79	1 553
Intensitet (W/m²)	7,6	18	6,4
Egenproducerad el som används på plats	1 938	25	1 553
Egenproducerad el som säljs till elnätet	842	100	0
% av den totala elanvändningen som används på plats	11	N/A	

Hållbarhetsnot E1 Laddplatser

Laddplatser per ort, st	2024
Värnamo	79
Jönköping	70
Växjö	58
Västkusten	26
Totalt	**233**

Hållbarhetsnot E5 Avfall

Avfallet från avslutade byggprojekt, ton		2024	2023
Avfall exkl. farligt avfall	Materialåtervinning	200	207
	Energiåtervinning/förbränning	415	730
	Deponi	41	205
Farligt avfall	Deponi	0,3	3
Total mängd avfall		**656**	**1145**

Hållbarhetsnot EU-taxonomi Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	Ja/Nej
Kärnenergirelaterade verksamheter	
1. 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
2. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3. 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	
4 Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5. 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
6 Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK
20250604100027

Hållbarhetsnot EU-taxonomi

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

Ekonomiska verksamheter	Kod	Absolut omsättning, Mkr	Absolut omsättning, %	Absolut omsättning, %
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter				
Förvärv och agande av byggnader	7.7	232	37	100
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiforenliga) verksamheterna (A.1)		**232**	**37**	**100**
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	390	63	
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) A2		**390**	**63**	
Totalt (A.1 + A.2)	**Summa**	**622**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN				
Driftutgifter hos verksamhet som inte omfattas av taxonomin (B)		-		
Totalt (A + B)	**Summa**	**622**		

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

Ekonomiska verksamheter	Kod	Absolut omsättning, Mkr	Absolut omsättning, %	Absolut omsättning, %
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	66	14	100
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**66**	**14**	**100**
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	408	86	
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) A2		**408**	**86**	
Totalt (A.1 + A.2)	**Summa**	**474**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN				
Driftutgifter hos verksamhet som inte omfattas av taxonomin (B)		-		
Totalt (A + B)	**Summa**	**474**		

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Hållbarhetsnot EU taxonomi, forts.

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

Ekonomiska verksamheter	Kod	Absolut omsättning, Mkr	Absolut omsättning, %	Absolut omsättning, %
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter				
Förvarv och agande av byggnader	7 7	24	7	100
Driftutgifter for de miljomassigt hållbara (taxonomiforenliga) verksamheterna (A 1)		**24**	**7**	**100**
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga)				
Förvarv och agande av byggnader	7 7	342	93	
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte ar miljomassigt hållbara (ej taxonomiforenliga) A2		**342**	**93**	
Totalt (A.1 + A.2)	**Summa**	**366**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN				
Driftutgifter hos verksamhet som inte omfattas av taxonomin (B)		-		
Totalt (A + B)	**Summa**	**366**		

Hållbarhetsnot S1 Uppgifter för anställda

Uppgifter anställda	2024			2022/23			2021/22		
Könsfördelning	**Kvinna**	**Man**	**Total**	**Kvinna**	**Man**	**Totalt**	**Kvinna**	**Man**	**Total**
Antal anställda	25	46	71	23	39	62	20	45	65
Antal tillsvidareanställda	25	45	70	23	38	61	25	45	65
Antal tillfälligt anställda/ behovsanställda	1	1	2	0	0	0	0	0	0
Antal heltidsanstallda	22	41	63	20	38	58	17	43	63
Antal deltidsanstallda	3	5	8	3	1	4	3	2	5
Avslutad anställning	0	2	2	6	9	15	0	7	7

Hållbarhetsnot S1 Personalomsättning

Personalomsättning	2024			2022/23			2021/22		
	Kvinna	**Man**	**Total %**	**Kvinna**	**Man**	**Total %**	**Kvinna**	**Man**	**Total %**
Antal anställda som lämnat	0	2	3	6	9	23	0	7	11

Hållbarhetsnot S1 Kollektivavtalstäckning och social dialog

	2024
Arbets- och anställningsvillkor för anställda	**Andel %**
Anställda som berörs av kollektivavtal	100
Anställda som ingår i den sociala dialogen i EES på driftställenivå och europeisk nivå	100
Kollektivavtal i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet	
Andelen av alla anstallda om omfattas av kollektivavtal i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, oavsett om det har ett eller flera kollektivavtal	100
Social dialog	
Hur stor andel av de anstallda globalt som företräds av medarbetarforetradare redovisat på landsnivå for varje land i EEA dar foretaget har en betydande anställd arbetsstyrka.	100 via skyddsombud

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100028

Hållbarhetsnot S1 Mångfald hos anställda

Anställda per kön	2024		2022/23		2021/22	
Könstillhörighet	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
Kvinna	25	35	23	37	20	31
Man	46	65	39	63	45	69
Totalt	**71**	**100**	**62**	**100**	**65**	**100**

Anställda per åldersgrupp	2024		2022/23		2021/22	
Åldersgrupp	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
< 30 år	5	7	5	8	6	9
30-50 år	33	46	29	47	36	55
> 50 år	33	46	28	45	23	35
Totalt	**71**	**100**	**62**	**100**	**65**	**100**

Yrkeskategori anställda	2024		2022/23		2021/22	
Yrkeskategori	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Andel	Andel %
Arbetare/kollektivare	21	30	17	30	20	31
Tjänstemän (inklusive chefer)	49	70	45	70	45	69
Totalt	**70**	100	**62**	100	65	100
Varav chefer (inom kategorin arbetare tjänstemän).	**13**	**19**	**11**	**18**	**9**	**14**

Hållbarhetsnot S1 Mångfald hos ledning och styrelse

Ledning per kön	2024		2022/23		2021/22	
Könstillhörighet	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
Kvinna	3	50	3	50	1	25
Man	3	50	3	50	3	75
Totalt	**6**	**100**	**6**	**100**	**4**	**100**

Ledning per åldersgrupp	2024		2022/23		2021/22	
Åldersgrupp	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
< 30 år	0	0	0	0	0	0
30-50 år	3	50	3	50	1	25
> 50 år	3	50	3	50	3	75
Totalt	**6**	**100**	**6**	**100**	**4**	**100**

Styrelse per kön	2024		2022/23		2021/22	
Könstillhörighet	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
Kvinna	2	25	3	43	3	43
Man	6	75	4	57	4	57
Totalt	**8**	**100**	**7**	**100**	**7**	**100**

Styrelse per åldersgrupp	2024		2022/23		2021/22	
Åldersgrupp	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
< 30 år	0	0	0	0	0	0
30-50 år	0	0	1	14	1	14
> 50 år	8	100	6	86	6	86
Totalt	**8**	**100**	**7**	**100**	**7**	**100**

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Hållbarhetsnot S1 Löner för anställda

Uppgifter lön för anställda i Sverige	2024	Kommentar
Antal anställda som får en tillräcklig lön i berörda länder	100 %	Ja, alla anstallda får minst lagstalon enligt kollektivavtal.
Antal anställda som får tillräcklig lön i nivå med referenslöner i branschen	100 %	Ja, alla får minst lagstalon enligt kollektivavtal. Lonerevision enligt foretagets lonepolicy årligen.

Hållbarhetsnot S1 Socialt skydd

Socialt skydd för anställda	2024	Kommentar
Antal anstallda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid sjukdom	100 %	Alla anstallda omfattas av kollektivavtalad forsakring vid sjukdom
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid arbetslöshet	100 %	Alla anstallda omfattas av omstallningsstod vid arbetsloshet
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid arbetsskador och förvarvart funktionshinder	100 %	ingen kommentar
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid föräldrarledighet	100 %	Ingen kommentar
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid pension	100%	Ingen kommentar

Hållbarhetsnot S1 Utbildning och kompetens

Utbildning och kompetensutveckling	2024
Andel anställda som deltagit i regelbundna utvecklingssamtal, %	100 %
Anställda som deltagit i regelbundna medarbetarsamtal, %	53 %

Hållbarhetsnot S1 Kortttidsfrånvaro

Korttidsfrånvaro i %	2024	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Antal anställda som ha rapporterad korttidsfrånvaro	0,9	1,1	3,1	3,1	1,9

Hållbarhetsnot S1 Arbetsmiljö

Anställda	2024
Anställda som omfattas av bolagets arbetsmiljösystem, %	100 %
Dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, antal	0
Arbetsrelaterade olyckor, antal	1
Olycksfallsfrekvensen för anställda, förlorad arbetstid/arbetade timmar, ‰	0 ‰
Dokumenterad arbetsrelaterad ohalsa, antal	0
Forlorade arbetsdagar till foljd av arbetsrelaterad ohalsa och olyckor, antal	0
Andelen egna arbetstagare som omfattas av ett arbetsmiljosystem som inrattats pga lagkrav	100 %

Hållbarhetsnot S1 Ersättnig för anställda

Löneskillnaden mellan de genomsnittliga lönenivåerna bland kvinnliga och manliga anställda är redovisade i procent av de manliga arbets tagarnas genomsnittliga lönenivå. Löneskillnaden har beräknats genom att dividera genomsnittlig månatlig bruttolön för kvinnliga anställda med genomsnittlig månatlig bruttolön för manliga anställda. I bruttolön ingår grundlön, fasta och rörliga ersättningar. Lön för deltidsanställda har räknats om till heltidslöner.

Löneklyfta mellan könen	2024
Kvinnors genomsnittliga lon motsvarar i % av mannens genomsnittliga lon	91

Ersättning	2024
Den årliga totala ersattningsgraden for den hogst betalda personen i forhållande till medianvardet for den totala ersättningen for alla anställda (exklusive den hogst betalda personen)	7,9

Hållbarhetsnot S1 Incidenter

Incidenter i antal	2024	2023
Antalet arbetsrelaterade incidenter relaterade till mänskliga rättigheter inom den egna arbetskraften	0	0
Antalet anmälningar relaterade till mänskliga rättigheter inom den egna arbetskraften	0	0
Det sammanlagda antalet diskrimineringsfall, inklusive trakasserier, som har anmälts	2	0
Antalet klagomål som lamnas in genom kanaler for personer i foretagets egen arbetskraft	0	0
Antal boter, viten och ersattningar for de incidenter och klagomål som redovisats ovan	0	0
Fall relaterade till mansklıga rattigheter	-	-
Antalet allvarliga manniskorattsincidenter med anknytning till foretagets anstallda	0	0
Antal boter, viten och ersattningar for skador som uppstått i samband med manniskorattsincidenter som beskrivs ovan	0	0

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20230604100029

AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER

Nivika tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal, mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Tabellen nedan redogör för beräkningen samt definitionen av de alternativa nyckeltalen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	269,0	215,1		
B Hyresvärde bostäder, Mkr	280,8	219,7	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	**95,8**	**97,9**		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	491,0	426,9		
B Hyresvärde lokaler, Mkr	519,2	441,7	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	**94,6**	**96,7**		
Hyresvärde, bostäder				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	269,0	215,1		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	11,8	4,6	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	**280,8**	**219,7**		
Hyresvärde, lokaler				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	491,0	426,9		
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	28,2	14,8	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	**519,2**	**441,7**		
Överskottsgrad				
A Periodens driftnetto, Mkr	655,1	414,9		
B Periodens hyresintäkter, Mkr	923,2	611,9	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
A / B Överskottsgrad, %	**71,0**	**67,8**		
Driftnetto	**655,1**	**414,9**	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	**184**	**289**	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	**66**	**187**	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	**2 774**	**2 774**	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadie.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	**470 190**	**427 858**	Total yta för kommersiella fastigheter som är tillgänglig för uthyrning, inklusive rörelsefastighet.	Nyckeltalet visar på den ytan från kommersiella fastigheter som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	**622 362**	**559 418**	Total yta (m^2) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporara skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	45,1	36,8		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	650,0	560,9		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	**6 251,3**	**5 442,3**		
Avkastning på eget kapital				
A Periodens totalresultat, Mkr	199,9	-282,6		
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	4 918,6	4 472,5	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	**3,8**	**-6,0**		
Soliditet				
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6		
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	12 323,8	10 998,6	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
A / B Soliditet, %	**45,1**	**44,7**		
Nettobelåningsgrad				
A (A 1+A 2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 896,9	5 340,0		
A 1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 759,2	5 213,5		
A 2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	137,7	126,5	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltnings-fastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	365,3	66,0		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	11 787,9	10 628,5		
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	**46,9**	**49,6**		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av periodens säkerställd finansiering inkl byggnadskrediv, Mkr	225,5	262,3	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder.
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	5 388,8	4 647,9		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	**4,2**	**5,6**		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	26,2	54,1	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till icke säkerställda räntebärande skulder.
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	508,1	692,2		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	**5,2**	**7,8**		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång				
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl byggnadskrediv, Mkr	257,0	247,8	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exkl. byggnadskreditiv uppräknat till årstakt vid periodens utgång	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå exkl. byggnadskreditiv men inkl. derivat.
B Räntebärande skulder exkluderat byggnadskreditiv vid periodens slut, Mkr	5 841,7	4 843,7		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	**4,4**	**5,1**		
Andel bunden ränta				
A Utestående räntederivat och fästrantelån, Mkr	3 451,0	1 612,1	Andel bunden ränta av totala räntebärande skulder vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor del av Koncernens räntebärande skulder som löper med en fast räntenivå
B Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 896,9	5 340,0		
A/B Andel bunden ränta, %	**59**	**31**		
Räntetäckningsgrad				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	222,6	133,8	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-221,3	-241,0		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	**2,0**	**1,6**		

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100330

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie				
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	222,6	133,8	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	**2,3**	**2,1**		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie				
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2,32	2,08	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	2,08	3,16		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**11,4**	**-34,1**		
Resultat per aktie, kr				
A Periodens resultat, Mkr	199,9	-282,6	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat relativt antalet utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	**2,08**	**-4,39**		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047		
A / B Eget kapital per aktie, kr	**57,9**	**63,1**		
Långsiktigt substansvärde per aktie				
A (A.1+A 2+A 3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 250,6	5 442,3	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.
A 1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 556,2	4 918,6		
A 2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	45,1	-36,8		
A 3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	650,0	560,5		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	77 907 047		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	**65,2**	**69,9**		

Förvaltningsresultat 12 månader	**222,6**	**133,8**	Totalresultat R12 före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.
Räntebindningstid	**2,7**	**0,9**	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	**2,6**	**2,5**	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	**95 885 594**	**77 907 047**	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	**95 885 594**	**64 334 588**	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	**3,8**	**-19,5**	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

FASTIGHETSLISTA

Fastighet	Typ, K/B[1]	Ort	Yta	Not[2]
Jönköping				
Abborren 6	K	Jonkoping	831	
Advokaten 14	K	Jonkoping	3 427	
Advokaten 5	K	Jonkoping	4 167	
Alvesta 15:13 13:20 13:21	K	Jonkoping	2 948	
Arkadien 2	K	Jonkoping	1 954	
Barnarps-Kråkebo 1:79	K	Jonkoping	8 482	D
Brunstorp 1:55	K	Jonkoping	2 548	B
Bränninge 3:399	B	Habo	-	D
Budkaveln 21	K	Huskvarna	2 167	
Bäret 1	B	Jonkoping	1 285	
Bäret 2	K	Jonkoping	2 213	
Ekhagen 1:1, del av	B	Jonkoping	6 438	B
Gyljeryd 1:57	B	Mullsjö	-	
Hedenstorp 2:30	K	Jönköping	1 545	
Häljaryd 1:294	K	Tenhult	4 385	B
Hällstorp 1:107	B	Jonkoping	2 540	
Hällstorp 1:109-1:124	B	Jonkoping	-	B
Hällstorp 1:20 m.fl.	B	Jonkoping	-	
Roten 2	B	Jönköping	5 848	B
Stigamo 1:51, 1:52 och 1:53	K	Jonkoping	-	
Vakten 10	K	Jonkoping	1 250	D
Vakten 8	K	Jönkoping	458	D
Valplatsen 2	K	Jonkoping	11 205	D
Valplatsen 3	K	Huskvarna	2 024	D
Valplatsen 5	K	Huskvarna	210	D
Valplatsen 8	B	Huskvarna	6 897	D
Varbygeln 1	K	Huskvarna	1 381	
Vigören 1	K/B	Jönköping	4 795	
Vinkeln 6	K	Jonkoping	33 813	
Vombaten 2 & Vråken 2	B	Jonkoping	2 562	
Vråken 1	B	Jonkoping	3 871	
Västergöken 1	B	Jonkoping	6 207	
Åkerfältet 3 & 5	K	Jonkoping	11 000	D
Älgskytten 14	K	Jonkoping	6 782	
Ämbaret 11	K	Jönköping	2 241	
Överkanten 1	K	Jönköping	4 559	
Överljudet 4	K	Jonkoping	1 910	
Överljudet 5	K	Jonkoping	1 942	

Fastighet	Typ, K/B[1]	Ort	Yta	Not[2]
Värnamo				
Aftonfalken 1	K	Varnamo	2 059	D
Almen 12	K	Varnamo	2 393	
Banken 14	K/B	Vetlanda	4 124	
Banken 16	K	Vetlanda	-	
Banken 17	K	Vetlanda	1 108	
Banken 18	B	Vetlanda	1 486	
Bautastenen 1	K	Värnamo	2 230	
Bautastenen 3	B	Varnamo	4 119	
Berghem 1:24*	K	Ljungby	4 529	
Berghem 1:28*	K	Ljungby	3 170	
Bokbindaren 13*	K	Varnamo	1 860	
Broarna 4	K	Varnamo	1 057	
Bävern 1 & 2	B	Vetlanda	1 296	
Centrum 4*	K	Gislaved	-	
Diabasen 4	K	Värnamo	10 684	B
Duvelund 1 & 2	K	Varnamo	1 950	
Duvelund 4*	K	Varnamo	6 787	
Falken 25	B	Varnamo	310	
Flundran 6	K	Varnamo	-	
Folkets Hus 1	K	Varnamo	4 273	
Golvläggaren 1	K	Varnamo	1 900	
Graniten 2	K	Värnamo	2 600	
Graniten 5*	K	Värnamo	4 000	
Graniten 39	K	Värnamo	2 800	B
Granliden 4	B	Sävsjö	370	
Hematiten 1	K	Värnamo	17 682	
Hjorten 23	B	Gislaved	2 358	
Hovslagaren 4	K	Värnamo	576	
Hygiea 1	K	Vetlanda	2 174	
Hygiea 3	B	Vetlanda	4 796	
Jerusalem 3	B	Gislaved	1 463	
Kalkstenen 2	K	Varnamo	2 400	B
Klynnan 12	K	Värnamo	1 900	
Klynnan 13*	K	Varnamo	2 088	
Krokodilen 5*	B	Gislaved	1 875	
Kräftan 7	K	Savjso	2 317	
Kärleken 1	B	Värnamo	1 048	D
Kärleken 2	B	Varnamo	2 216	D

Fastighet	Typ, K/B[1]	Ort	Yta	Not[2]
Kärleken 3	K	Varnamo	3 391	D
Kärleken 4	K	Värnamo	120	D
Lejonet 18	K/B	Värnamo	1 630	
Lejonet 14	K/B	Vetlanda	1 236	
Lejonet 5	K	Varnamo	6 705	
Ljuset 9	B	Savsjo	3 667	
Lärkfalken 2	K	Varnamo	1 140	
Munin 21	K	Gislaved	-	B
Norra Delfin 1	B	Vetlanda	2 272	
Porfyren 2	K	Värnamo	4 878	B
Porfyren 3	K	Varnamo	4 800	B
Refugen 1	K	Varnamo	-	
Refugen 6	K	Varnamo	3 867	B
Rosen 1	K	Varnamo	8 882	
Rödspättan 2	K	Varnamo	5 386	
Sadelmakaren 1	B	Varnamo	8 113	
Sandstenen 1	K	Varnamo	2 044	
Sandstenen 2	K	Varnamo	8 388	B
Sandstenen 5	K	Varnamo	7 590	
Smeden 3	K	Varnamo	2 133	
Smeden 5	K	Varnamo	6 240	
Snickaren 1-3	K	Varnamo	1 280	
Snipen 13	K	Varnamo	1 249	
Snipen 18	K/B	Varnamo	1 799	
Snipen 19	B	Varnamo	1 498	
Snipen 20	K	Varnamo	-	
Stationen 2	K	Vetlanda	2 130	
Stenbocken 10	K/B	Gislaved	1 537	
Svanen 8	B	Vetlanda	650	
Tre Liljor 17	K	Varnamo	9 931	
Trädet 6	K	Ljungby	2 451	
Vinkelhaken 13	B	Ljungby	-	
Örnen 1	B	Savjso	2 630	

[1]) Fastighetstyp, majoritet utifrån yta
K - Kommersiell
B - Bostäder

[2]) Fastighet förvärvad under verksamhetsåret
B - Byggrätt och/eller byggklar mark på fastigheten
D - Detaljplan, pågående och framtida finns på fastigheten

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604100231

FASTIGHETSLISTA, FORTS.

Fastighet	Typ, K/B[1]	Ort	Yta	Not[2]
Växjö				
Alvesta 15:13, 13:20, 13:21		Alvesta	2 948	
Argus 6		Växjö	1 427	
Drängen 2		Växjo	9 266	
Eklövet 1		Kalmar	1 674	
Eko 6		Växjö	2 686	B
Elefanten 1		Växjo	3 018	
Garvaren 5		Växjö	4 140	
Gasellen 11		Växjö	1 300	
Geologen 5		Växjö	993	
Gravören 18		Växjö	1 251	
Illern 3		Växjö	1 310	
Juveleraren 7		Växjö	8 601	
Kopparslagaren 2		Växjö	-	B
Kopparslagaren 3		Växjö	5 035	
Kryssprícken 1		Vaxjo	4 945	
Kvasten 7		Växjö	-	
Lingonet 1 & 2		Kalmar	2 604	
Minken 3		Växjö	717	
Mjälan 8		Växjö	3 000	
Nyckelharpan 2		Vaxjo	4 112	
Repslagaren 1		Växjo	2 032	
Råstenen 1		Kalmar	2 592	
Rättaren 4		Växjö	1 550	
Rättaren 5		Växjö	5 479	
Sanden 2		Växjö	1 250	
Skogskärret 1		Växjo	-	B
Skomakaren 1		Växjö	1 531	
Skräddaren 7		Vaxjo	4 230	
Snöflingan 16		Växjö	5 064	
Snörmakaren 4		Växjö	1 777	
Sotaren 3		Växjö	2 405	
Sågaren 3		Växjö	2 833	
Tor 3		Nybro	3 750	
Tunnbindaren 7		Växjö	4 090	
Värendsvallen 12		Vaxjo	16 572	
Växjö 12:15		Växjö	1 690	D

Fastighet	Typ, K/B[1]	Ort	Yta
Västkusten			
Aspen 10*		Ulricehamn	400
Avenboken 1		Ulricehamn	3 199
Bergbunken 1		Höganäs	1 728
Bikupan 2*		Varberg	1 567
Bikupan 4		Varberg	5 505
Bikupan 5		Varberg	450
Bikupan 12*		Varberg	470
Bikupan 20		Varberg	-
Bikupan 22		Varberg	1 070
Björkdungen 1		Ulricehamn	454
Björkdungen 2 *		Ulricehamn	455
Brännebo 1:32 *		Dalum	2 182
Båten 3 *		Ulricehamn	224
Båten 4 *		Ulricehamn	352
Bälgen 4		Varberg	2 421
Bälgen 6		Varberg	2 400
Bälgen 15		Varberg	619
Eftra 3:3		Falkenberg	-
Ekan 3		Ulricehamn	754
Eldstaden 4*		Varberg	2 596
Faktorn 10		Falkenberg	1 456
Fyllinge 20:412		Halmstad	5 130
Företagaren 2		Falkenberg	3 254
Gulsippan 3*		Ulricehamn	224
Haverdal 22:16		Halmstad	6 675
Hemmeslöv 10:208		Båstad	3 428
Hjällbo 150:1		Göteborg/ Gunnilse	8 036
Hästhoven 10*		Ulricehamn	350
Lagern 9		Borås	4 724
Laxen 5 *		Ulricehamn	498
Laxen 6 *		Ulricehamn	428
Laxen 13 *		Ulricehamn	376
Linnéan 9 *		Ulricehamn	268
Ljung 1:27 *		Herrljunga	823
Ljung 1:73 *		Herrljunga	1 348
Myrten 2		Borås	7 628
Norra Amerika 1		Ulricehamn	4 848

Fastighet	Typ, K/B[1]	Ort	Yta
Petersberg 11 *		Borås	825
Pionen 6		Ulricehamn	406
Schaktet 1		Hoganaa	2 236
Smörbollen 3*		Ulricehamn	198
Solrosen 12		Ulricehamn	1 457
Stegen 1		Halmstad	2 981
Stålet 2		Varberg	5 065
Syd-Afrika 1		Ulricehamn	1 045
Sylen 3		Halmstad	2 106
Tandborsten 7		Laholm	1 185
Täljstenen 1		Ulricehamn	3 606
Töringe 7:40		Falkenberg	3 036
Vagnen 7		Varberg	1 049
Vagnen 10		Varberg	8 800
Verkstaden 4 & 6*		Ulricehamn	7 268
Vinberg 2:104		Falkenberg	1 876

[1]) Fastighetstyp, majoritet utifrån yta:
K - Kommersiell
B - Bostäder

[2]) Fastighet/erförvärvad under verksamhetsåret
B - Byggrätt och/eller byggklar mark på fastigheten
D - Detaljplan, pågående och framtida finns på fastigheten

Transaktion 09222115557543327597 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt samt syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som publikt bolag lyder Nivika under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga handelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.nivika.se

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella handelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare och finansiärer som kunder och samarbetspartners

På www.nivika.se finns även möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.



Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 08.30 om inget annat anges.

Delårsrapport Q1 2025	2025-05-08
Årsstamma 2023/2024	2025-05-08
Delårsrapport Q2 2025	2025-07-10
Delårsrapport Q3 2025	2025-11-06
Bokslutskommuniké 2025	februari 2026
Årsredovisning 2025	april 2026

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER

https://www.instagram.com/nivikafastigheter

https://www.facebook.com/nivika

https://se.linkedin.com/company/nivika-fastigheter

Transaktion 09222115557543327537 Signerat EN, HE, BH, OW, SD, TL, HN, TF, JS, SK

20250604 0032

Nivika reserverar sig för eventuella tryckfel och förbehåller sig rätten till ändringar. Vissa bilder är visuell sättningar och kan avvika i detalj det slutliga utförandet.

VÄRNAMO / HUVUDKONTOR
Nivika Fastigheter AB (publ)
Refugen 6
331 44 Värnamo

JÖNKÖPING
Nivika Fastigheter AB (publ)
Österängsvägen 2A
554 63 Jönköping

VÄXJÖ
Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

Tfn. +46 (0)10-26 36 100
www.nivika.se info@nivika.se

nivika.

Verifikat

Transaktion 09222115557543327597

Dokument

Nivika Årsredovisning_2023-2024 Compressed

Initierare

Julia Örbom (JÖ)

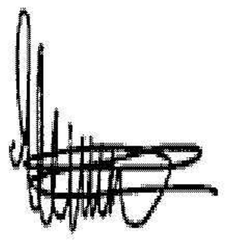
Signerare

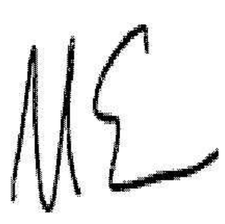
Elisabeth Norman (EN)

Håkan Eriksson (HE)

BankID

BankID





2025060410053

Verifikat

Transaktion 09222115557543327597

Benny Holmgren (BH)
Personnummer 619725-2536
benny.holmgren@holmgrensbil.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Benny Roland Holmgren"
Signerade 2025-04-03 11:45:21 CEST (+0200)

Oscar Welandson (OW)
Personnummer 911125-3911
oscar.welandson@weland.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Jonas Welandson"
Signerade 2025-04-03 11:42:35 CEST (+0200)

Santhe Dahl (SD)
Personnummer 540715-2817
santhe.dahl@vida.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Vilhelm Santhe Dahl"
Signerade 2025-04-03 12:01:51 CEST (+0200)

Thomas Lindster (TL)
Personnummer 580526-2951
thomas.lindster@nuvika.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Sigvard Lindster"
Signerade 2025-04-03 12:23:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543327597

Helena Nordman-Knutson (HN)
Personnummer 640330 2802
nordmanknutson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA NORDMAN KNUTSON"
Signerade 2025-04-03 11:46:56 CEST +0200

Tim Floderus (TF)
Personnummer 941019 0053
tim.floderus@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Markus Floderus"
Signerade 2025-04-03 11:47:10 CEST +0200

Jonas Svensson (JS)
Stockholm
Personnummer 681130 2454
[illegible]
+46708243333

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS SVENSSON"
Signerade 2025-04-03 25:04:47 CEST +0200

Sverker Källgården (SK)
Personnummer 681001 1437
sverker.kallgarden@outlook
+46761444888

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVERKER KÄLLGÅRDEN"
Signerade 2025-04-03 11:53:57 CEST +0200

SIGNATURES scrive VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557543327597

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify