ank=20250703:25375

Nyfosa Vega HoldCo 2 AB
Org nr 559239-2962

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Nyfosa Vega HoldCo 2 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 17 juni 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nacka den 17 juni 2025

Carl-Johan Hugner

ank=20250702;20250702376

Nyfosa Vega HoldCo 2 AB
Org nr 559239-2962

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

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

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

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hög inflation och höga marknadsräntor påverkade bolagets och dess dotterbolags finansieringskostnader samt dotterbolagens fastighetskostnader.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 9 400 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	tkr	-8	-26	-29	-114
Balansomslutning	tkr	50 576	43 042	41 875	40 791
Soliditet	%	0,3	0,3	0,3	0,3
Räntetäckningsgrad	ggr	-	-	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Marknadsräntorna har vänt ner under senare delen av 2024 och förväntas sjunka ytterligare under det kommande året. Bolagets verksamhet drivs vidare med fokus på en stabil finansiell ställning och likviditet.

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

ank=20250702-20250703025377

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		89 599
Årets resultat		103
	kronor	89 702

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		89 702
	kronor	89 702

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

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

Resultaträkning	**Not**	**2024**	**2023**
Nettoomsättning		1 329	1 106
Summa rörelseintäkter		1 329	1 106
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 337	-1 132
Summa rörelsens kostnader		-1 337	-1 132
Rörelseresultat	4	-8	-26
Resultat efter finansiella poster		-8	-26
Bokslutsdispositioner	5	8	26
Årets resultat		0	0

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

ank=20250702-20250703025378

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	49 387	39 987
Summa anläggningstillgångar		49 387	39 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7		
Fordringar hos koncernföretag		1 187	3 046
Övriga kortfristiga fordringar		2	9
		1 189	3 055
Summa omsättningstillgångar		1 189	3 055
Summa tillgångar		50 576	43 042

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		89	89
Årets resultat		-	-
		89	89
Summa eget kapital		139	139
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		50 437	42 903
Summa kortfristiga skulder		50 437	42 903
Summa eget kapital och skulder		50 576	43 042

ank=20250702-20250703:3379

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	**50**	**89**	**139**
Årets resultat	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	**50**	**89**	**139**
Årets resultat	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	**50**	**89**	**139**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

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

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8	-26
Förändring av kortfristiga fordringar	1 866	-1 167
Förändring av kortfristiga skulder	-1 858	1 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	0	0

ank=20250702-20250703250380

Noter

Not 1 Allmän information

Nyfosa Vega HoldCo 2 AB, org nr 559239-2962, med säte i Nacka är ett helägt dotterbolag till Nyfosa Vega HoldCo AB, org nr 559011-4418, med säte i Nacka, Sverige.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Nyfosa Vega HoldCo 2 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Nyfosa AB (publ.), org nr 559131-0833, med säte i Nacka.

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

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

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

Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

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

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

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet

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

Räntetäckningsgrad

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

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

ank=20250702-20250703325381

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Not 4 Transaktioner med närstående

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

		2024	2023
Försäljning	(tkr)	1 329	1 106
Inköp	(tkr)	-1 303	-1 085

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	8	26
Summa	8	26

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

Not 6 Andelar i koncernföretag

	Org nr	Säte
Nyfosa Förrådet 9 Fastighets AB	556770-3334	Nacka
Nyfosa Bromsen 6 Fastighets AB	559222-2920	Nacka
Nyfosa Ekorren 11 Fastighets AB	559222-2938	Nacka
Nyfosa Kanoten 10 Fastighets AB	559222-2946	Nacka
Nyfosa Björnen 13 Fastighets AB	559222-2912	Nacka

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Redovisat värde tkr 24-12-31	Redovisat värde tkr 23-12-31
Nyfosa Förrådet 9 Fastighets AB	100	100	1 000	35 862	35 862
Nyfosa Bromsen 6 Fastighets AB	100	100	50 000	75	75
Nyfosa Ekorren 11 Fastighets AB	100	100	50 000	2 325	125
Nyfosa Kanoten 10 Fastighets AB	100	100	50 000	7 475	275
Nyfosa Björnen 13 Fastighets AB	100	100	50 000	3 650	3 650
Summa				49 387	39 987

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 987	39 987
Kapitaltillskott	9 400	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 387	39 987
Utgående redovisat värde	49 387	39 987

ank=20250702-20250703025382

Not 7 Finansiell riskhantering

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

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

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

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

Bolaget har finansierats med ett koncerninternt lån som löper med fast ränta vilket gör att ränterisken bolaget är utsatt för är begränsad. Lånet förfaller vid anfordran.

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

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag:		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	49 387	39 987
Summa ställda säkerheter	49 387	39 987

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställelse.

Nacka, dag för undertecknande (se verifikat)

Carl-Johan Hugner

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

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

ank=20250702-20250703025383

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa Vega HoldCo 2 AB, org. nr 559239-2962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nyfosa Vega HoldCo 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nyfosa Vega HoldCo 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa Vega HoldCo 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nyfosa Vega HoldCo 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa Vega HoldCo 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557548374022 Signerat CH, HB

ank=20250702-20250703325384

Verifikat

Transaktion 09222115557548374022

Dokument

559239-2962_Nyfosa Vega HoldCo 2 AB_ ÅR 2024
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-06-02 12:49:52 CEST (+0200) av Matilda Fahlström (MF)
Färdigställt 2025-06-13 20:56:38 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Carl-Johan Hugner"
Signerade 2025-06-10 08:52:46 CEST (+0200)

Henrik Brorsson (HB)
henrik.brorsson@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BRORSSON"
Signerade 2025-06-13 20:56:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

NYFOSA

Årsredovisning 2024

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

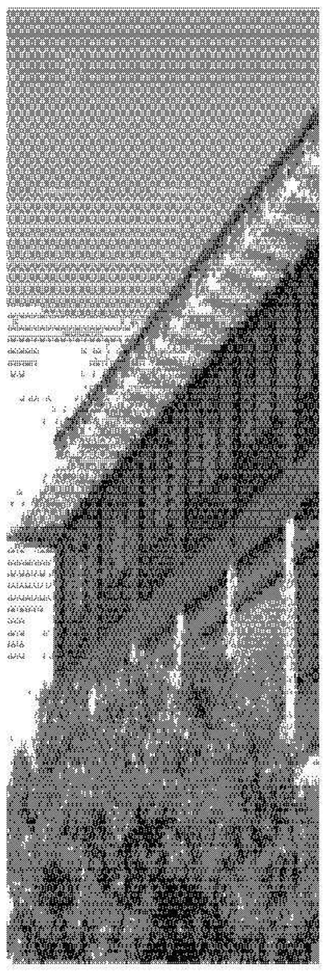
Finansiell utveckling

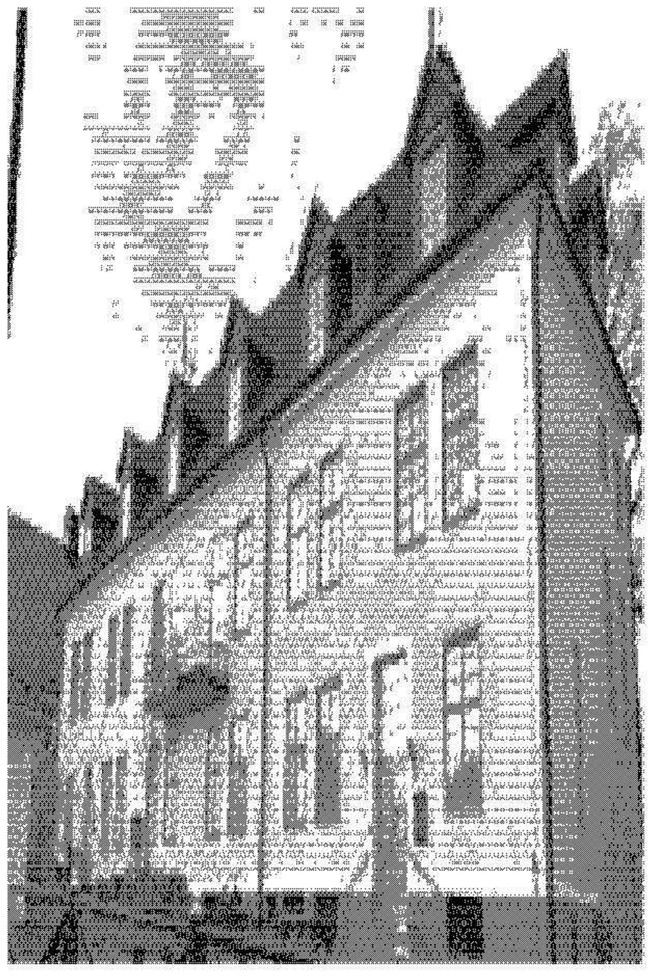
Risker och styrning

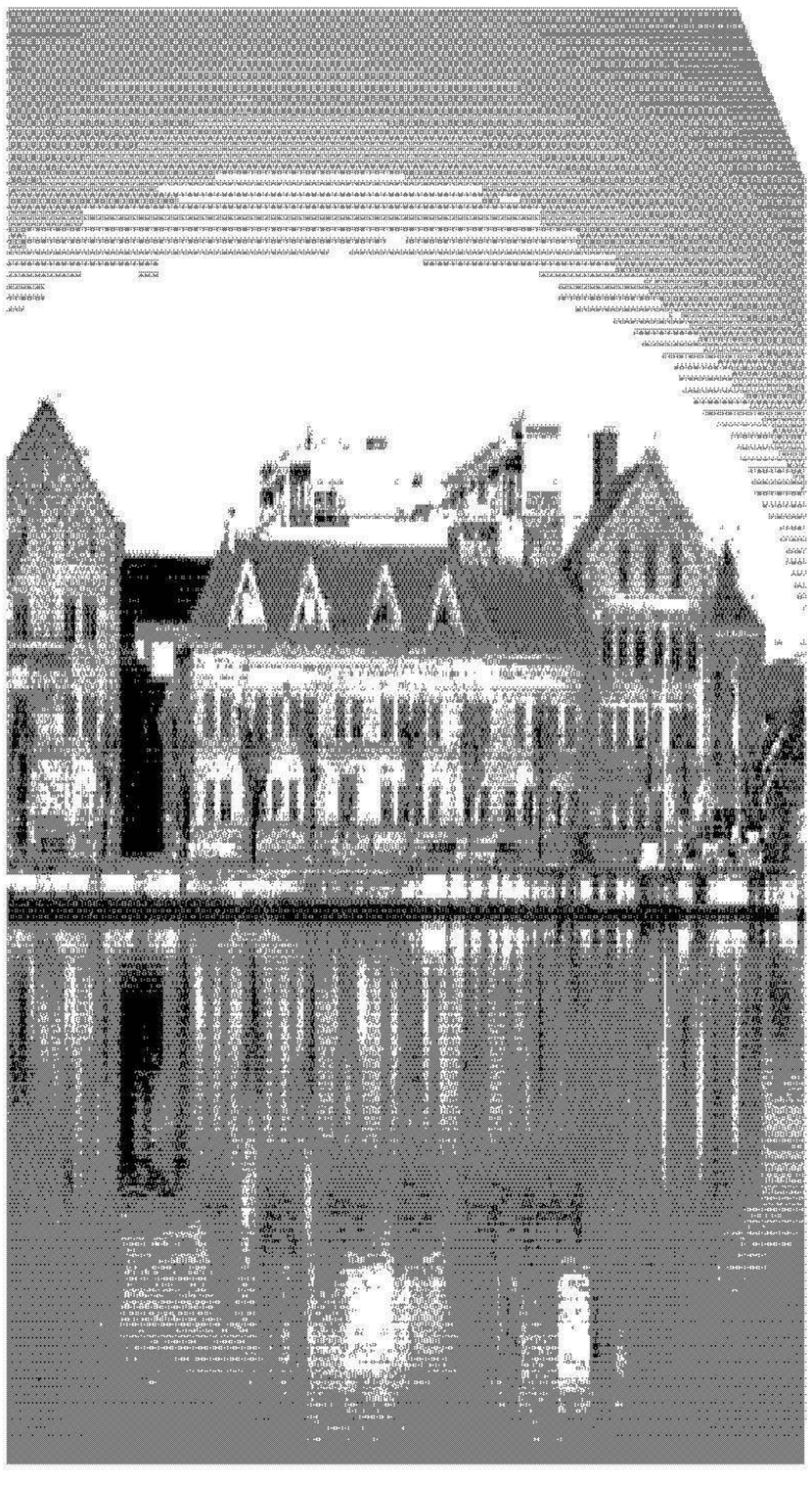
Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

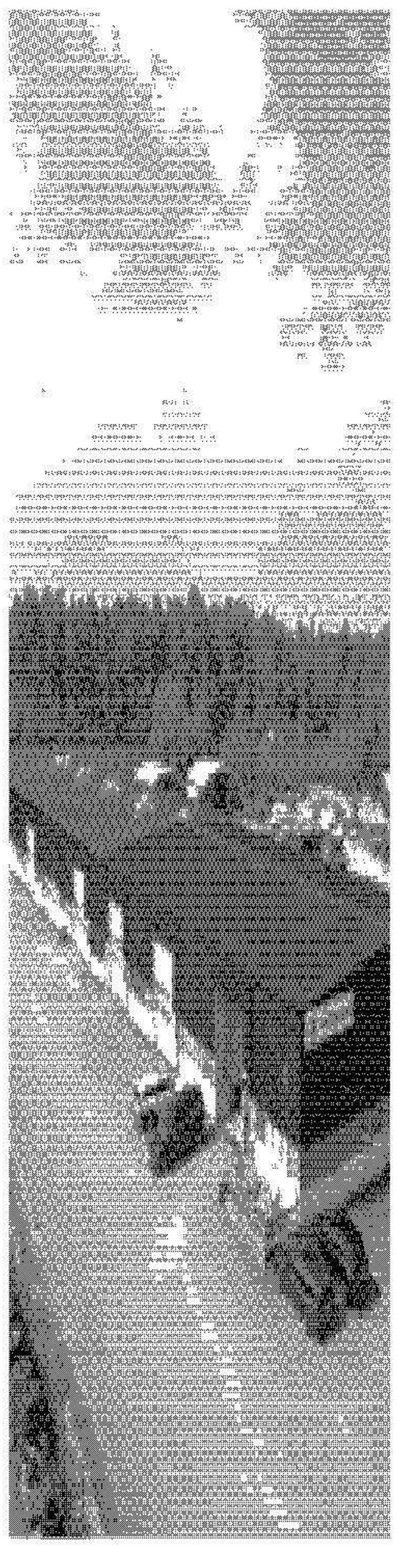


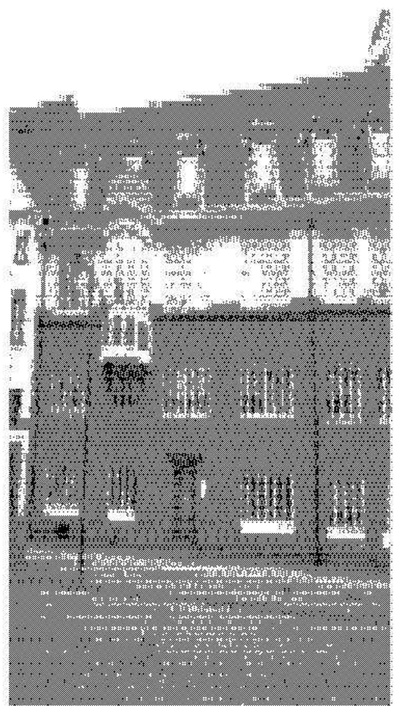


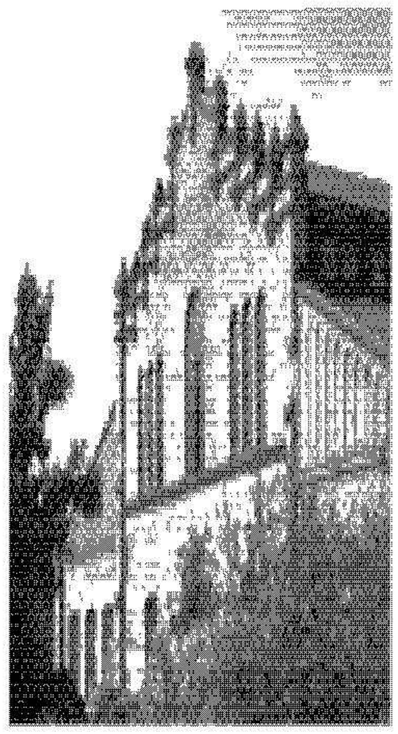


På Nyfosa gör vi affärer som vi tror på, oavsett fastighetskategori eller geografi. Vi vet att varje fastighet är unik i sina förutsättningar. Vi byg-ger ett diversifierat fastighetsbestånd och på det sättet skapas och utvecklas en verksamhet med starka, hållbara kassaflöden.









Transaktion 09222115557343278335 Signerat JD, FBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HH, MJ

Innehållsförteckning

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Introduktion

Detta är Nyfosa 4
Händelser under året 5
Året i siffror 6
VD-ord 7

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy 9
Affärsmodell och strategi 10
Transaktioner 12
Fastighetsbestånd 16
Intjäningsförmåga 20
Joint venture 21
Förvaltning 22
Hyresgäster 28
Organisation 30
Finansiering 32

Finansiell utveckling

Kassaflöde 35
Resultat 36
Styrelsens förslag till vinstdisposition 39
Aktien 40

Risker och styrning

Risker och riskhantering 42
Hållbarhetsrisker 43
Bolagsstyrningsrapport 45
Styrelse 50
Ledande befattningshavare 51
Intern kontroll och styrning 52

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete 55
Allmän information 56
Väsentliga hållbarhetsområden 58
Omställningsstrategi 59
Värdeskapande genom aktiv förvaltning 60
Klimtförändringar 61
TCFD 61
Affärsetik 63
Egen arbetskraft 64
GRI 65
Redovisningsprinciper 67
Revisors rapport över översiktlig granskning 68
EU:s Taxonomi 69

Finansiell information

Innehåll 70
Flerårsöversikt och nyckeltal 71
Avstämning nyckeltal 72
Finansiella rapporter koncernen 75
Finansiella rapporter moderbolaget 79
Noter till de finansiella rapporterna 82
Styrelsens försäkran 106
Revisionsberättelse 107

Övrig information

Definitioner 111
Information om årsstämma samt finansiell kalender 113

F = Förvaltningsberättelse R = Räkenskaper H = Hållbarhetsredovisning

Nyfosa årsredovisning 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Nyfosa AB ("Nyfosa" eller "bolaget"), med postadress Box 4044, 131 04 Nacka och org.nr 559131-0833, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är original. Förvaltningsberättelsen (avsnitt markerade med F i innehållsförteckningen) respektive räkenskaper (avsnitt markerade med R i innehållsförteckningen) är externt granskade av bolagets revisor.

Hållbarhetsrapport 2024

I enlighet med ÅRL 6 kap, 11§ har Nyfosa valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. De avsnitt som är markerade med H i innehållsförteckningen utgör Nyfosas hållbarhetsredovisning och lagstadgade hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsrapporteringen är upprättad i enlighet med GRI Standards och är översiktligt granskad av bolagets revisor. Upplysningar har även lämnats med utgångspunkt i EU:s Taxonomi, vilka inte ingår intei den formella hållbarhetsrapporteringen för 2024 och har inte granskats av bolagets revisor.

NYFOSA

Transaktion 09222115557343278335 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Detta är Nyfosa

Händelser under året

Året i siffror

VD-ord

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Detta är Nyfosa

Nyfosa ska med sitt opportunistiska förhållningssätt samt sin snabbfotade och marknadsnära organisation skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter.

Strategi

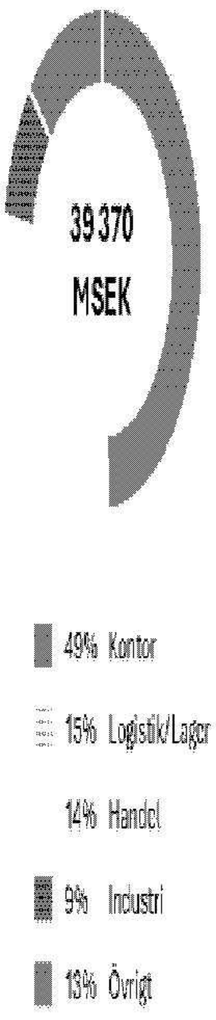
- Aktiva på transaktionsmarknaden.
- Prioritera kommersiella fastigheter i tillväxtregioner.
- Med hållbarhet addera värde till beståndet.
- Agera långsiktigt och nära hyresgästerna.
- Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna.

Investeringsstrategin är flexibel men kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland prioriteras. Här kan bolaget dra nytta av befolkningstillväxt och utvecklingen av det lokala näringslivet. Fastighetsbeståndet inkluderar kontor, lager/logistik, industri samt handelsfastigheter med lågpris- och externhandelsfokus.

I Sverige finns fastigheterna främst i de mellersta och södra regionerna samt längs E4:an i Norrland, medan fastigheterna i Finland är koncentrerade till de södra regionerna av landet. I Norge är fastigheterna belägna i Grenlandregionen, söder om Oslo.

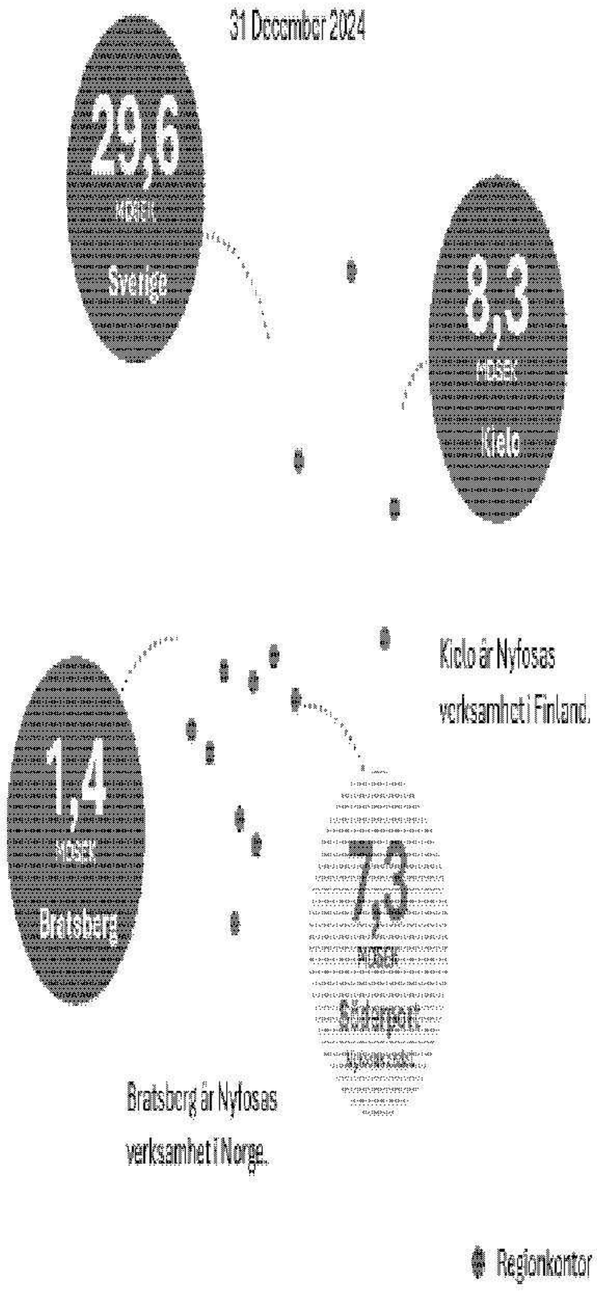
Nyfosas fastighetsbestånd

FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



FASTIGHETSBESTÅND OCH REGIONKONTOR

31 December 2024



494 ST	2 933 TKVM	13 421 SEK	1 351 SEK	90,5 %
Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta	Fastighetsvärde per kvm	Hyresvärde per kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad

Transaktion 09222115557343278336 Signerat: JD, VBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Detta är Nyfosa

Händelser under året

Året i siffror

VD-ord

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

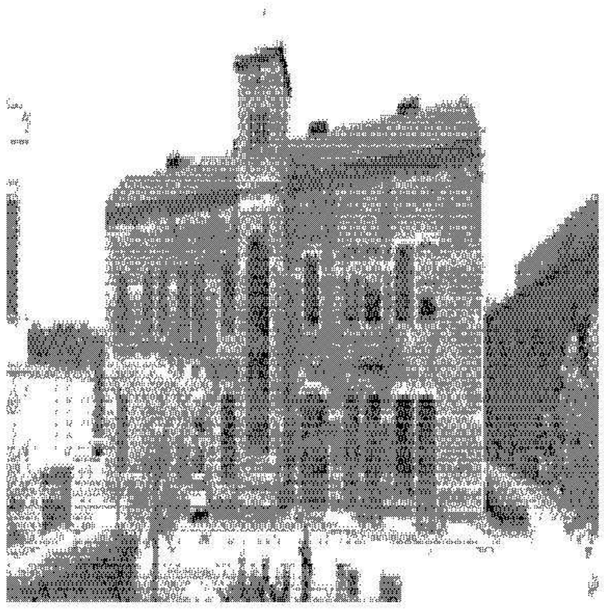
Risker och styrning

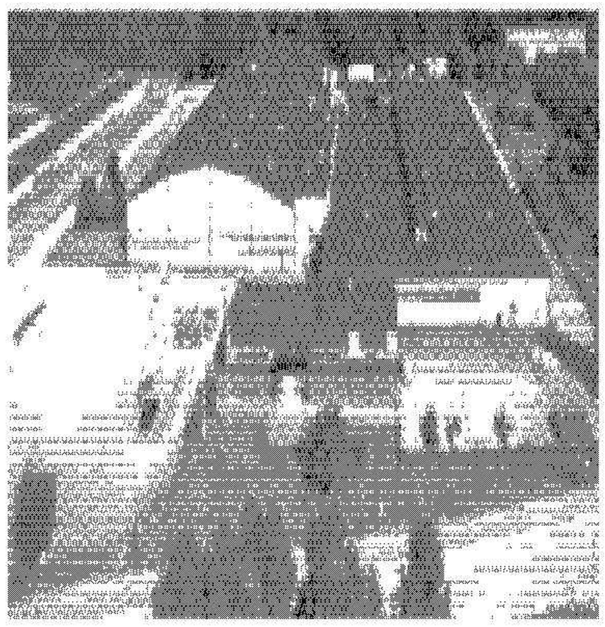
Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Händelser under året

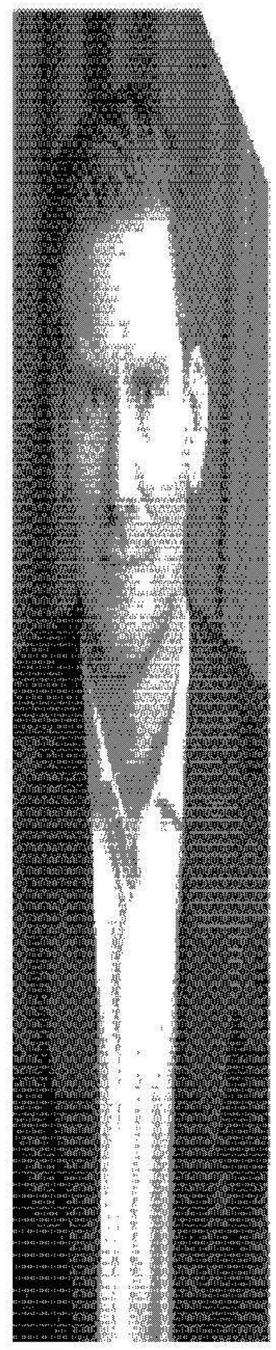




Ny VD

I oktober utsågs Carl-Johan Hugner till VD för Nyfosa. Carl-Johan har en bakgrund inom finansbranschen och kommer närmast från rollen som Head of Real Estate Investment Banking på Pareto Securities AB. Carl-Johan tillträdde i januari 2025.

Läs mer i VD-ordet på sidan 7.



Transaktioner

- Under året genomfördes förvärv av fastigheter till ett totalt värde om 1 666 MSEK och avyttringar till ett totalt värde om 1 447 MSEK.
- Det största förvärvet genomfördes i september och avsåg resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Efter förvärvet utgör innehavet ett segment under namnet Bratsberg.
- Den största avyttringen genomfördes i november och avsåg en portfölj med sex kontorsfastigheter i Luleå och Gävle.

Läs mer om transaktioner på sidan 12.

Investeringar

- Under året genomfördes investeringar i befintligt bestånd om 543 MSEK.
- I Skien, Norge, pågår en större om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm kontorsyta. Investeringen beräknas vara slutförd under det andra kvartalet 2026.
- I Borås genomförs en hyresgästanpassning i en logistik/lageranläggning om 14 tusen kvm. Investeringen beräknas vara slutförd under det fjärde kvartalet 2025.

Läs mer om investeringar i befintligt bestånd på sidan 22.

Hållbarhet

Inköp av förnybar energi ökade under året, vilket bidrog till lägre koldioxidutsläpp. En förnyad dubbel väsentlighetsanalys resulterade i en uppdaterad lista över väsentliga hållbarhetsområden. Upplysningar med utgångspunkt i EU:s Taxonomi presenteras för första gången.

Läs mer om Nyfosas hållbarhetsarbete på sidorna 10, 22-27, 30-31, 42-44 och 55-67.



Finansiering

- Med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 april 2024 genomfördes i maj en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier som tillförde bolaget 1,7 MDSEK.
- I september emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 250 baspunkter och förfall i januari 2028.
- I september återköptes obligationer om nominellt 314 MSEK.
- I oktober förtidsinlöstes obligationer om nominellt 418 MSEK.

Läs mer om finansiering på sidorna 32–34.

Transaktion 09222115557543278335 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Detta är Nyfosa

Händelser under året

Året i siffror

VD-ord

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Året i siffror

MSEK	2024	2023
Driftnetto	2 541	2 445
Överskottsgrad, %	69,2	66,8
EBITDA	2 723	2 445
Förvaltningsresultat	1 350	1 239
Operativt kassaflöde	1 345	1 215
Årets resultat	112	-639
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	7,7	9,4
Belåningsgrad på balansdagen, %	50,7	55,2
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,1	58,3
Fastighetsvärde på balansdagen	39 370	39 278
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 186	18 093
Nyckeltal per aktie, SEK		
Förvaltningsresultat	6,41	6,15
Operativt kassaflöde	6,67	6,36
Resultat efter utspädning	0,28	-3,67
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	97,00	94,72
Antal utestående aktier på balansdagen	208 096 793	191 022 813
Genomsnittligt antal utestående aktier	201 719 757	191 022 813

Definitioner av nyckeltalen återfinns på sidorna 111-112. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns på sidorna 73–74.

+3 %
Intäkter
Jan–dec 2024

+4 %
Driftnetto
Jan–dec 2024

+4 %
Förvaltningsresultat per aktie
Jan–dec 2024

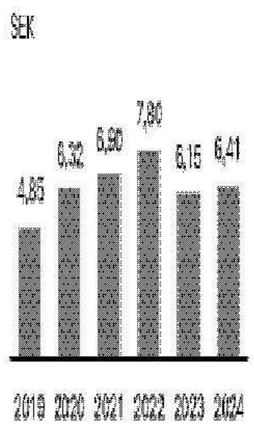
+5 %
Operativt kassaflöde per aktie
Jan–dec 2024



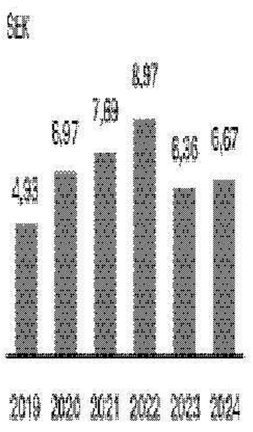
Prognos för 2025

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv, försäljningar samt valutakurser uppgå till 1 400 MSEK efter ränta på hybridobligationer. Prognosen lämnades i bokslutskommunikén för 2024.

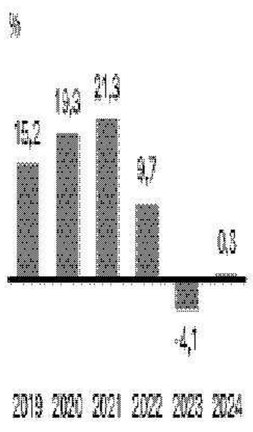
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



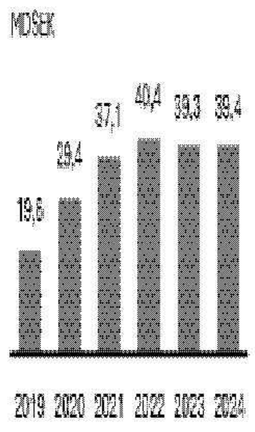
OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING, 31 dec



”Trots en avvaktande konjunktur och utmanande hyresmarknad under 2024 kan vi slå fast ett helårsresultat med tillväxt i såväl förvaltningsresultat som operativt kassaflöde per aktie”

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, HH, MJ

Innehåll

Introduktion

Detta är Nyfosa

Händelser under året

Året i siffror

» VD-ord

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

VD-ord

Nyfosa summerar ett 2024 som präglats av konsolidering. Utöver förvärvet av resterande aktier i det norska joint venture-bolaget Samfosa genomfördes ett antal avyttringar under året. Vidare utfördes ett fokuserat arbete i syfte att stärka Nyfosas finansiella ställning. Insatserna har gett resultat, och trots en avvaktande konjunktur och utmanande hyresmarknad under 2024 kan vi slå fast ett helårsresultat med tillväxt i såväl förvaltningsresultat som operativt kassaflöde per aktie. Utmaningar på hyressidan kvarstår, även om vi ser viss ljusning i aktivitet och respons på flera av våra delmarknader. Styrelsen föreslår en utdelning om 2,80 SEK per aktie. Förslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy och det är tillfredsställande att bolaget återigen har kapacitet att återuppta kontantutdelning.



Transaktioner

Under året genomförde Nyfosa ett antal transaktioner av särskilt strategiskt värde. Genom förvärvet av resterande aktier i bolagets norska joint venture har vi idag genom dotterbolaget Bratsberg ett bestånd av kassaflödesfastigheter i Grenlandsregionen söder om Oslo till ett värde om 1,4 MDSEK. Därtill förvärvades fastigheter i mindre affärer i Tammerfors och Värnamo. Parallellt avyttrades fastigheter om 1,4 MDSEK, vilket frigjort kapital som möjliggör nya investeringar.

Efter årets utgång tecknade Nyfosa avtal om att förvärva minoritetsandelen i vårt finska dotterbolag Kielo från Brunswick Real Estate, som Nyfosa etablerade verksamheten i Finland med 2021. Nu tar vi nästa steg i utvecklingen av Kielo, som på kort tid byggt upp ett diversifierat och högavkastande bestånd om 8,3 MDSEK med tyngdpunkt i universitets- och regionstäder i den södra delen av landet. Som del av transaktionen ansluter även den organisation som byggt upp bolaget, inklusive ledande befattningar, till Kielo och Nyfosakoncernen. Med helägda verksamheter i både Norge och Finland har vi skapat ett större manöverutrymme för Nyfosa på dessa marknader, vilket vi bedömer kommer gynna verksamheten i respektive geografi.

Förvaltning

Driftnettot steg under året med 4 procent och i jämförbart bestånd med 5 procent. Överskottsgraden ökade jämfört med 2023 och uppgick till 69,2 procent.

Nyfosa har ett diversifierat fastighetsbestånd såväl geografiskt som segmentsmässigt. Bolagets opportunistiska strategi för med sig affärsmöjligheter men ställer samtidigt höga krav på vår organisation. I en hyresmarknad tydligt präglad av en svagare konjunktur fortsatte den negativa vakansutvecklingen under 2024 trots ett hårt arbete från förvaltningsorganisationen. Under de senaste 24 månaderna har vakansvärdet ökat från 280 MSEK till 401 MSEK vilket hämmat kassaflödestillväxten.

Under årets början kan vi notera vissa tecken på en ökad efterfrågan på lokaler, och med metodiskt arbete, förfinade processer och en nära dialog med hyresgäster är vi fast beslutna att vända den negativa trenden. Detta är en förutsättning för att kunna agera framgångsrikt och skapa värde i transaktionsmarknaden även framgent.

Transaktion 09222115557543278335 Signerat JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Detta är Nyfosa

Händelser under året

Året i siffror

VD-ord

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

”Med helägda verksamheter i både Norge och Finland har vi skapat ett större manöverutrymme för Nyfosa på dessa marknader, vilket vi bedömer kommer gynna verksamheten i respektive geografi.”



Finansiering

Nyfosa arbetade fokuserat under 2024 med att förbättra bolagets finansiella ställning. I maj genomfördes en nyemission om 1,7 MDSEK för att uppnå en mer flexibel och balanserad kapitalstruktur och därmed skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter. I syfte att sänka finansieringskostnaderna genomförde bolaget bland annat refinansiering av banklån, emission av gröna obligationer och inlösen av befintliga obligationer.

Samtidigt fick den lägre styrräntan ytterligare genomslag. Bolagets belåningsgrad minskade under året med 4,5 procentenheter till 50,7 procent och räntetäckningsgraden steg till 2,2 gånger.

Nyfosa har inga låneförfall under 2025 och vid ingången av året har bolaget i tillägg 1,6 MDSEK i outnyttjade kreditfaciliteter.

Prognos

För 2025 beräknas förvaltningsresultatet med nuvarande fastighetsbestånd, offentliggjorda förvärv, försäljningar samt valutakurser uppgå till 1 400 MSEK efter ränta på hybridobligationer.

Utblick

Nyfosa ska aldrig stå still, och vi utvärderar ständigt affärsmöjligheter på transaktionsmarknaden. I takt med att bolaget vidareutvecklas förblir det även betydelsefullt att fortsätta stärka vårt avtryck och närvaro i de marknader där bolaget verkar. Genom stort engagemang och nära dialoger med våra hyresgäster och omgivande samhälle bygger vi hållbara kassaflöden som skapar förutsättningar för att göra Nyfosa till ett än bättre och mer lönsamt bolag. Jag ser mycket fram emot att leda bolaget genom nästa fas av Nyfosas resa.

Carl-Johan Hugner, VD

Transaktion 09222115557543278335 Signerad JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Mål och utdelningspolicy

FINANSIELLT MÅL

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets finansiella mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år.

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2024 **+6 %**

UTDELNING PER AKTIE

Utdelningspolicy

Minst 40 procent av det operativa kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av saldoutdelning, återköp eller kontant utdelning.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,60 SEK (–) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,70 SEK per aktie, motsvarande 583 MSEK.

HÅLLBARHETSMÅL

Miljöcertifiering

År 2025 ska fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med år 2020.

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

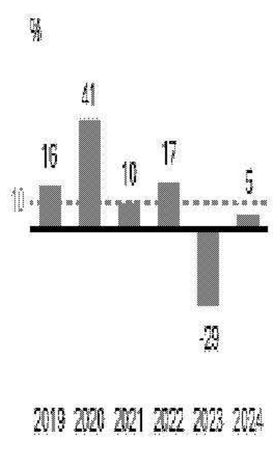
Koldioxidutsläppet under 2024 i Nyfosa Sverige och Kielo uppgick till 9 798 ton CO2, vilket motsvarar en minskning med 9 procent jämfört med år 2023. Bratsberg följs upp från och med 2025.

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

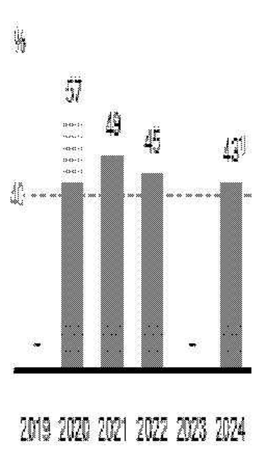
Energiprestanda

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

TILLVÄXT OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

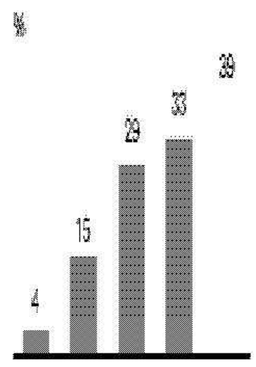


UTDELNING – ANDEL AV OPERATIVT KASSAFLÖDE

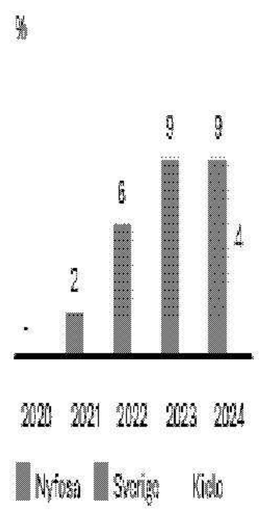


1) Styrelsens förslag till utdelning.

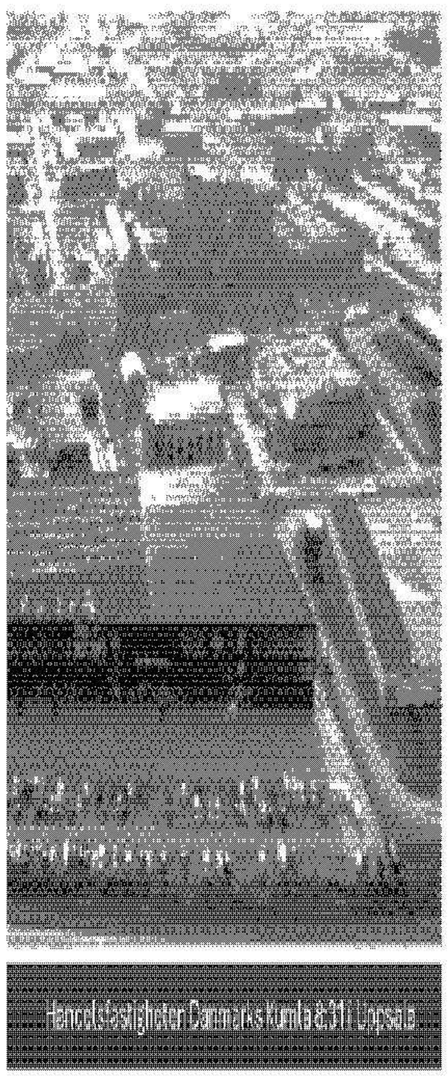
ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDET MED EN MILJÖCERTIFIERING



MINSKNING AV ENERGIFÖRBRUKNINGEN PER KVM[1]



1) Minskningen räknas på jämförbart fastighetsbestånd, vilket är fastigheter som respektive segment förvaltat under de senaste 12 månaderna. Utfallet är graddagsjusterat.



Hemcos fastigheten Dammarks Kumla 6:31 i Linköping.

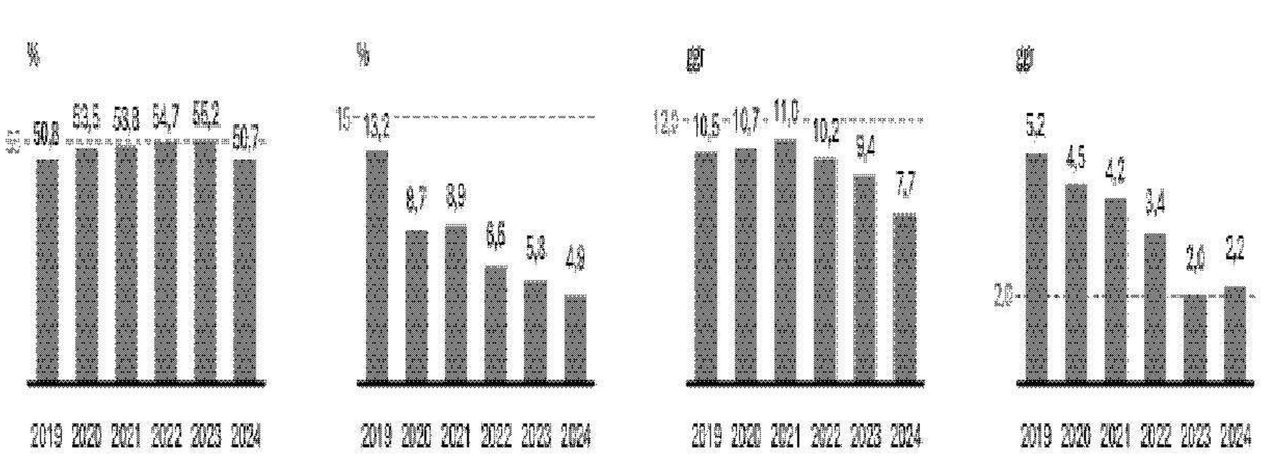
FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

BELÅNINGSGRAD
Ej över 55 procent.

ICKE-SÄKERSTÄLLD SKULD
Ej över 15 procent.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/ EBITDA Ej över 12,0 ggr.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Långsiktigt minst 2,0 ggr.



Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MU

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

» Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Affärsmodell och strategi

– Stabila och hållbara kassaflöden

Nyfosas affärsmodell bygger på att vara aktiv på transaktionsmarknaden och att löpande utvärdera ett stort antal möjliga affärer i syfte att bygga stabila och hållbara kassaflöden. Fastighetsbeståndet förvaltas och utvecklas med perspektivet att hållbarhet och lönsamhet hör ihop.

Strategin utgörs av fem pelare som samverkar för att uppnå bolagets mål. Den övergripande målsättningen är att vara ett ledande svenskt fastighetsbolag samt en ansvarstagande och attraktiv arbetsgivare och samarbetspartner. Strategin är integrerad i hela organisationen och alla delar av verksamheten.

Affärsmodellens fokus på att bygga kassaflöden utesluter inte ett hållbart företagande, snarare är det en förutsättning för att ta rätt beslut i vägvalen framåt. Läs vidare på sidorna 59–60 om bolagets strategi för att minska koldioxidutsläpp från verksamheten samt hur bolaget bidrar till värdeskapande för intressenter, samhälle och miljö.

Transaktioner

Aktiva på transaktionsmarknaden

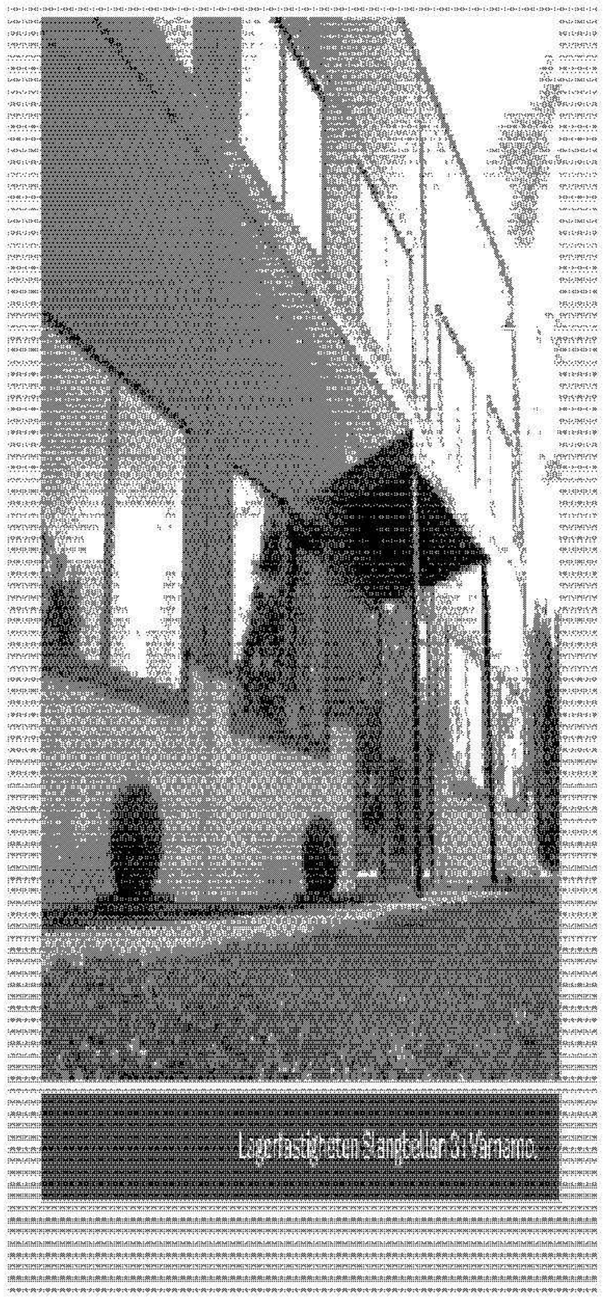
Nyfosa utvärderar ständigt affärsmöjligheter på transaktionsmarknaden. Med en bred lokal närvaro och lång erfarenhet finns förutsättningar för att anpassa sig till marknadsutvecklingen och fatta välgrundade beslut. Bolagets breda lokala närvaro är en nyckel till fortsatt lönsamma affärer. Det skapar förutsättningar för att bedöma marknadsutvecklingen, tidigt identifiera affärsmöjligheter och fatta välgrundade beslut. Kombinerat med korta och snabba beslutsvägar och inarbetade processer, innebär det att en stor mängd affärsmöjligheter kan utvärderas parallellt och transaktioner genomföras snabbt. I dagsläget utvärderas affärer i Sverige, Finland och Norge.

Fastighetsbestånd

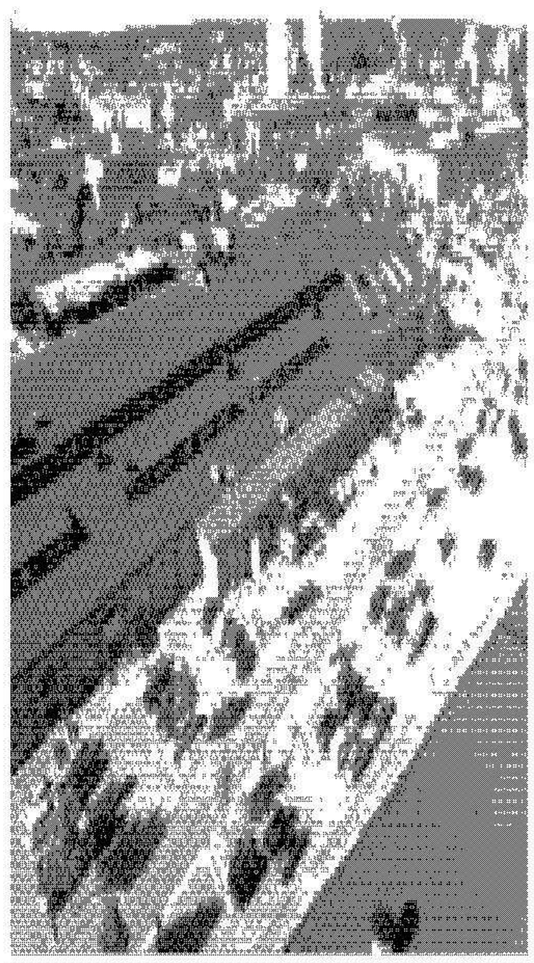
Prioriterar kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

Nyfosa fokuserar på kassaflöde och stabil riskjusterad avkastning där organisationen kan tillföra värde genom aktiv förvaltning. Det finns ingen begränsning i investeringsstrategin avseende fastighetskategori eller geografisk spridning, men en uttalad prioritet är kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland. Där kan Nyfosa dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkningsmängd och i det lokala näringslivet.

s. 16



Lagerfastigheten Slangpolkan 6 i Värnamo.



Kommersfastigheten Verkstaden 6 i Västerås.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

» Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Förvaltning

s. 22

Med hållbarhet addera värde till beståndet

Nyfosa förvaltar, utvecklar och förädlar fastighetsbeståndet i syfte att öka fastigheternas kassaflöde och värde. Förvaltningen bedrivs på ett professionellt, lönsamt och hållbart sätt i nära samarbete mellan Nyfosas lokala organisation och de centrala funktionerna samt i nära dialog med hyresgäster, samhället och övriga intressenter.

Hyresgäster

s. 28

Agera långsiktigt och nära hyresgästerna

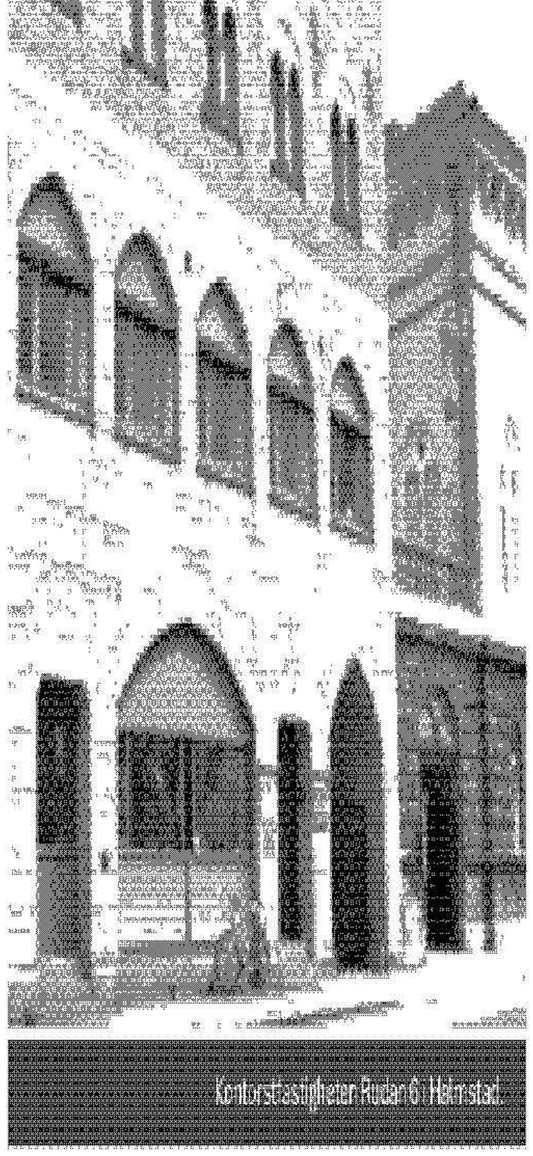
Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig, lokalt förankrad partner bidrar Nyfosa till att bygga relationer och skapa värde på de marknader där bolaget är verksamt. En viktig del i den rollen är att optimera förutsättningarna för hyresgästerna genom att tänka kreativt, ge hyresgästerna snabba svar samt ett personligt bemötande. Nyfosa ska ha lokalkontor nära hyresgästerna.

Organisation

s. 30

Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna

Kompetens, affärssinne och kontaktnät är centrala för att förverkliga Nyfosas affärsidé och mål. Bolaget arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda.



Kontorsfastigheten Rudan 6 i Helsingfors.



Handelsfastigheten Ascendant 5 i Porvoo.



Medarbetare från regionkontoret i Västerås.

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TH, MU

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Transaktioner

– Aktiva på transaktionsmarknaden

Nyfosa är aktiva på transaktionsmarknaden genom att ständigt utvärdera affärsmöjligheter. Med en marknadsnära organisation och transaktionsvana medarbetare finns förutsättningarna som krävs för den transaktionsintensiva affärsmodellen. Målet är att stärka kassaflöden och avkastning, oavsett marknad. Under 2024 gjordes transaktioner i Sverige, Finland och Norge för 3,1 MDSEK i form av förvärv och avyttringar.

Transaktioner är basen för att skapa tillväxt i kassaflödet och öka avkastningen i fastighetsbeståndet. Nyfosa är rustat för att utvärdera ett stort antal potentiella förvärv och avyttringar parallellt, vilket möjliggör ett brett urval av transaktioner. Genom att vara aktiva och pålitliga är bolaget en attraktiv partner för fastighetsägare, banker, rådgivare och andra aktörer i branschen. Bolagets bankrelationer innebär generellt goda möjligheter till flexibel finansiering vilket är centralt för transaktionsverksamheten.

Transaktionsstrategi

Nyfosas transaktionsstrategi är inriktad på att genomföra affärer som bidrar till optimerad avkastnings- och risknivå i syfte att nå målet om tillväxt i kassaflöde. Förvärvsstrategin är inte begränsad till en viss fastighetskategori, geografi eller storlek på förvärv. Det befintliga fastighetsbeståndet utvärderas och omstruktureras löpande för att optimera och utveckla dess sammansättning utifrån förändringar på marknaden avseende avkastning och risk. Rådande marknad styr transaktionsvolymen och kan från tid till annan innebära ett ökat fokus på förvärv eller avyttringar när det bedöms fördelaktigt.

Fokus ligger på att identifiera affärsmöjligheter som leder till ett diversifierat bestånd av fastigheter med god avkastning. Mixade fastighetsbestånd med olika kategorier av fastigheter eller geografisk spridning passar Nyfosa väl. Konkurrensen för sådana bestånd kan vara något mindre eftersom färre bolag har strategier som tillåter diversifierade fastighetsbestånd.

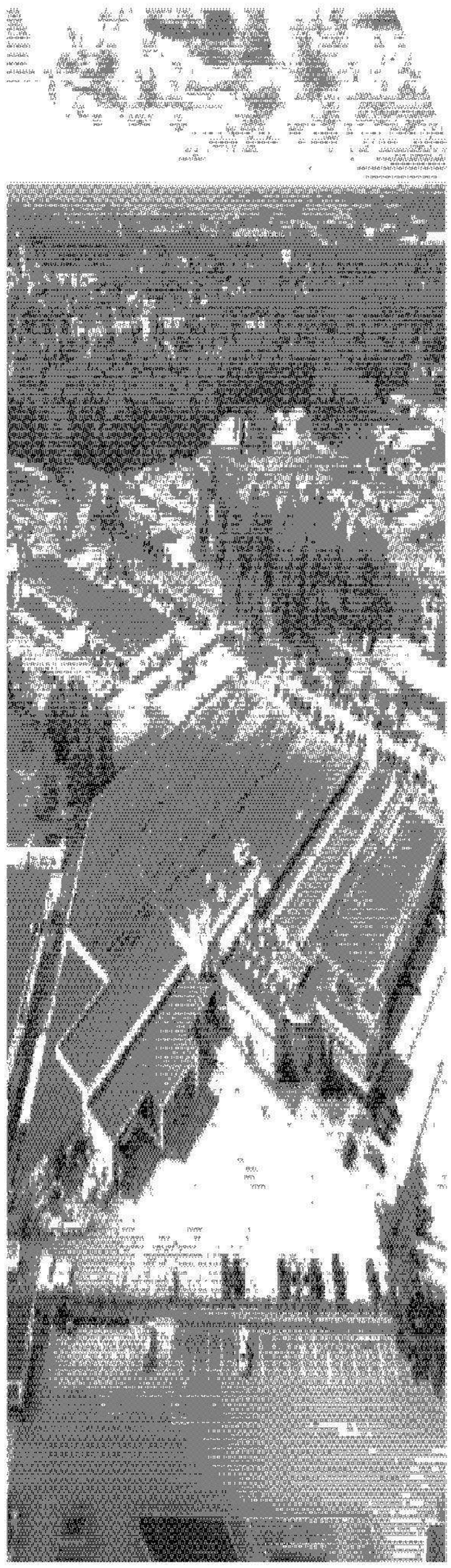
Organisation nära marknaden

Transaktionsorganisationen har kompetensen, resurserna och kreativiteten för att identifiera och realisera de affärsmöjligheter som uppstår. Den geografiska bredden i beståndet ger en stor kontaktyta mot fastighetsaktörer och är en nyckel i transaktionsverksamheten. Det skapar förutsättningar för att bedöma marknadsutvecklingen, tidigt identifiera affärsmöjligheter och fatta välgrundade beslut. Många av transaktionerna sker utanför den öppna marknaden genom direktkontakt med säljare.

Utöver den centrala transaktionsorganisationen har Kielos och Bratsbergs medarbetare kontaktnät och kunnande om de respektive fastighetsmarknaderna.

Effektiv transaktionsprocess

I verksamheten följs en väl inarbetad transaktionsprocess för att genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt. En betydande volym av affärsmöjligheter utvärderas ständigt och arbetet med ett förvärv eller en avyttring kan pågå i några få veckor eller upp till flera år, beroende på komplexitet eller andra förhållanden. Inför ett potentiellt förvärv analyseras alltid affären utifrån sina unika förutsättningar. Stor vikt läggs vid att identifiera, analysera och hantera eventuella risker kopplade till fastigheten eller beståndet.



Hemcels fastigheter Kantokatu 2 i Kokia, förvärvade under året.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Transaktionsmarknaden och genomförda affärer

Efter en svag nordisk marknad för fastighetstransaktioner 2023 märktes en gradvis ökning i aktivitet under andra halvåret 2024, drivet av stärkta kapital- och kreditmarknader och fallande räntenivåer som förbättrade finansieringsmöjligheterna. Utvecklingen på bolagets tre transaktionsmarknader skiljde sig dock något under året.[1]

Transaktionsvolymen i Sverige återhämtade sig under 2024. Total transaktionsvolym för fastighetsaffärer över 40 MSEK uppgick till 140 MDSEK, motsvarande en ökning om 36 MDSEK jämfört med 2023. I Finland minskade den totala transaktionsvolymen till totalt 2,1 MDEUR, jämfört med 2,7 MDEUR föregående år. Samtidigt uppvisade den finska transaktionsmarknaden tecken på återhämtning, speciellt inom logistik- och bostadssegmenten. Den norska fastighetsmarknaden stärktes under 2024 med en transaktionsvolym om 86 MDNOK, jämfört med 57 MDNOK för 2023.[1]

Förvärvade fastigheter

Under året tillträddes fastigheter motsvarande en investering om 1 666 MSEK (1 002).

I februari tillträddes en fullt uthyrd industrifastighet i Tammerforsområdet med genomsnittlig återstående avtalslängd om 9,8 år och årligt hyresvärde om 4 MSEK. I april tillträddes ytterligare en fullt uthyrd industrifastighet i Tammerfors med genomsnittlig återstående avtalslängd om 9,5 år och årligt hyresvärde om 5 MSEK. I juni tillträddes en fullt uthyrd lagerfastighet i Värnamo med genomsnittlig återstående avtalslängd om 9,4 år och årligt hyresvärde om 3 MSEK.

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfose AS. Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 1 427 MSEK och bestod av nio fastigheter med ett årligt hyresvärde om 134 MSEK och en genomsnittlig återstående avtalslängd om 4,5 år.

Avyttrade fastigheter

Under året frånträddes fastigheter om 1 447 MSEK (1 558).

I april och i maj frånträddes totalt fem fastigheter i fyra olika transaktioner. Fastigheterna, huvudsakligen bestående av lokaler för handel, lager och lätt industri, är belägna i Uppsala, Linköping, Nybro, Eskilstuna och Oskarshamn. Årligt hyresvärde för de frånträdda fastigheterna beräknades vid frånträdet uppgå till totalt 32 MSEK. Totalt försäljningspris uppgick till 380 MSEK efter avdrag för upplupen skatt och försäljningsomkostnader om 16 MSEK. Försäljningspriset översteg senast redovisade värden med totalt 2 MSEK.

I juli och augusti frånträddes totalt fem fastigheter i två olika transaktioner. Fastigheterna, huvudsakligen bestående av handel, kontor, lager och lätt industri, är belägna i Kotka, Malmö, Sigtuna och Sollentuna. Årligt hyresvärde för de frånträdda fastigheterna beräknades vid frånträdet uppgå till totalt 15 MSEK. Totalt försäljningspris uppgick till 138 MSEK efter avdrag för upplupen skatt och försäljningsomkostnader om 5 MSEK. Försäljningspriset översteg senast redovisade värden med totalt 14 MSEK.

I november frånträddes sex kontorsfastigheter till ett försäljningspris om 930 MSEK efter avdrag för upplupen skatt och försäljningsomkostnader om 10 MSEK. Försäljningspriset understeg senast redovisade värden med totalt 14 MSEK. Fastigheterna är belägna i Gävle och Luleå och det årliga hyresvärdet uppgick till 88 MSEK.

1) Marknadsuppgifter från Newsec.

FÖRVÄRV 2024 PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

MSEK	Kontor	Logistik/ Lager	Handel	Industri	Övrigt	Total
Södra Sverige, större städer	-	-	-	7	-	7
Sverige övrigt	-	38	-	-	-	38
Helsingfors och universitetsstäder i Finland	-	39	-	134	-	174
Grenland, Norge	994	136	246	-	70	1 447
Totalt	**994**	**214**	**248**	**142**	**70**	**1 666**

AVYTTRINGAR 2024 PER REGION OCH FASTIGHETSKATEGORI

MSEK	Kontor	Logistik/ Lager	Handel	Industri	Övrigt	Total
Malmö	-	-46	-	-	-	-46
Mälardalen	-	-281	-35	-	-	-316
Norrlandskusten	-930	-	-	-	-	-930
Stockholm	-	-	-	-17	-46	-63
Södra Sverige, större städer	-	-	-31	-	-	-31
Sverige övrigt	-	-33	-	-	-	-33
Finland övrigt	-	-	-28	-	-	-28
Totalt	**-930**	**-360**	**-94**	**-17**	**-46**	**-1 447**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

BRATSBERG

– väletablerad aktör i norsk tillväxtregion

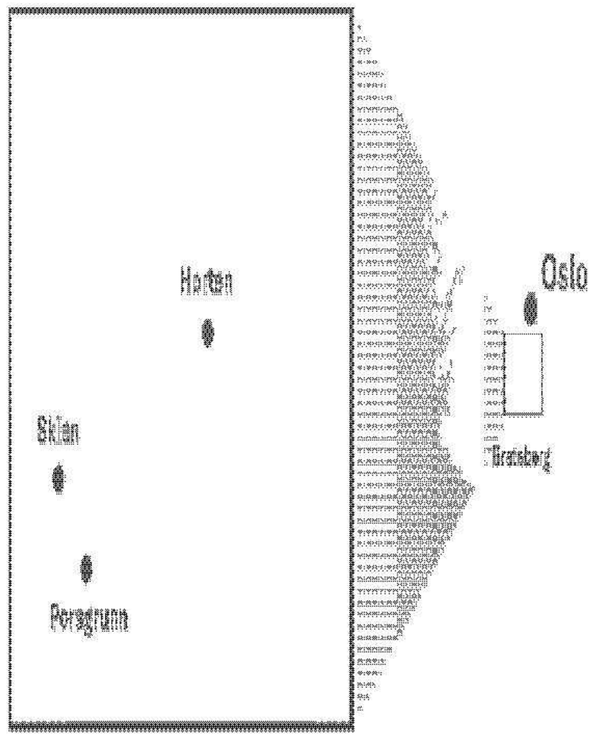
Nyfosas verksamhet i Norge drivs av fastighetsbolaget Bratsberg som sedan september 2024 är ett helägt dotterbolag. Med sina välbelägna kontors-, handels- och lagerfastigheter är Bratsberg en etablerad och aktiv aktör i Grenlandsregionen söder om Oslo, både genom förvaltning och med värdeskapande om- och tillbyggnationer.

Bratsbergs fastighetsbestånd

31 december 2024

96 tkvm	1,4 MDSEK	131 MSEK
Yta	Fastighetsvärde	Hyresvärde

Bratsberg



Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Bratsberg har länge varit en ledande fastighetsaktör i Grenlandsregionen och äger idag fastigheter till ett värde om 1,4 MDSEK i regionens största städer Skien och Porsgrunn. Bolaget grundades med en vision om att stärka utvecklingen i regionen. Namnet har sitt ursprung i ett av bolagets första projekt, Bratsberg Brygge, som blivit ett välkänt landmärke. Förädling av äldre byggnader till moderna kommersiella lokaler är fortfarande en central del i verksamheten.

Bygger långsiktiga relationer

Grenland är en tillväxtregion med tyngdpunkt på såväl industri som teknologi där ett flertal stora bolag som ABB, Sweco, Yara och Norconsult finns etablerade. Med god infrastruktur i form av motorväg, hamn och järnvägsnät, är regionen attraktiv för olika näringsverksamheter, vilket Googles nyligen aviserade investering i ett nytt datacenter i området är ett bevis på.

Med sin långa historia i regionen är Bratsberg en etablerad aktör och en pålitlig partner för näringsliv, samhällsaktörer och lokala myndigheter.

”Vi har byggt långsiktiga relationer och har en stark förståelse för regionens unika behov”, berättar Simon Stordalen, VD för Bratsberg.

Goda relationer är något som genomsyrar etableringsstrategin i stort och är en bidragande faktor till att Bratsberg idag är den största fastighetsutvecklaren i regionen.

”Våra medarbetare är lokalt förankrade och vi har alltid en tät dialog med våra samarbetspartners och hyresgäster. Genom anpassningar och långa hyresavtal har hyresgästerna möjlighet att växa tillsammans med oss. Här finns exempel på bolag som börjat med lokaler om 100 kvm, för att sedan växa och idag sitta på hyreskontrakt om över 2 tusen kvm”, fortsätter Simon Stordalen.

Klosterøya Næringspark tar form

Klosterøya är ett före detta industriområde för pappersproduktion som under de senaste åren utvecklats till en levande stadsdel som erbjuder restauranger, kultur och service med gångavstånd till Skien centrum. Området har blivit en knutpunkt för näringslivet i regionen.

På den egna fastigheten Kunnskapsverkstedet, en äldre industribyggnad i Klosterøya Næringspark, genomför Bratsberg nu en investering som avser om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm kontorsyta, träningscenter, skola och restauranger. Projektet innefattar bland annat en tillbyggnad av ett våningsplan samt en omfattande ombyggnation för att möta dagens krav på moderna lokaler. Energieffektiva värme-, kyl- och ventilationssystem kommer att installeras, och fastigheten planeras att certifieras med BREEAM-in-Use med minst nivå Good.

Investeringen som beräknas uppgå till 150 MSEK påbörjades i januari 2025 med planerat slutförande under det andra kvartalet 2026. Hyresvärdet efter investeringen beräknas uppgå till 20 MSEK, varav 68 procent är uthyrt i nya hyresavtal med en genomsnittlig avtalslängd på 10,1 år.

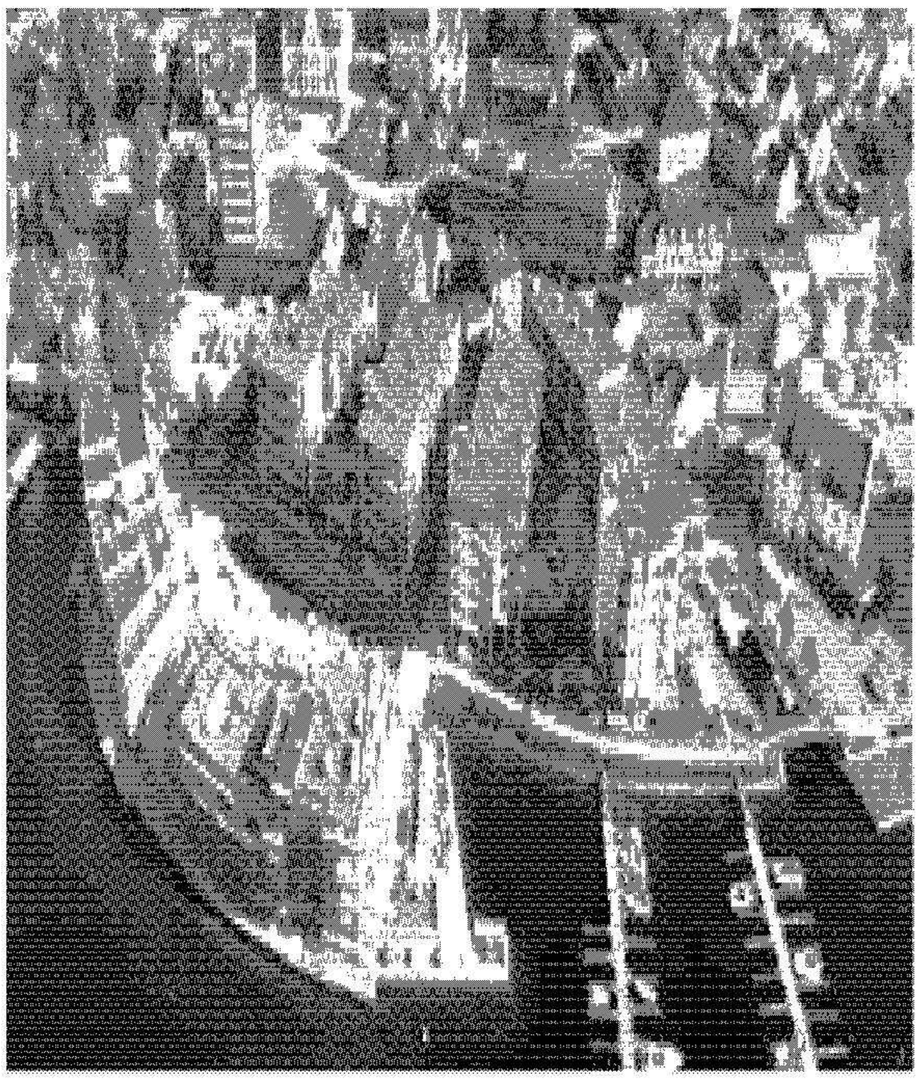
”Det stora intresset för att hyra lokaler i Klosterøya är en tydlig signal om att investeringen är rätt, och att utvecklingen i regionen är positiv”, kommenterar Simon Stordalen.

Projekt med hållbarhetsperspektiv

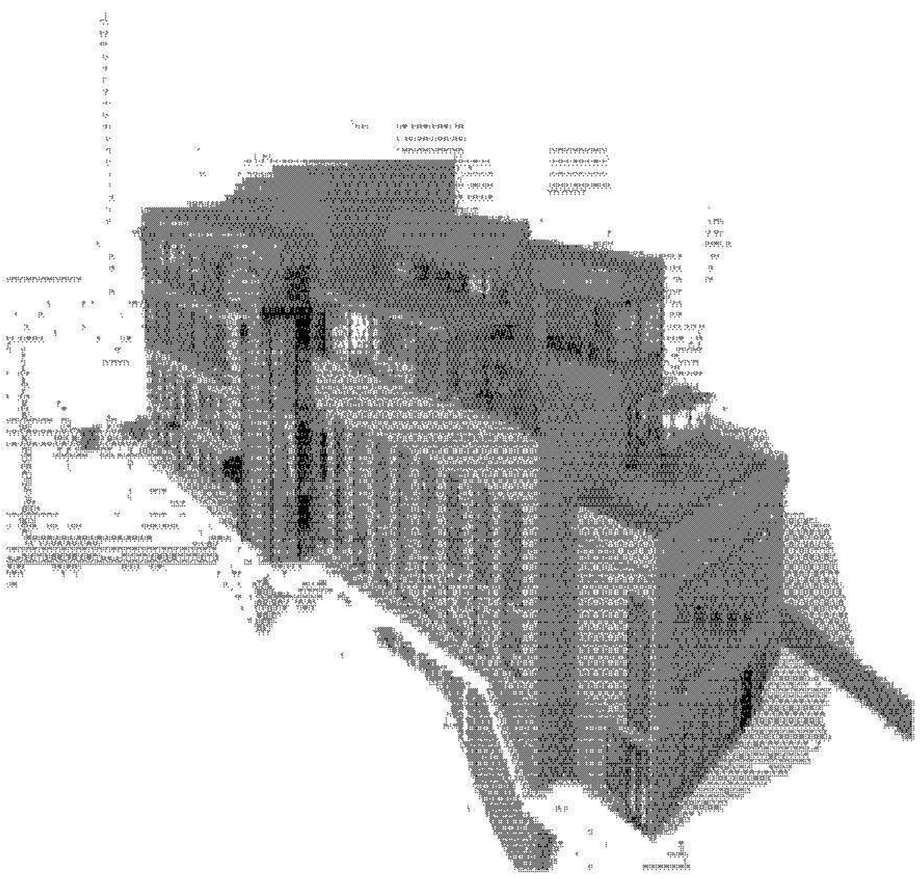
Hållbarhetsperspektivet är en naturlig del i alla Bratsbergs projekt. I Porsgrunns centrala delar ligger en tidigare industri- och produktionsbyggnad som byggts om till unika lokaler för kontor, handel och restauranger. Porslinsfabriken, som byggnaden kallas, är unikt belägen intill älven, vilket gör att hela företagsparken på 22 tusen kvm kan drivas på förnybar energi från vattnet som forsar förbi precis utanför genom fastighetens egna energicentral.

”Poängen är att ta miljöhänsyn och identifiera hur vi kan vara så energieffektiva som möjligt. Här rinner älven förbi full av energi, det måste vi utnyttja,” kommenterar Jørn Bjerke, driftsansvarig för Porslinsfabriken.

Att ta vara på befintliga resurser är något som länge har genomsyrat hela Bratsbergs förvaltning och utveckling. Genom förädling av gamla produktions- och industrianläggningar arbetar man ständigt med återbruk. Ambitionen är att kunna behålla så mycket som möjligt av materialen i byggnaden, exempelvis fönster, väggar och betong. Samtidigt uppdateras byggnaden med moderna planlösningar och effektiva energilösningar, där miljömässiga val ständigt finns i åtanke.



Kontors- och finansfastigheten Bratsberg Brygge i Porsgrunn.



Skissen visar projektet Klosterøya Næringspark i Skien.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Fastighetsbestånd

– Prioritera kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

Det finns ingen begränsning i Nyfosas investeringsstrategi men en uttalad prioritet är kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland. Där kan bolaget dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkningsmängd och utvecklingen av det lokala näringslivet.

Nyfosa har ett diversifierat fastighetsbestånd som en följd av bolagets fokus på kassaflöde snarare än en specifik fastighetskategori, storlek eller region. Idag äger och förvaltar Nyfosa fastigheter på tre nordiska marknader; Sverige, Finland och Norge.

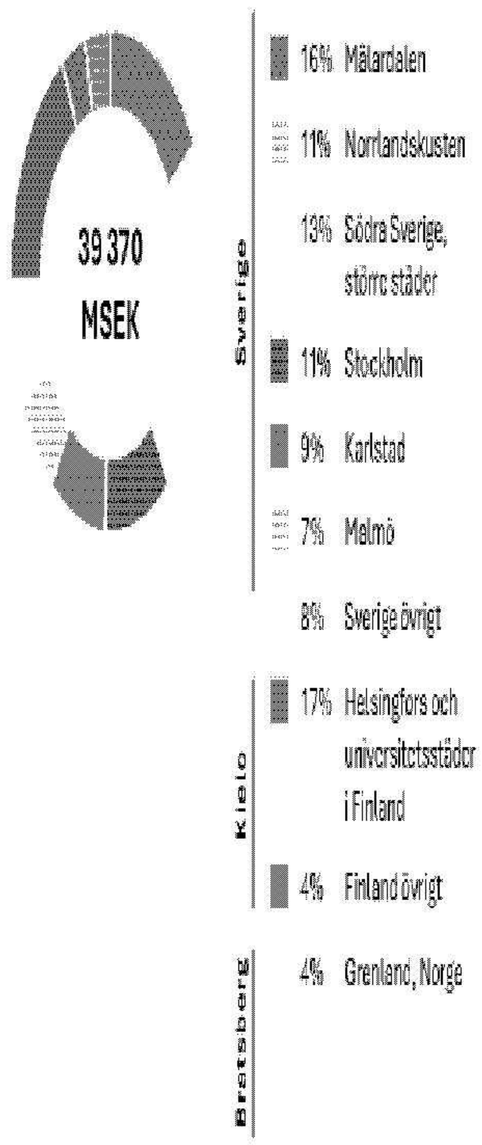
Fastigheter utanför storstädernas cityområden har relativt låga hyresnivåer och jämn efterfrågan. Med ett fastighetsbestånd som innefattar kontor, lager/logistik och industri samt handelsfastigheter med inriktning på lågpris- och externhandel har Nyfosa en god diversifiering även vad gäller fastighetskategorier.

Vid årets slut bestod fastighetsbetsbeståndet av 494 fastigheter (497) med ett fastighetsvärde om 39 370 MSEK (39 278), ett årligt hyresvärde om 3 963 MSEK (3 897) och en uthyrningsbar yta om 2 933 tusen kvm (2 930). Information om årets värdeutveckling återfinns i not 11.

Joint venture

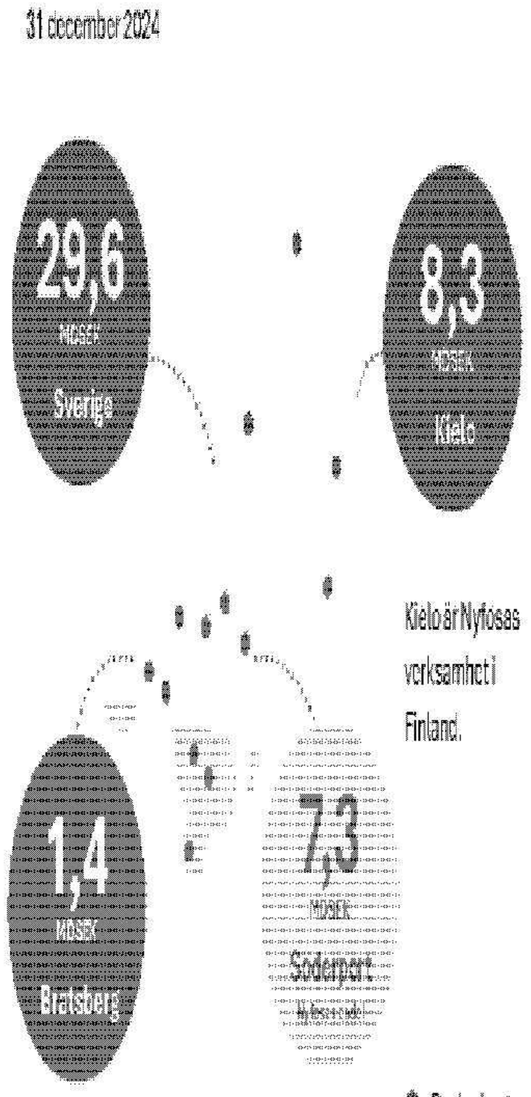
Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolaget Söderport i Sverige, där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till sammanlagt 7 344 MSEK (7 209). Söderports fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram avseende Nyfosas helägda fastighetsbestånd, utan presenteras separat på sidan 21.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



FASTIGHETSBESTÅND OCH REGIONKONTOR

31 december 2024



FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



494 ST
Antal fastigheter

2 933 TKVM
Uthyrningsbar yta

13 421 SEK
Fastighetsvärde per kvm

1 351 SEK
Hyresvärde per kvm

90,5 %
Ekonomisk uthyrningsgrad

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbeståndet

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

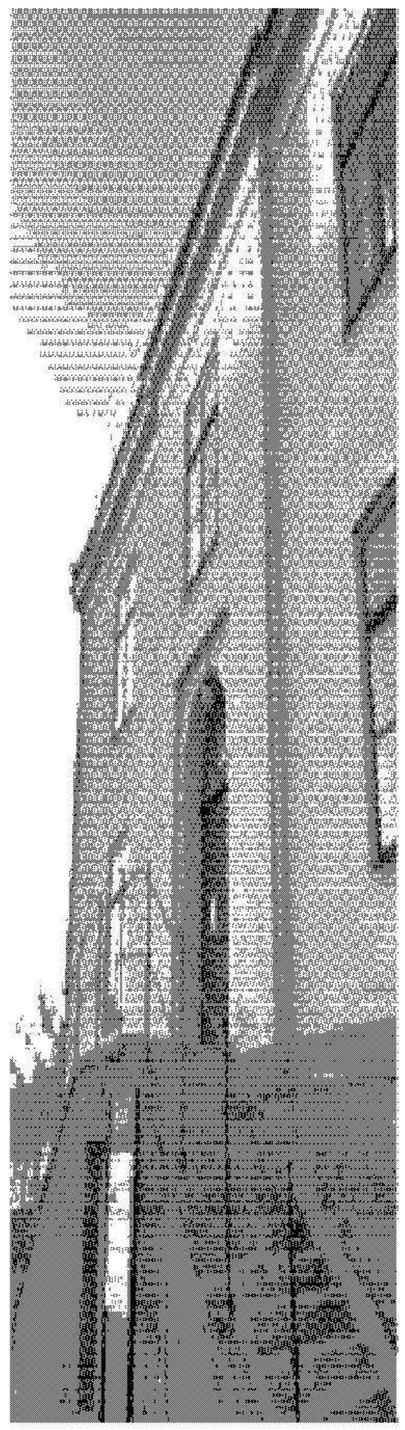
Hållbarhetsrapport

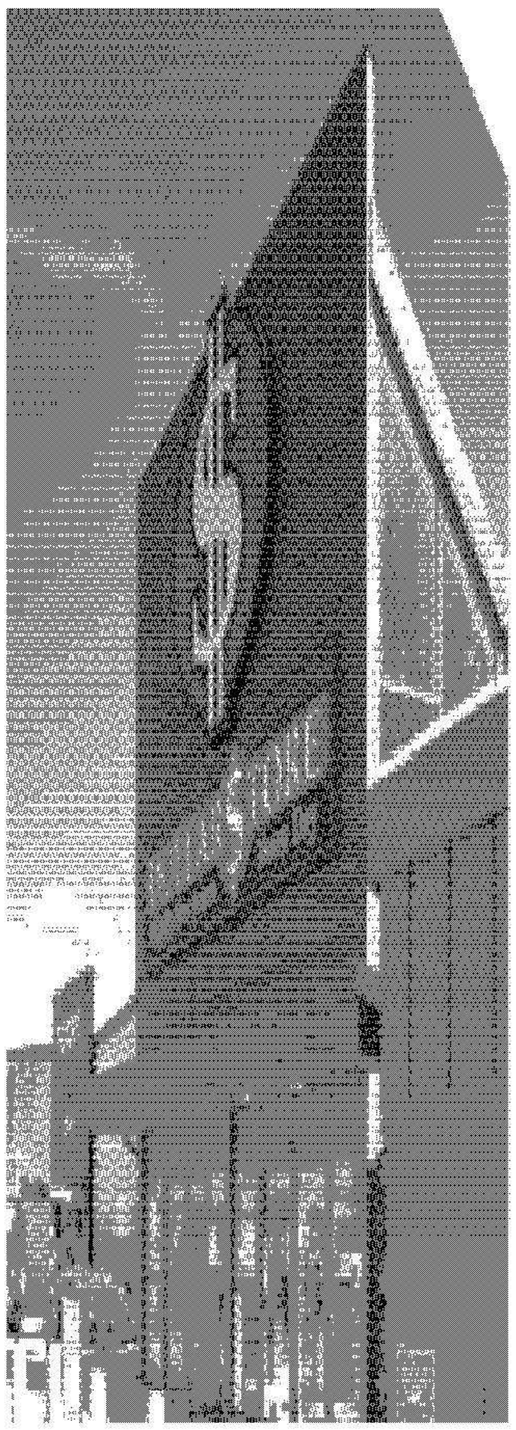
Finansiell information

Övrig information

Fastighetsbeståndet i Sverige

Fastigheterna i Nyfosas svenska bestånd utgjorde på balansdagen 75 procent (79) av det totala fastighetsvärdet och 71 procent (75) av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av 389 fastigheter (404) med ett redovisat värde om 29 643 MSEK (31 192), ett hyresvärde om 2 829 MSEK (2 937) samt en uthyrningsbar yta om 2 299 tusen kvm (2 398).





Fastighetskategorier i Sverige

Kontorsfastigheterna i Sverige är av god kvalitet och främst centralt belägna i regionsstäder, däribland Karlstad, Malmö, Västerås och Örebro.

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

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

Industrifastigheterna, med inriktning på lätt industri, är belägna i industriområden nära orter såsom Värnamo och Växjö.

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

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



49% Kontor
19% Logistik/Lager
13% Handel
5% Industri
14% Övrigt

NYCKELTAL

	1 jan 2025	1 jan 2024
Antal fastigheter	389	404
Fastighetsvärde, MSEK	29 643	31 192
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 299	2 398
Hyresvärde, MSEK	2 829	2 937
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4	92,2
Återstående avtalslängd, år	3,5	3,7
Medarbetare	66	66

12 896 SEK
Fastighetsvärde per kvm

75 %
Andel av totalt fastighetsvärde



Till vänster: kontorsfastigheten Sonat 5 samt 2 i Kristianstad. Till höger: handelsfastigheten Gondolmakaren 5 i Norrtälje. Nedre: lagerfastigheten Högom 5:106 i Sundsvall.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbeståndet

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

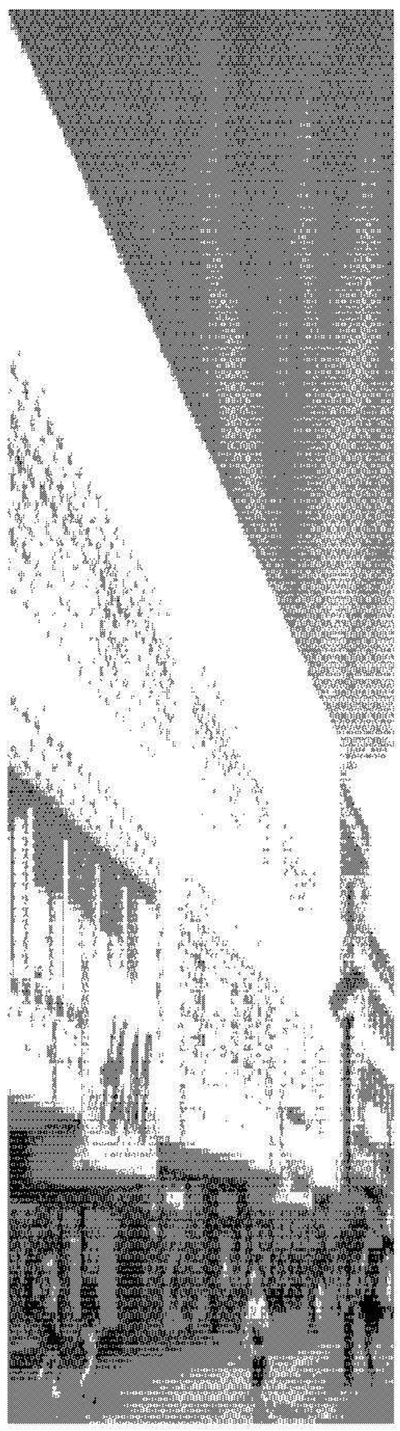
Risker och styrning

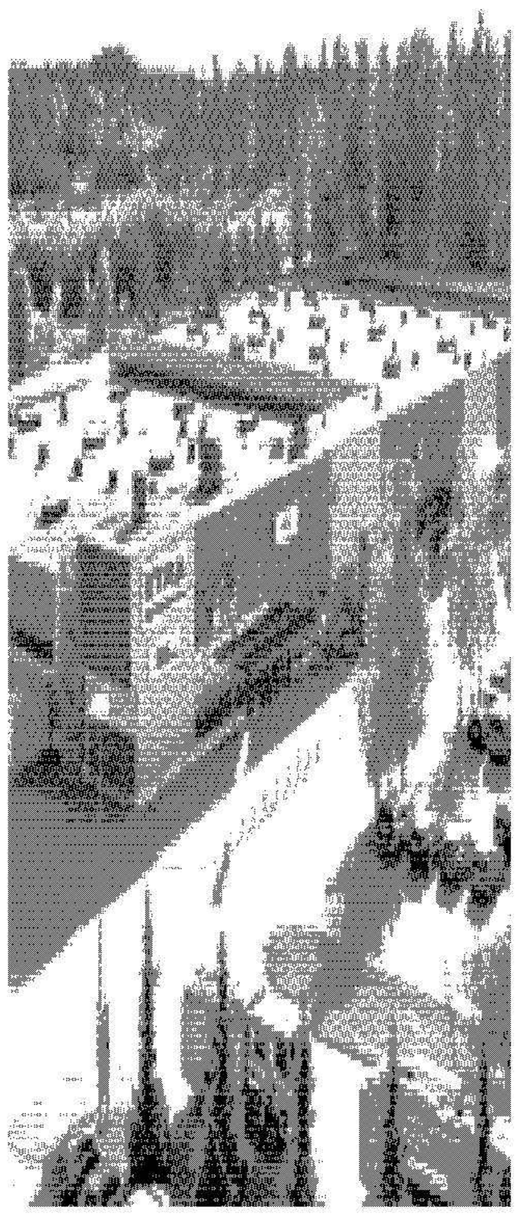
Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Fastighetsbeståndet i Finland, Kielo





I februari 2025 förvärvades minoritetsandelen i dotterbolaget Kielo, motsvarande 1,04 procent av aktierna. I förvärvet följde en organisation med 14 medarbetare med till Kielo och kompletterar den befintliga organisationen om 15 medarbetare.

Fastigheterna i Kielo utgjorde på balansdagen 21 procent (21) av Nyfosas totala fastighetsvärde och 25 procent (25) av hyresvärdet. Nyfosas verksamhet i Finland bedrivs av dotterbolaget Kielo, vars fastighetsbestånd på balansdagen bestod av 96 fastigheter (93) med ett redovisat värde om 8 300 MSEK (8 087), ett hyresvärde om 1 003 MSEK (960) samt en uthyrningsbar yta om 538 tusen kvm (532).

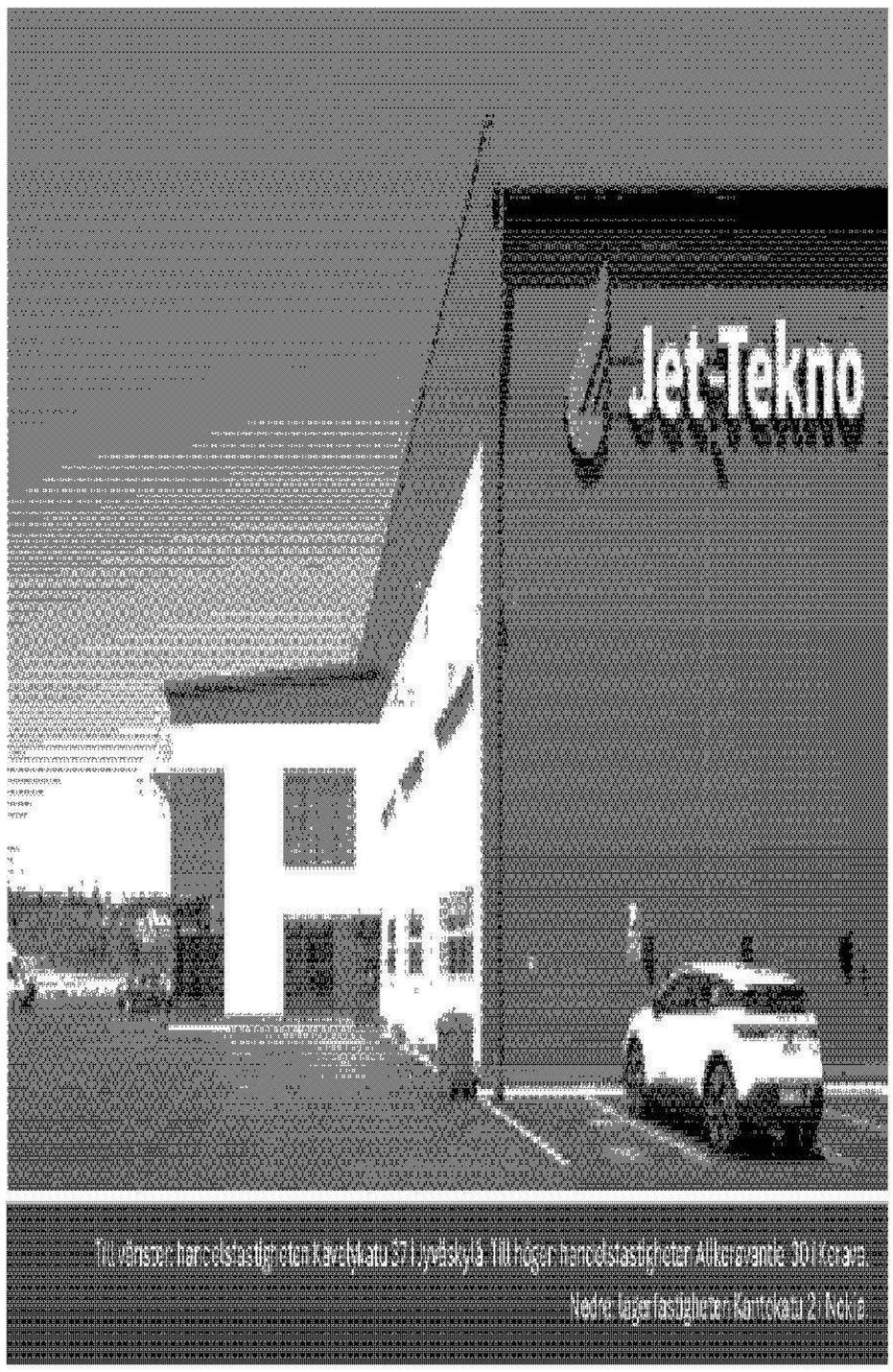
Fastighetskategorier i Kielos bestånd

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

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

Industrifastigheterna med inriktning på lätt industri är belägna i industriområden i närhet till städer som Kuopio, Tammerfors och Uleåborg.

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



Till vänster: handelsfastigheten Kavetkatu 37 i Jyväskylä. Till höger: handelsfastigheter Alikenavantie 30 i Kerava.
Nedre: lagerfastigheten Kanttolakatu 2 i Nokia.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



- 47% Kontor
- 2% Logistik/Lager
- 16% Handel
- 23% Industri
- 12% Övrigt

NYCKELTAL

	1 jan 2025	1 jan 2024
Antal fastigheter	96	93
Fastighetsvärde, MSEK	8 300	8 087
Uthyrningsbar yta, tkvm	538	532
Hyresvärde, MSEK	1 003	960
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,6	89,1
Återstående avtalslängd, år	3,1	3,2
Medarbetare	15	16

15 413 SEK — Fastighetsvärde per kvm

21 % — Andel av totalt fastighetsvärde

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Fastighetsbeståndet i Norge, Bratsberg

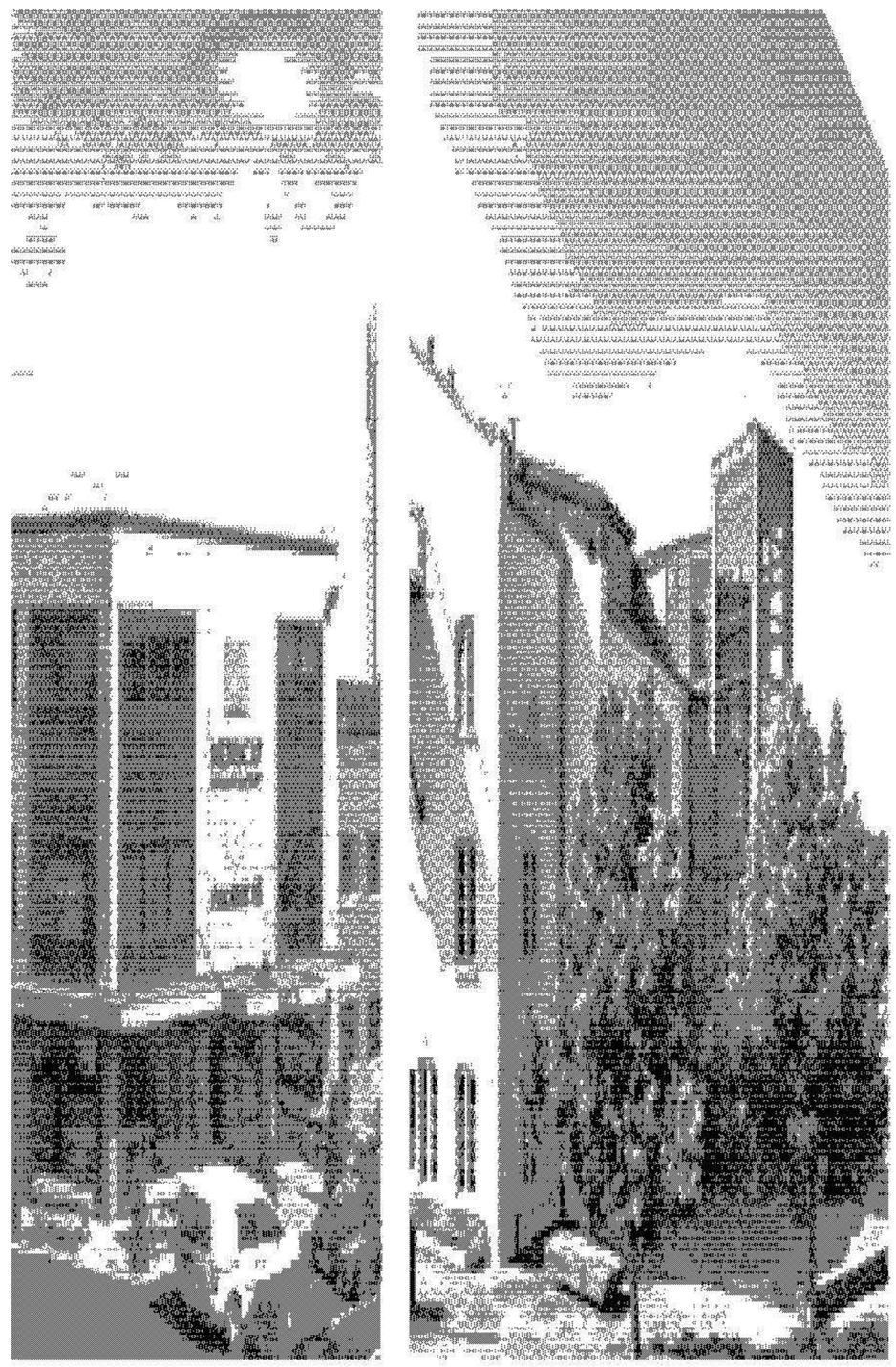
I september 2024 förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag samt ett segment under namnet Bratsberg. Fastigheterna i Bratsberg utgjorde på balansdagen 4 procent av Nyfosas totala fastighetsvärde och 3 procent av hyresvärdet. Fastighetsbeståndet bestod av nio fastigheter med ett redovisat värde om 1 427 MSEK, ett hyresvärde om 131 MSEK samt en uthyrningsbaryta om 96 tusen kvm.

Fastighetskategorier i Bratsbergs bestånd

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

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

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



FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



68% Kontor

9% Logistik/Lager

18% Handel

0% Industri

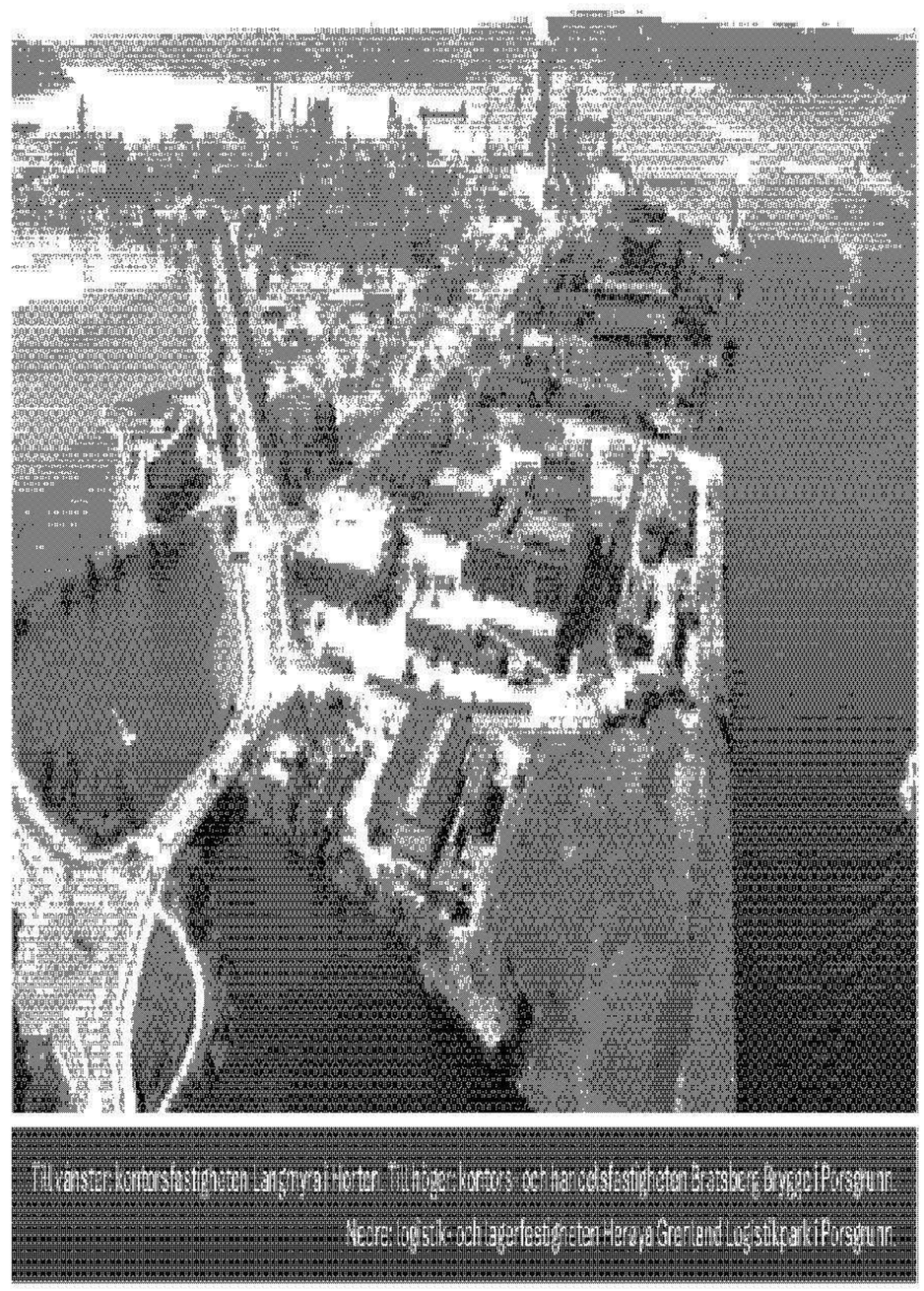
5% Övrigt

NYCKELTAL

	1 jan 2025
Antal fastigheter	9
Fastighetsvärde, MSEK	1 427
Uthyrningsbaryta, tkvm	96
Hyresvärde, MSEK	131
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5
Återstående avtalslängd, år	4,7
Medarbetare	13

14 806 SEK
Fastighetsvärde per kvm

4 %
Andel av totalt fastighetsvärde



Till vänster: Kontorsfastigheten Langnyra i Horten. Till höger: Kontors- och handelsfastigheten Brannsberg Brygge i Porsgrunn.
Nedre: Logistik- och lagerfastigheten Herøya Grenland Logistikpark i Porsgrunn.

Transaktion 09222115557543278336 Signerad JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, HK, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

» Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Intjäningsförmåga

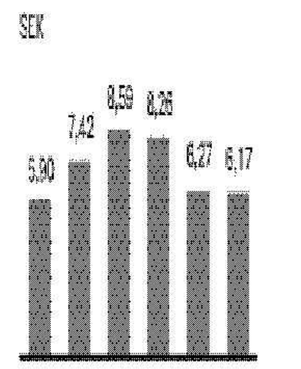
	1 jan	
MSEK	**2025**	**2024**
Hyresvärde	3 963	3 897
Vakansvärde	-401	-347
Hyresintäkter	**3 562**	**3 550**
Övriga fastighetsintäkter	48	25
Totala intäkter	**3 610**	**3 575**
Fastighetskostnader	-963	-976
Fastighetsadministration	-132	-133
Driftnetto	**2 484**	**2 466**
Centraladministration	-186	-186
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	246	252
Finansiella kostnader	-1 211	-1 267
Förvaltningsresultat	**1 331**	**1 265**
Ränta på hybridobligationer	-48	-66
Intjäningsförmåga	**1 284**	**1 199**
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,17	6,27

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

Underlag till intjäningsförmågan

- Fastigheter som ägdes på balansdagen är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade.
- Hyresvärdet baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal den 1 januari 2025 respektive 1 januari 2024.
- I vakansvärdet ingår hyresrabatter enligt gällande hyresavtal med 24 MSEK (17).
- Övriga fastighetsintäkter avser främst servicetjänster i Kielobeståndet samt parkeringsintäkter i det svenska beståndet som hanteras separat från hyresavtalen och baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid.
- Kostnader för central- och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna.
- Övriga rörelseintäkter och -kostnader i resultaträkningen beaktas inte i intjäningsförmågan.
- Andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa.
- I intjäningsförmågan ingår inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån balansdagens genomsnittliga ränta om 5,0 procent (5,2), med tillägg för periodiserade upplåggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 19 MSEK (18).
- Ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån balansdagens ränta om 7,8 procent (8,8).
- Vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurs om 11,49 EUR/SEK respektive 0,97 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 januari 2024 har växelkurs 11,10 EUR/SEK respektive 0,99 NOK/SEK använts.
- Antal aktier på balansdagen uppgick till 208 096 793 (191 022 813).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER AKTIE, 1 jan



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 dec	
	2024	**2023**
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	39 370	39 278
Uthyrningsbaryta, tkvm	2 933	2 930
Antal fastigheter på balansdagen	494	497

	1 jan	
	2025	**2024**
Hyresvärde, MSEK	3 963	3 897
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	91,5
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,4	3,6
Överskottsgrad, %	68,8	69,0
Framåtriktad direktavkastning, %	6,3	6,2

	Jan–dec	
Förändring hyresintäkter, MSEK	**2024**	**2023**
Ingående årsvärde	3 550	3 459
Förvärvat/avyttrat årsvärde	15	-78
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	-33	172
Omräkningseffekt valuta	29	-2
Utgående årsvärde	**3 562**	**3 550**

	Jan–dec	
Förändring vakansvärde, MSEK	**2024**	**2023**
Ingående årsvärde	347	280
Förvärvat/avyttrat årsvärde	-2	-7
Förändringar i befintligt fastighetsbestånd	52	74
Omräkningseffekt valuta	4	0
Utgående årsvärde	**401**	**347**

Transaktion 09222115557343278336 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

» *Joint venture*

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Joint venture – Söderport

Förutom det helägda beståndet äger Nyfosa 50 procent av Söderport Property Investment AB. Innehavet klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Av Nyfosas långsiktiga substansvärde utgjorde andelen 16,39 SEK per aktie (18,87) på balansdagen.

Söderport

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

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

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett redovisat värde på 2 602 MSEK (2 728).

Samfosa

I september 2024 förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture, Samfosa AS, som därefter utgör ett helägt dotterbolag samt ett segment under namnet Bratsberg.

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I SAMFOSA

	Samfosa	
31 dec, MSEK	**2024**	**2023**
Årets ingång	94	137
Andel i joint ventures resultat	-14	-35
Omräkningseffekt	9	-8
Omklassificering till dotterföretag	-90	-
Årets utgång	**0**	**94**

NYCKELTAL, SÖDERPORT

	Jan-dec	
MSEK	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	1 096	1 025
Förvaltningsresultat	469	449
Värdeförändringar	107	-305
Årets resultat	448	48
– varav Nyfosas andel	224	24

	31 dec	
MSEK	**2024**	**2023**
Förvaltningsfastigheter	14 668	14 418
Derivat, netto	-54	-72
Likvida medel	263	223
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 203	5 455
– varav Nyfosas andel	2 602	2 728
Räntebärande skulder	7 709	7 357
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 537	1 473

SÖDERPORT - NYCKELTAL PER REGION

MSEK	Yta, tkvm	Värde	Värde, SEK/kvm	Hyresvärde	Hyresvärde, SEK/kvm	Hyresintäkter	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Avtalslängd, år
Stockholm	511	11 128	21 797	816	1 716	820	95,3	4,2
Göteborg	201	3 194	15 855	272	1 350	260	96,4	3,9
Övrigt	66	366	5 552	34	509	34	100,0	3,7
Total/Genomsnitt	778	14 688	18 881	1 182	1 519	1 114	95,7	4,1

REDOVISAT VÄRDE PÅ ANDELAR I SÖDERPORT

	31 dec	
MSEK	**2024**	**2023**
Årets ingång	2 728	2 881
Erhållen utdelning	-350	-180
Andel i joint ventures resultat	224	24
Justering av föregående års resultatandel	-	3
Årets utgång	**2 602**	**2 728**

Transaktion 09222115557543027833S Signerat JD, PBI, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HK, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Förvaltning

– Med hållbarhet addera värde till beståndet

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

Förvaltningen bedrivs i samarbete mellan Nyfosas lokala organisation och de centrala funktionerna samt i dialog med hyresgäster, samhället och övriga intressenter. Förvaltningens fokus är nöjda hyresgäster, att skapa resurseffektiva byggnader samt att göra medvetna val i byggnaderna.

Teknisk förvaltning

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

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

Värdeskapande investeringar

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

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

Pågående investeringar

I det befintliga beståndet gjordes investeringar om 543 MSEK (762). En stor del av investeringarna avsåg hyresgästanpassningar.

I Klosterøya Næringspark i Skien genomförs en investering om 150 MSEK som avser om- och tillbyggnation av totalt 7 tusen kvm. Det beräknade hyresvärdet efter investeringen uppgår till 20 MSEK, varav 68 procent är uthyrt. De nya hyresavtalen har en genomsnittlig avtalslängd om 10,1 år.

I Rydeslätt 1 i Borås genomförs en investering om 94 MSEK avseende hyresgästanpassning av lokaler för vilka ett 12-årigt hyresavtal med en total årlig hyresintäkt om 20 MSEK har tecknats.

I Kauppakaari i Kerava genomförs en investering på 88 MSEK som avser en totalrenovering av den vakanta fastigheten. Hyresavtal omfattande 54 procent av den uthyrningsbara ytan är tecknade med en total årlig hyresintäkt om 7 MSEK och en genomsnittlig avtalslängd om 8,9 år. Fler hyresavtal avses tecknas successivt utifrån investeringens genomförande.

I Barkassen 9 i Karlstad pågår ett större projekt avseende ombyggnation och anpassning till en ny vårdcentral. Projektet inkluderar initiativ för återbruk av material. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med beräknad inflyttning sommaren 2025.

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Yta, tkvm	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	7	14	150	3	Q2 2026
Sverige	Borås	Rydeslätt 1	Logistik/Lager	14	13	94	17	Q4 2025
Kiinteo	Kerava	Kauppakaari	Handel/Vårdlokal	4	7	88	46	Q3 2025
Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	6	34	17	Q4 2025
Sverige	Kungälv	Försäljaren 9	Lager	3	2	34	26	Q1 2025
Sverige	Karlstad	Skepparen 15	Övrigt	20	-	12	12	Q1 2025
Sverige	Västerås	Energin 7	Logistik/Lager	1	2	6	3	Q4 2025

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

I Försäljaren 9 i Kungälv pågår ett större projekt avseende anpassning till textiltvätteri för en ny hyresgäst. Även detta projekt inkluderar återbruk av material.

I Skepparen 15 i Karlstad pågår ett energieffektiviseringsprojekt, där beräknad årlig kostnadsbesparing uppgår till 1 MSEK.

I Energin 7 i Västerås pågår en renovering och anpassning av ytor för vilka ett 6-årigt hyresavtal har tecknats.

Färdigställda projekt

Under året färdigställdes en anpassning av ytor i Holmögadd 3 i Malmö. Investeringen uppgick till 23 MSEK och ett 7-årigt hyresavtal har tecknats med en årlig hyresintäkt om 10 MSEK.

I Plogen 4 i Luleå färdigställdes en större om- och tillbyggnation med anpassning åt en befintlig hyresgäst. Investeringen uppgick till 24 MSEK och ett hyresavtal har tecknats med en årlig hyresintäkt om 3 MSEK.

En renovering och anpassning av en butik i Hyvinge färdigställdes. Investeringen uppgick till 25 MSEK och ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 5 MSEK.

I Laserkatu 6 i Villmanstrand färdigställdes en hyresgästanpassning avseende skolverksamhet. Investeringen uppgick till 11 MSEK. Årlig hyresintäkt uppgår till 10 MSEK i ett 2-årigt hyresavtal.

I Ohjelmakaari 2 och 10 i Jyväskylä färdigställdes en hyresgästanpassning avseende kontor. Investeringen uppgick till 9 MSEK och ett 5-årigt hyresavtal har tecknats med årlig hyresintäkt om 6 MSEK.



ÄNGSYTOR FRÄMJAR BIOLOGISK MÅNGFALD

Under året anlades ängsmark vid ett antal av bolagets fastigheter, i syfte att främja den biologiska mångfalden. Genom ängsytorna skapas en naturlig flora där redan etablerade arter kan fortsätta leva och utvecklas i sin naturliga miljö. Anläggningen av ängsmarksytor innebär till exempel att gräs inte klipps regelbundet som tidigare utan att växtligheten på ytan istället slås en gång per säsong.

Vid fastigheten Regnvinden 14 i Karlstad, belägen intill Vänern, har flera ängsmarker anlagts, något som man hoppas skall ge ett positivt avtryck på områdets flora och fauna.

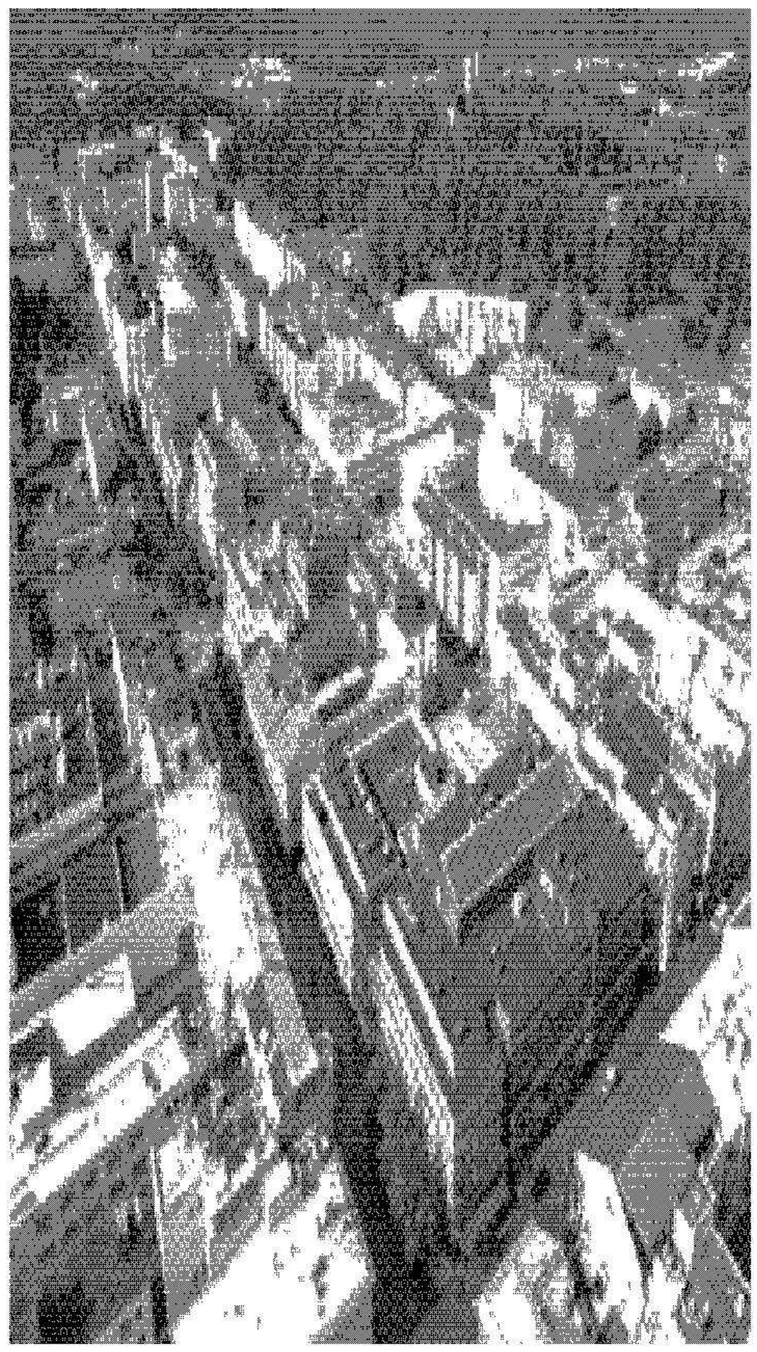
Arbetet med att identifiera och anlägga fler lämpliga ytor kommer fortsättningsvis att ingå i förvaltningens löpande rutin när nya fastigheter förvärvas eller när befintliga fastigheter inom beståndet ses över till följd av ombyggnation eller andra anpassningar.

FÖRNYBAR ENERGI I KIELO OCH ÖKAD ANDEL I NYFOSA SVERIGE

Under året upphandlades förnybar fjärrvärme för hela Kielos fastighetsbestånd, vilket förväntas ge ett stort genomslag på det finska beståndets koldioxidutsläpp, med en beräknad minskning om 56 procent från dagens nivå.

Inom det svenska fastighetsbeståndet ökade andelen upphandlad förnybar fjärrvärme. Av den totala energin som köptes in i Nyfosa Sverige och Kielo under 2024 kom 68 procent från förnybara energikällor.

Den förnybara fjärrvärmen är deklarerad med EPD, som beskriver miljöeffekten av värmaproduktion genom hela livscykeln, eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens miljökrav.



Transaktion 09222115557340278336 Signerad JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, HK, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Miljöcertifiering

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

Förbrukningseffektiviseringar

Sedan 2020 har förvaltningen i Sverige arbetat mot målet att minska energianvändningen med 10 procent fram till 2025. Utfallet i Sverige uppgick till 107,1 kWh/kvm, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med startvärdet. Förvaltningen i Kielo har arbetat med att nå målet om en minskad energianvändning sedan 2023. Utfallet i Finland uppgick till 172,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 4 procent jämfört med Kielos startvärde. För den norska verksamheten Bratsberg utgör utfallet år 2024 om 71,5 kWh/kvm startvärde. Den redovisade energianvändningen i Bratsberg är markant lägre än i Nyfosa Sverige och Kielo. Det beror på att en stor andel av hyresgästerna har egna elabonnemang där värme ingår, vilket gör att Nyfosas rådighet över energianvändningen är begränsad till fastighetsinstallationer och värme till ventilationssystem.

Utöver investeringar i tekniska installationer i syfte att minska energianvändningen biläggs vid vissa uthyrningar i Nyfosa Sverige en grön bilaga till hyresavtalen. Bilagorna syftar till att identifiera och följa upp initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning/kyla, belysning och vattenanvändning. Totalt hade Nyfosa 226 gröna bilagor (226) per 1 januari 2025, med ett totalt hyresvärde om 410 MSEK (417), motsvarande 14 procent (14) av Nyfosa Sveriges hyresvärde.

Hållbarhetsmål och utfall

Sedan 2020 har bolaget arbetat mot två externa hållbarhetsmål; miljöcertifieringar och förbrukningseffektiviseringar. Därtill har bolaget verkat för att minimera koldioxidutsläpp från verksamheten. Målen och strävan syftar till att skapa ett fokuserat arbete mot ett minskat klimatavtryck samt att vägleda intressenter i bolagets viktigaste fokusområden. För 2025 har styrelsen reviderat målen, vilket innebar att målet om miljöcertifiering av byggnader ersattes av ett fokuserat arbete att ta fram en handlingsplan för att förbättra energiprestandan i beståndet. Därutöver utvecklades strävan om att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp till att under 2025 genomföra en scope 3-screening i syfte att fastställa ett basår för koldioxidutsläpp. Energieffektiviseringsmålet kvarstår oförändrat. Utfallet från de nya målen redovisas från och med 2025.

Mål miljöcertifiering	Utfall 2024
År 2025 ska fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.	96 fastigheter med ett värde om 15,5 MDSEK har en miljöcertifiering, motsvarande 39 procent av det totala fastighetsvärdet.

Mål förbrukningseffektivisering	Utfall 2024
År 2025 ska energiförbrukningen per kvm ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.	Utfallet i Nyfosa Sverige uppgick till 107,1 kWh/kvm, vilket är en minskning med 9 procent jämfört med startvärdet år 2020. Utfallet i Kielo uppgick till 172,0 kWh/kvm, vilket är en minskning med 4 procent jämfört med startvärdet år 2023 på 180 kWh/kvm. För Bratsberg utgör utfallet år 2024 om 71,5 kWh/kvm startvärde.

Mål koldioxidutsläpp	Utfall 2024
Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp. Under 2025 ska en scope 3-screening genomföras i syfte att fastställa ett basår för koldioxidutsläpp.	Koldioxidutsläppet under 2024 i Nyfosa Sverige och Kielo uppgick till 9 798 ton CO2, vilket motsvarar en minskning med 9 procent jämför med år 2023. Bratsbergs koldioxidutsläpp redovisas från och med 2025. Basår för koldioxidutsläpp enligt scope 3 redovisas från och med 2025.

Mål energiprestanda	
Under 2025 ska en handlingsplan tas fram för att förbättra energiprestanda, enligt energideklaration, i fastighetsbeståndet.	Handlingsplanen redovisas från och med 2025.

Transaktion 09222115557543078336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Koldioxidutsläpp

Koldioxidutsläppet under 2024 i Nyfosa Sverige och Kielo uppgick till 9 799 (10 813) ton CO2. Utsläppsintensiteten för året uppgick till 3,46 kg/kvm (3,71). Bratsbergs koldioxidutsläpp redovisas från och med 2025.

Under året upphandlades förnybar fjärrvärme för hela Kielos fastighetsbestånd, vilket förväntas ge ett stort genomslag på det finska beståndets koldioxidutsläpp, med en beräknad minskning om 55 procent från dagens nivå.

Inom det svenska fastighetsbeståndet ökade andelen upphandlad förnybar fjärrvärme. Av den totala energi som köptes in i Nyfosa Sverige och Kielo under 2024 kom 68 procent från förnybara energikällor.

Den förnybara fjärrvärmen är deklarerad med EPD, som beskriver miljöeffekten av värmeproduktion genom hela livscykeln, eller märkt med Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens miljökrav. Syftet med valet är att minska koldioxidavtrycket samt att ge leverantörerna incitament att fortsätta utveckla sina miljövänliga produkter.

Utöver förnybar energi hade bolaget vid årets utgång solcellsanläggningar med en total installerad effekt om 4 MW.

Energiprestanda

En byggnads energiklass sammanfattas i en energideklaration som anger hur energieffektiv byggnaden är. Det finns sju energiklasser från A till G, där A betecknar den mest energieffektiva. Vissa byggnader är undantagna kravet på energideklaration och utgjorde 3 procent av fastighetsbeståndet i Nyfosa Sverige och Kielo, främst gällande byggnader för industri- och verkstadsverksamhet.

I beståndet i Sverige hade på balansdagen 69 fastigheter energiklass A eller tillhörde de topp 15 procent mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet. I Kielos bestånd hade tre fastigheter energiklass A. Tillsammans utgör dessa fastigheter 19 procent av det totala fastighetsvärdet som har krav på energideklaration. Redovisning av energiprestanda sker från och med 2023.

	Sverige[1]		Kielo[1]		Nyfosa[1]				
ENERGIANVÄNDNING, GWh	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
El	60	82	35	34	115	117	118	52	48
Fjärrvärme	113	127	50	56	163	182	158	81	82
Fjärrkyla	5	5	-	-	5	5	6	3,3	3
Gas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total energianvändning, GWh	**198**	**214**	**85**	**90**	**283**	**304**	**281**	**137**	**133**
Energianvändning per kvm, kWh	107,1	107,6	172,0	169,0	121,0	122,8	110,9	115,5	117,6
Solceller, installerad effekt på balansdagen, MW	4	2	0	-	4	3	2	2	ET.

	Sverige		Kielo		Nyfosa[2]				
KOLDIOXIDUTSLÄPP, ton CO_2	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Scope 1									
Persontransporter	19	40	-	-	19	40	43	29	112
Fossila bränslen	0	75	362	320	362	395	258	0	5
Köldmedia	172	169	224	241	396	410	221	118	-
Summa	**191**	**284**	**586**	**561**	**777**	**845**	**522**	**118**	**117**
Scope 2									
Värme	5 875	4 160	267	4 503	6 142	8 663	7 912	6 573	4 700
Kyla	100	108	-	-	100	108	1 165	161	50
El	-	-	-	-	-	-	-	1 596	-
Summa	**5 975**	**4 268**	**267**	**4 503**	**6 242**	**8 771**	**9 077**	**8 330**	**4 750**
Scope 3									
El	650	649	381	540	1 031	1 189	4 004	712	538
Tjänsteresor	6	8	-	-	6	8	5	3	3
Värme	-	-	1 743	-	1 743	-	-	-	-
Summa	**656**	**657**	**2 124**	**540**	**2 780**	**1 197**	**4 009**	**715**	**541**
Totalt	**6 822**	**5 209**	**2 977**	**5 604**	**9 799**	**10 813**	**13 608**	**9 163**	**5 408**

	Sverige		Kielo		Nyfosa[1]				
ENERGIPRESTANDA, 31 dec	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Energiklass A eller topp 15 % mest energieffektiva byggnaderna av det nationella beståndet, MSEK	6 909	6 824	250	196	7 159	7 021	ET.	ET.	ET.
Andel av totalt fastighetsvärde med krav på energideklaration, %	24	23	3	3	19	18	ET.	ET.	ET.

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

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

Källa energiförbrukning: Measpo

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, PB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Materialanvändning

Användning av byggmaterial och inredning vid hyresgästanpassningar eller ombyggnationer i lokaler har en klimatpåverkan i flera led. Bolagets möjlighet att påverka hur fastigheten byggs om eller vilka material som används kan i vissa fall vara begränsad till följd av hyresgästers specifika krav på inredning och utformning av lokalen. För att öka möjligheten att material kommer till fortsatt nytta har idag flertalet regionkontor samarbeten med lokala återbruksaktörer som säljer vidare byggmaterial och inventarier på byggmarknaden. Läs mer om ett återbruksprojekt på sidan 27.

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

Vattenanvändning

Att effektivisera vattenanvändningen bidrar till minskade kostnader och klimatavtryck. Det sker bland annat genom investeringar i tekniska system och val av vattensnåla produkter vid armaturbyten. Gröna hyresavtal är ett sätt att genom samarbete med och rådgivning till hyresgästerna bidra till minskad vattenförbrukning i deras verksamheter.

I den mån det är tekniskt möjligt kopplas byggnadernas vattenmätare upp mot en digital plattform för att på ett effektivt sätt kunna följa förbrukningen systematiskt och åtgärda vattenspill. Arbetet med att läsa av och samla in vattenanvändningen i byggnaderna är fortsatt under utveckling. Under året uppkopplades ytterligare ett antal byggnader i Sverige och Kielo till vattenavläsningssystem. Det innebar att fullständigheten i avläsningen förbättrades under året.

Den totala vattenanvändningen under 2024 uppmättes till 510 tusen kubikmeter (449). Vattenanvändningen per kvm minskade från 0,19 kubikmeter per kvm 2023 till 0,18 kubikmeter per kvm. Den totala minskningen förklaras främst av att bolaget har arbetat aktivt med uppföljning och genomfört specifika åtgärder för att sänka vattenförbrukningen i fastigheterna.

	Sverige		Kielo		Nyfosa[1]				
VATTENANVÄNDNING, m³/kvm	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Vattenanvändning	0,19	0,20	0,15	0,15	0,18	0,19	0,31	0,21	0,16

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

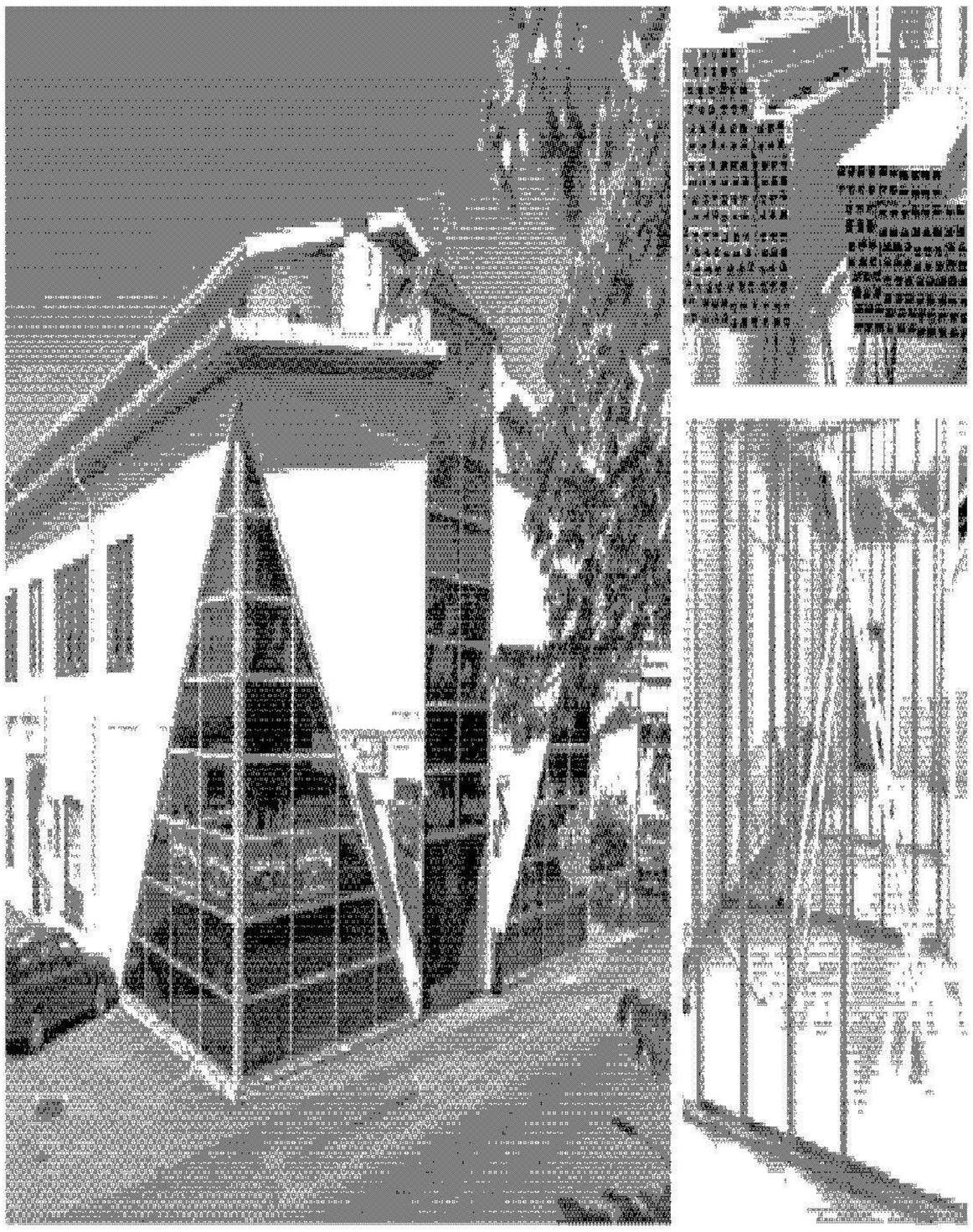
Källa vattenanvändning: Maestro

NYA MATERIAL BIDRAR TILL SÄNKT KLIMATAVTRYCK

Vid ny- och tillbyggnationer används ofta stålreglar som en del av väggkonstruktionen, ett material som har ett betydande koldioxidavtryck. Nyfosa strävar ständigt efter nya tillvägagångssätt för att minska sin klimatpåverkan, vilket lett till att man undersöker alternativa, närproducerade material med ett betydligt lägre samlat koldioxidavtryck.

I en hyresgästsanpassning i fastigheten Fjädern 16 i Karlstad har Nyfosa bland annat använt en ny typ av reglar bestående av pressad papp med betydligt lägre miljöpåverkan. Dessutom har man i projektet valt att byta utglasullsisolering mot hampaullsisolering, och plywoodskivor har ersatts med byggskivor av återvunnet förpackningsmaterial.

"Totalt beräknas åtgärderna i fastigheten Fjädern 16 innebära en besparing om 10 ton koldioxid, motsvarande ett dygnsvarv med flyg runt jordklotet," förklarar Pontus Adolfsson, projektledare på Nyfosa.



Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

ÅTERBRUK ALLT STÖRRE DEL I VERKSAMHETEN

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

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

"Genom att återbruka material istället för att ta nya resurser i nyttjande kan vi vara med och bidra till att sänka klimatavtrycket från byggbranschen", kommenterar Henrik Brandin, ansvarig för teknik och hållbarhet på Nyfosa.

Återbruksprogram initieras i Järfälla

Som ett led i att hitta nya arbetsmetoder och tekniker för minskad klimatpåverkan genomfördes under året en total återbruksinventering i fastigheten Jakobsberg 2:2583 i nordvästra Stockholm i samband med en omfattande hyresgästanpassning.

Återbruksinventering skapar nya möjligheter

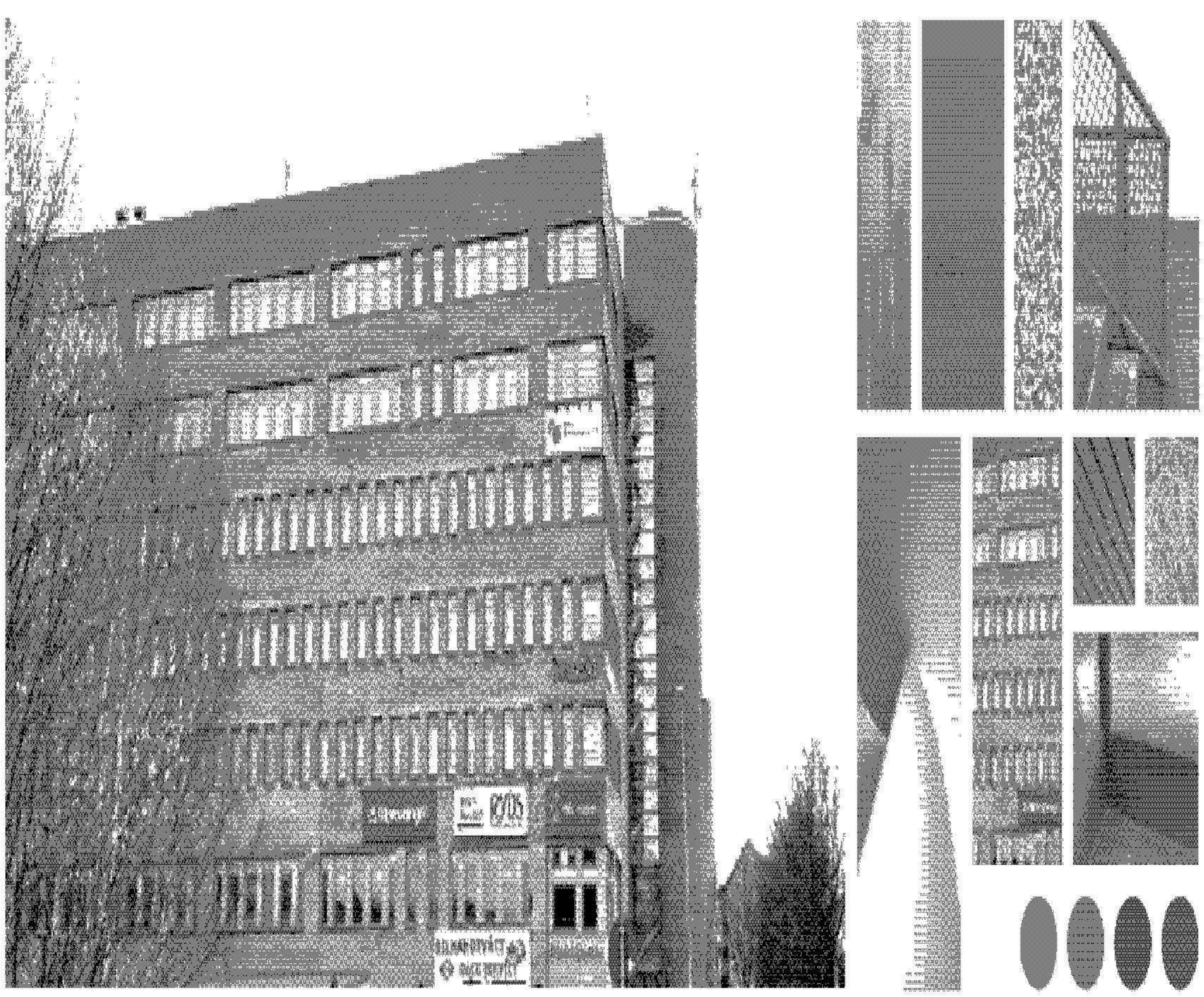
Den aktuella fastigheten uppfördes år 1982 och har tidigare nyttjats för bland annat skolverksamhet. I projektet, som skett i ett nära samarbete mellan förvaltningen på Nyfosa och Kaminsky arkitekter, har ett underlag tagits fram för att belysa byggnadens inneboende klimatavtryck samt förenkla en framtida cirkulär hyresgästanpassning av lokalen. I praktiken innebar det att en beskrivning genomförs av byggnadens befintliga kvaliteter, lokalernas förutsättningar och tekniska system samt inventarier så som badrumsinteriörer och annan fast inredning. Därefter görs individuella bedömningar för att avgöra vad som kan bevaras, återbrukas direkt eller rekonditioneras och i vissa fall lagerhållas för att kunna användas i kommande hyresgästanpassningar. I de fall nya installationer erfordras tas miljövänliga alternativ fram.

I inventeringen bedöms även tekniska system för uppvärmning och ventilation. För Jakobsberg 2:2583 beslutades att montera nya installationer och styrningar, vilket bedömdes minska den årliga energianvändningen med 20 procent.

Designkoncept med byggnadens ursprung i centrum

I bedömningen framgår även att det i lokalen på 1 200 kvadratmeter lagras cirka 52 ton koldioxid, där merparten är hänförligt till innerväggar, golv och tak. Därför togs beslut att sträva efter att bibehålla dessa i så stor utsträckning som möjligt. Ett designkoncept togs fram baserat på byggnadens befintliga kvaliteter och material, vilket både sparar på miljöresurser, samtidigt som man bevarar byggnadens ursprung och unika originaldetaljer.

"Det finns många tidstypiska detaljer som vi i det nya designkonceptet strävar efter att bibehålla för att skapa en unik karaktär, utan att tumma på upplevelsen av ett nytt, funktionellt och modernt kontor", förklarar Elin Flamand, ansvarig projektutveckling Sverige på Nyfosa.



Transaktion 09222115557343278336 Signerad JD, VBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MU

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Hyresgäster

– Agera långsiktigt och nära hyresgästerna

Genom att vara en ansvarsfull fastighetsägare och en pålitlig, lokalt förankrad partner bygger Nyfosa relationer och skapar värde. En viktig del i den rollen är att optimera förutsättningarna för hyresgästerna genom att tänka kreativt, agera hållbart och ge hyresgästerna ett personligt bemötande.

Förvaltning nära hyresgästerna

Att arbeta nära hyresgästerna betyder att vara tillgängliga samt att säkerställa kvalitet på skötsel och underhåll. Förvaltningen präglas av stort eget ansvar och tydligt beslutsmandat.

Tio regionkontor i Sverige, två i Finland och ett i Norge förvaltar fastighetsbeståndet. Utöver dessa finns lokalkontor på ett antal orter. Förvaltningen bedrivs främst med egen personal i nyckelroller såsom hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. Tjänster som i hög grad utförs lokalt, såsom driftsteknik och lokalvård, hanteras av externa lokalt erkända leverantörer.

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

Hyresgästerna ska kunna lita på att fastigheterna erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam.

Diversifierad hyresgäststruktur

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgäststruktur med endast ett fåtal större hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 11 procent (12) av hyresintäkterna och är fördelade på 100 hyresavtal (172). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 2 procent av totala hyresintäkter.

Av totala hyresintäkter utgör 23 procent (27) hyror hänförliga till hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet.

Nyfosa hade 4 134 hyresavtal (4 181) för lokaler och bostäder samt 2 224 avtal (2 258) för garage och p-platser per 1 januari 2025. Den genomsnittliga återstående avtalslängden uppgick till 3,4 år (3,6). I det svenska beståndet var återstående avtalslängd 3,5 år (3,7), i Kielos bestånd 3,1 år (3,2) och i Bratsbergs bestånd 4,7 år.

Tillsvidareavtal Kielo

Den 1 januari 2025 var cirka hälften av hyresintäkterna i Kielos bestånd, motsvarande 459 MSEK, hänförliga till så kallade tillsvidareavtal. Det är en vanlig avtalsform i Finland och innebär att avtalet inte har något överenskommet slutdatum utan gäller till dess att hyresgästen eller hyresvärden säger upp avtalet enligt en överenskommen uppsägningstid. Hyresavtalen har ofta en initial fast hyresperiod, för att därefter bli uppsägningsbara med en uppsägningstid om främst 6 eller 12 månader. Den 1 januari 2025 var tillsvidareavtal motsvarande 68 MSEK i årsintäkter uppsagda för avflyttning och 8 MSEK uppsagda för omförhandling under innevarande år. Tillsvidareavtal om 185 MSEK löper på med främst 6 eller 12 månaders uppsägningstid. Resterande tillsvidareavtal motsvarande 198 MSEK i årsintäkter hade en genomsnittlig återstående löptid på 3,5 år, beräknat utifrån första möjliga slutdatum vid en uppsägning.

Avtalsformen innebär inte att hyresgäster generellt hyr lokalerna under kortare perioder. Den 1 januari 2025 var den genomsnittliga hyrestiden för befintliga tillsvidareavtal 6,9 år (6,4).



Fordonsfastigheten Filtrat 6 i Borås.

Transaktion 09222115557343278336 Signerat: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 jan 2025

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %
2025	1 737	412	645	18
2026	917	515	721	20
2027	629	420	611	17
2028	454	382	536	15
2029	134	172	292	8
>2029	263	536	718	20
Delsumma	**4 134**	**2 436**	**3 522**	**99**
P-platser och garage	2 224	12	39	1
Summa	**6 358**	**2 448**	**3 562**	**100**

HYRESVÄRDE PER REGION



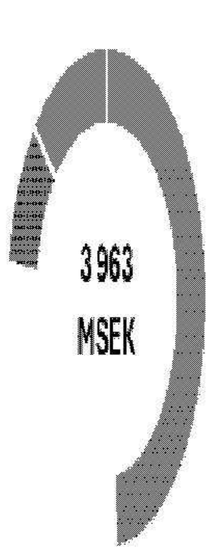
- 15% Mälardalen
- 11% Norrlandskusten
- 13% Södra Sverige, större städer
- 9% Stockholm
- 8% Karlstad
- 6% Malmö
- 6% Sverige övrigt
- 19% Helsingfors och universitetsstäder i Finland
- 6% Finland övrigt
- 3% Grenland, Norge

STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

1 jan 2025

	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal avtal	Genom-snittlig återstående avtalslängd, år
10 största hyresgästerna	402	11	100	5,4
Övriga, 3 278 st	3 159	89	6 258	3,2
Total	**3 562**	**100**	**6 358**	**3,4**

HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



- 49% Kontor
- 14% Logistik/Lager
- 15% Handel
- 10% Industri
- 13% Övrigt

HYRESGÄSTSTRUKTUR

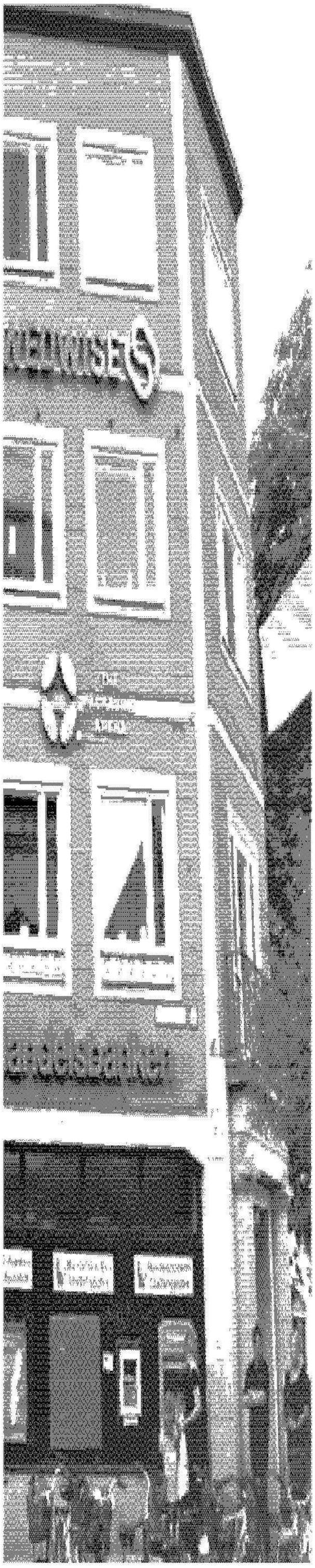
1 jan 2025

Andel av hyres-intäkter	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal hyres-gäster	Antal avtal	Genom-snittlig återstående avtalslängd, år
>2%	-	-	-	-	-
1-2%	273	8	6	71	5,4
<1%	3 289	92	3 282	6 287	3,3
Total	**3 562**	**100**	**3 288**	**6 358**	**3,4**

HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



- 44% Kontor
- 18% Handel
- 15% Lager
- 6% Industri
- 4% Utbildning
- 2% Restaurang
- 2% Vård och omsorg
- 6% Övrigt



Kontorsfastigheten Örnvaan 13 i Karlstad

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HK, MJ

NYFOSA

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Organisation

– Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna

Nyfosa erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Organisationen är decentraliserad med korta beslutsvägar där medarbetarna har närhet till affärsbeslut och förstår strategin.

En trygg och stimulerande arbetsmiljö

Nyfosa arbetar med att löpande utveckla organisationen för att attrahera och behålla motiverade medarbetare.

Företagskulturen präglas av en trygg och stimulerande arbetsmiljö med stor tillit och delaktighet. Förutsättningar att påverka den egna situationen och planera sitt arbete ser bolaget som en nyckel till hälsa och välmående. Detta underlättar för medarbetarna att förena föräldraskap och arbetsliv.

Närhet till affärsbeslut

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

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

Organisation som stöttar affärsmodellen

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

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

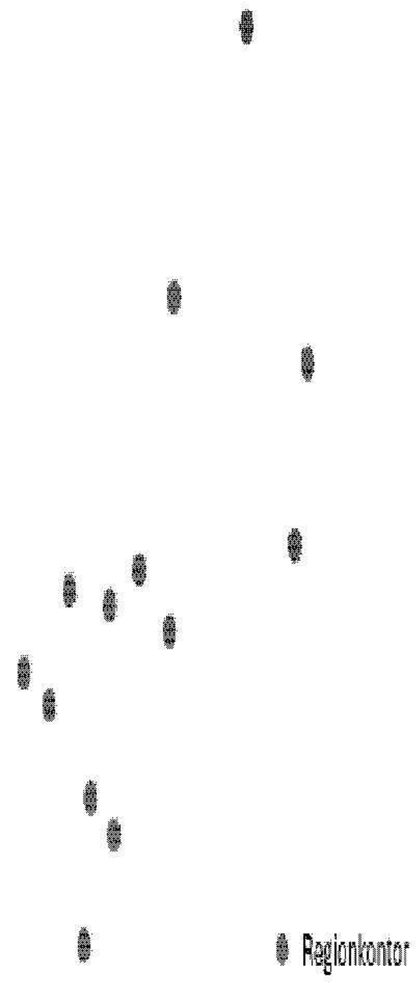
Kontinuerlig utveckling

Rätt kompetens, affärssinne och etablerade kontaktnät är centrala för att genomföra strategin och nå målen. Nyfosa ser kunskap som en förutsättning för att nå längre, både som bolag och som medarbetare. Kontinuerlig kompetensutveckling och utbildning för medarbetarna är därför en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Bolaget ställs ständigt inför nya utmaningar, inte minst som en följd av en snabb teknisk utveckling och har då stor nytta av en lärande organisation där kunskap delas både systematiskt och spontant. Detta kombineras med externa utbildningar inom de områden där kompetensen behöver stärkas ytterligare.

Medarbetare och leverantörer i samverkan

Förvaltningen sköts huvudsakligen av egen personal i nyckelroller som hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. Totalt antal anställda under året var 102, varav merparten i Sverige. I februari 2025 välkomnades 14 medarbetare i samband med Nyfosas förvärv av minoritetsandelen i Kielo.

Fastighetstjänster, såsom drift, underhåll, lokalvård och ombyggnation, samt tjänster inom ekonomisk förvaltning utförs av externa leverantörer. Läs mer om Nyfosas uppförandekod för leverantörer på sidan 63.



Nyfosas regionkontor

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

Tio regionkontor i Sverige, två i Finland och ett i Norge förvaltar fastighetsbeståndet. Utöver dessa finns lokalkontor på ett antal orter.

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

Transaktion 09222115557543278335 Signerat JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

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

SJUKFRÅNVARO MEDARBETARE

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Total sjukfrånvaro, %	1,89	2,70	2,05	2,32	0,92	0,54

ÅLDERSFÖRDELNING

Ålder	2024	2023	2022	2021	2020	2019
under 30 år	10	11	10	7	5	5
30 - 50 år	64	57	54	55	41	22
Över 50 år	28	24	23	25	21	12

INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

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

INKÖP FRÅN LEVERANTÖRER SOM BEKRÄFTAT UPPFÖRANDEKODEN[1]

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

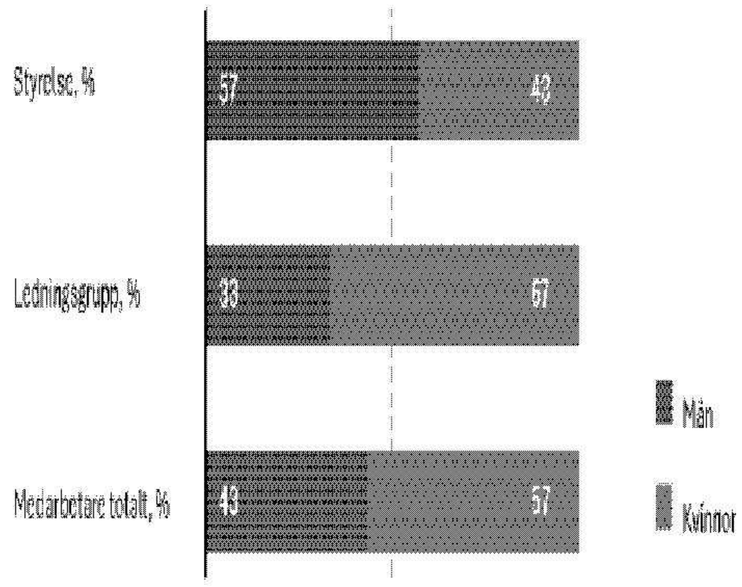
1) Redovisningen avser inköp i Nyfosa Sverige.

BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

	2024	2023	2022	2021
Antal	0	0	0	0

KÖNSFÖRDELNING MEDARBETARE OCH STYRELSE

2024





Till vänster regionkontoret i Göteborg, Till höger regionkontoret i Varnamo.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

» Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Finansiering

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

Finansieringskällor

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, lån från nordiska banker och lånefonder samt till mindre andel hybridobligationer och obligationer emitterade på svensk kapitalmarknad.

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 582 MSEK (16 883), varav hybridobligationer utgjorde 611 MSEK (758). I maj genomfördes en nyemission om 1 734 MSEK i syfte att upprätta en mer flexibel och balanserad kapitalstruktur och därmed skapa beredskap för nya investeringsmöjligheter.

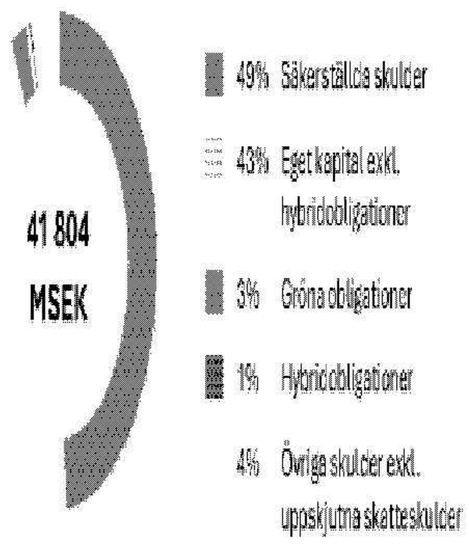
Vidare återköptes hybridobligationer om 146 MSEK (5) för nominellt värde. Hybridobligationer beskrivs närmare i not 20 på sidan 105.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 21 466 MSEK (23 343), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 95 procent (94). Icke säkerställda obligationer uppgick till 1 054 MSEK (1 350), motsvarade 5 procent (6) av totala räntebärande skulder.

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

FINANSIERINGSKÄLLOR



NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	31 dec	
MSEK	2024	2023
Säkerställda skulder	20 412	21 993
- varav skulder i EUR	4 395	4 688
- varav skulder i NOK	854	-
Obligationer	1 054	1 350
Belåningsgrad[1], %	50,7	55,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,1	58,3
Genomsnittlig ränta[2], %	5,0	5,2
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	1,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,7	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	63	52
Verkligt värde derivat med positivt värde	67	225
Verkligt värde derivat med negativt värde	-143	-148

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Jan–dec	
MSEK	2024	2023
Årets ingång	23 340	24 033
Upptagna banklån	5 829	8 241
Amorterade banklån	-7 655	-8 689
Emitterade obligationer	500	850
Återköpta obligationer	-796	-1 100
Förändring upplåningsavgifter	-2	20
Omräkningseffekt valuta	151	-15
Årets utgång	**21 366**	**23 340**

1) Ändrat nyckeltal. Se Avstämning nyckeltal på sidan 72 samt Definitioner på sidan 111.

2) Räntekostnad exklusive kostnad för upläggningskostnader, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit och kontraktsavgälder.

Transaktion 09222115557543278335 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

» Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Genomsnittlig ränta uppgick på balansdagen till 5,0 procent (5,2). Räntan innehåller inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit samt tomträttsavgäld. Belåningsgraden uppgick till 50,7 procent (55,2). Nettobelåningsgrad fastigheter uppgick till 53,1 procent (58,3).

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Låneutrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 156 MSEK (2 332). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till förutbestämda villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå låneutrymmet kan återanvändas. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 1 705 MSEK (1 260), varav 500 MSEK (790) var utnyttjat. För att nyttja resterande 1 451 MSEK (1 072) av låneutrymmet krävs att säkerhet ställs i tillkommande fastigheter. Av beviljade kreditfaciliteter förfaller 455 MSEK under 2025. På balansdagen var dessa faciliteter outnyttjade.

Utöver revolverande krediter har bolaget beviljade checkkrediter uppgående till 434 MSEK (350) hos tre banker. Checkkrediterna rullar med 12 månaders löpande förlängning. Av dessa var 0 MSEK (94) nyttjade på balansdagen.

Förändring räntebärande skulder

Under året upptogs nya säkerställda skulder om 5 829 MSEK, varav 3 426 MSEK var hänförligt till refinansiering av befintliga skulder, 1 153 MSEK var hänförligt till förvärvad skuld och 1 250 MSEK var hänförligt till nyttjande av revolverande krediter. Löpande amortering samt återbetalning uppgick till 7 561 MSEK, varav 4 020 MSEK var hänförligt till refinansiering av befintliga skulder och 1 698 MSEK var hänförligt till revolverande krediter som till största del återbetalades i samband med nyemission i maj. Säkerställda skulder minskade netto med 1 581 MSEK under perioden. Bolaget har inga räntebärande skulder att refinansiera under 2025. Nästa förfall av säkerställda skulder infaller i mars 2026 om 1 119 MSEK.

I september emitterades gröna obligationer om nominellt 500 MSEK. De huvudsakliga villkoren för de icke säkerställda

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

	31 dec	
MSEK	**2024**	**2023**
Låneutrymme/ram	3 156	2 332
Beviljat belopp	1 705	1 260
– varav utnyttjat belopp	*500*	*790*
– varav outnyttjat belopp	*1 205*	*470*

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING[1]

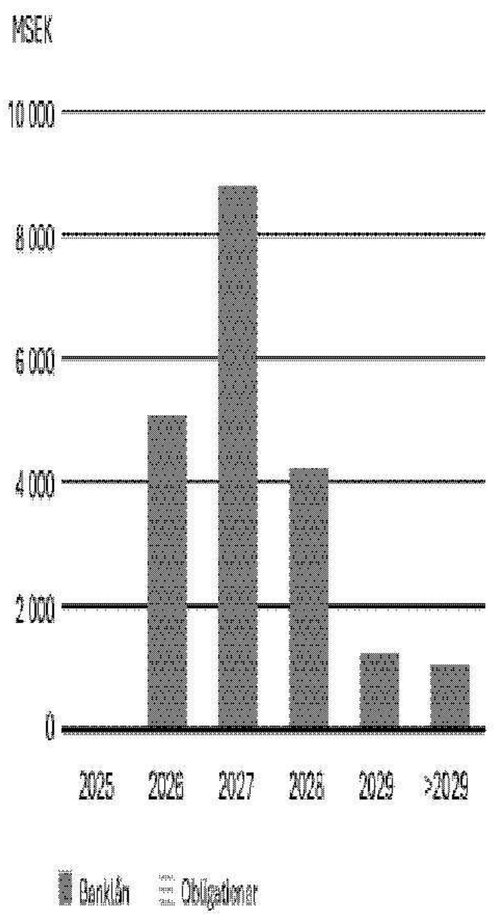
	Kapitalbindning						Räntebindning					
MSEK	**Säkerställda skulder**	**Obligationer**	**Totala räntebärande skulder**	**Andel, %**	**Outnyttjade krediter**	**Summa tillgängliga krediter**	**Ränteswappar**	**Räntetak**	**STIBOR 3M/ NIBOR 3M/ EURIBOR 6M**	**Räntebindning**	**Andel, %**	**Aktuell ränta[2], %**
År												
2025	-	-	-	-	889	889	-	-	7 941	7 941	37%	5,0
2026	5 087	554	5 641	26%	-	5 641	1 919	1 121	-	3 040	14%	5,0
2027	8 799	-	8 799	41%	312	9 111	2 324	-	-	2 324	11%	5,0
2028	4 231	500	4 731	22%	-	4 731	3 947	-	-	3 947	18%	4,5
2029	1 240	-	1 240	6%	438	1 678	3 515	-	-	3 515	16%	4,2
>2029	1 056	-	1 056	5%	-	1 056	700	-	-	700	3%	5,1
Totalt	**20 413**	**1 054**	**21 466**	**100%**	**1 639**	**23 106**	**12 405**	**1 121**	**7 941**	**21 466**	**100%**	**5,0**

1) Kreditorna utgår ordinarie avtalade belopp och avser skuldförfall av utestående låne belopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. Förväntade löpande amorteringar för 2025 uppgår till 227 MSEK. Totala räntebärande skulden i balansräkningen inkluderar periodiserade upplåggningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

2) Genomsnittlig aktuell ränta inklusive derivat. Räntekostnad exklusive upplåggningskostnader, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit och tomträttsavgälder.

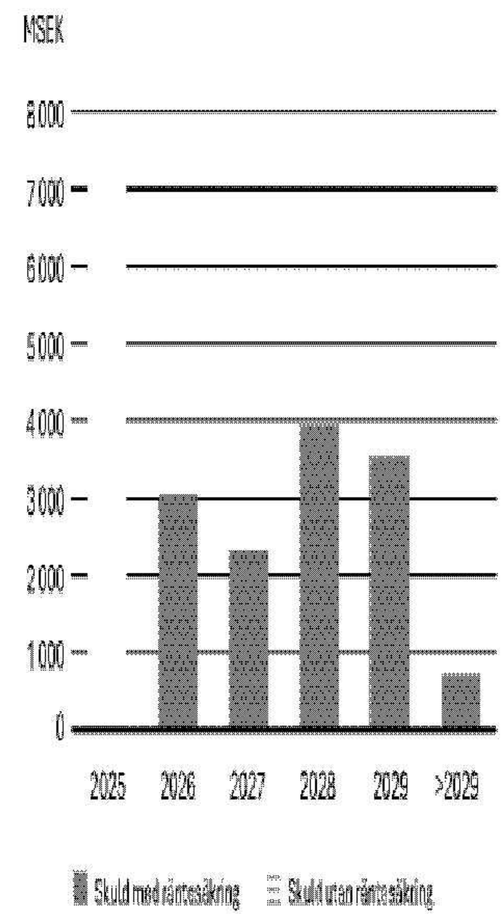
KAPITALBINDNING

31 dec 2024



RÄNTEBINDNING

31 dec 2024



Transaktion 09222115557543027833 Signerat JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Mål och utdelningspolicy

Affärsmodell och strategi

Transaktioner

Fastighetsbestånd

Intjäningsförmåga

Joint venture

Förvaltning

Hyresgäster

Organisation

› Finansiering

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

obligationerna är en löptid om 3,25 år och en ränta om STIBOR 3M + 250 baspunkter. Under året återköptes och förtidsinlöstes obligationer om totalt 796 MSEK nominellt. På balansdagen uppgick utestående obligationer till 1 054 MSEK (1 350), med förfall om 554 MSEK i april 2026 och 500 MSEK i januari 2028.

Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Den 31 december 2024 var 63 procent (52) av låneportföljen säkrad med derivat.

Räntetak ger bolaget en maximal påverkan på total räntekostnad i det fall marknadsräntorna stiger. En ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 1 121 MSEK (6 150) med en strikenivå på 2,0 procent (1,5–2,0).

Ränteswappar ger bolaget en fast ränta under derivatets löptid. Ränteswappar uppgick till nominellt 12 405 MSEK (7 921). För ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,6 procent (2,6). Återstående löptid på ingångna räntederivat var på balansdagen 3,3 år (2,5).

Med beaktande av derivatportföljen uppgår, per balansdagen, bedömd förändring av årlig räntekostnad om STIBOR 3M, NIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger eller sjunker med 1 procentenhet till 73 MSEK respektive –81 MSEK.

Finansiella riskbegränsningar

Finansierings- och ränterisken hanteras genom ett antal riskbegränsningar och ramar i bolagets finanspolicy. I februari 2025 reviderade styrelsen bolagets finanspolicy, vilket även innefattade ändringar av riskbegränsningar. Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte så kallade covenanter i koncernens finansieringsavtal.

Riskbegränsningarna innebär bland annat att förfallostrukturen för räntebärande skulder ska vara jämnt fördelat över en femårsperiod, vilket beaktas i samband med förhandling av nya krediter. Vidare pågår en successiv upphandling av ytterligare räntederivat för att minska andelen räntebärande skulder utan räntesäkring.

Uppfyllandet av relevanta riskbegränsningar är presenterat i tabellen nedan.

Majoriteten av koncernens kreditavtal innehåller lånevillkor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och/eller soliditet. I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenanter kopplade till Nyfosakoncernens resultat och/eller finansiella ställning. Efterlevnad ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje räkenskapsdag. Nyfosa har efterlevt samtliga covenanter under 2024. Givet att covenanterna tydligt efterlevdes under 2024 och med beaktande av övrig känd information finns det i dagsläget inget som indikerar att covenanterna inte skulle efterlevas under 2025.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

MSEK	Förändring	31 dec 2024
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta[1]		
Vid nuvarande räntebindning och förändrat räntaläge[2]	+/- 2 %-enheter	+146/-165
Vid nuvarande räntebindning och förändrat räntaläge[2]	+/- 1 %-enhet	+73/-81
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå[3]	+/- 1 %-enhet	+215/-215
Effekt på värdeförändring finansiella instrument		
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurver	+/- 1 %-enhet	+417/-417

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	31 dec 2024
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, %	≤65	51
Icke-säkerställd skuld, %	≤15	5
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	≤12,0	7,7
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	≥2,0	2,2

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

2) Med hänsyn tagen till befintliga räntederivat.

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

Transaktion 09222115557543278336 Signerad JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TH, MU

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Kassaflöde

Resultat

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Aktien

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Finansiell utveckling

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår gällande resultat- och kassaflödesposter och 31 december 2023 gällande uppgifter om balansposter.

Kassaflöde

Årets kassaflöde

Under året uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 390 MSEK (1 541), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture uppgick till 350 MSEK (180) och förändring i rörelsekapital uppgick till 45 MSEK (326).

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med –602 MSEK (–284). Till- och frånträden av fastigheter, direkt eller indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto –233 MSEK (554). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –543 MSEK (–762). Investeringar i andelar i joint venture, avyttring av andelar i joint venture samt utlåning till joint venture uppgick till 178 MSEK (–75).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –779 MSEK (–1 512). Räntebärande skulder förändrades netto med –2 169 MSEK (–755) efter avdrag för upplåningskostnader om –47 MSEK (–58). Löpande amortering samt återbetalning av räntebärande skulder, inklusive obligationer, uppgick till –8 451 MSEK (–9 789). Banklån upptogs samt obligationer emitterades om totalt 6 282 MSEK (9 034). Därutöver påverkades kassaflödet av nyemission av stamaktier om 1 709 MSEK (–) efter avdrag för emissionskostnader om 25 MSEK (–), återköp av hybridobligationer om –146 MSEK (–5), försäljning av räntederivat om 10 MSEK (–), samt utdelning till aktieägare om –191 MSEK (–755).

Totalt kassaflöde för året uppgick till 8 MSEK (– 255).

	Jan–dec	
MSEK	**2024**	**2023**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 390	1 541
– varav operativt kassaflöde	*1 345*	*1 215*
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-602	-284
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-779	-1 512
Totalt kassaflöde	**8**	**-255**

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en tillväxt i operativt kassaflöde per aktie med 10 procent per år. Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019–2024 uppgick till 6 procent. Operativt kassaflöde för året uppgick till 1 345 MSEK (1 215), motsvarande 6,67 SEK per aktie (6,36), en ökning med 5 procent.

OPERATIVT KASSAFLÖDE

	Jan–dec	
MSEK	**2024**	**2023**
Resultat före skatt	253	-661
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 111	2 918
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	350	180
Erhållna räntor	11	6
Erlagda räntor	-1 242	-1 104
Utbetald ränta på hybridobligationer	-61	-60
Betald inkomstskatt	-78	-65
Operativt kassaflöde	**1 345**	**1 215**
– per aktie, SEK	6,67	6,36

UTVECKLING OPERATIVT KASSAFLÖDE

	Jan–dec					
MSEK	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Operativt kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet	995	1 035	1 379	1 114	967	627
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	350	180	335	332	300	200
Operativt kassaflöde	**1 345**	**1 215**	**1 714**	**1 446**	**1 267**	**827**
– per aktie, SEK	6,67	6,36	8,97	7,89	6,97	4,93
Förändring, %	5	-29	17	10	41	

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Kassaflöde

Resultat

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Aktien

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Resultat

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget utgör ett segment under namnet Bratsberg.

Intäkter

Intäkterna ökade med 3 procent till 3 670 MSEK (3 553) efter avdrag för hyresrabatter om 32 MSEK (50). Tillväxten i jämförbart bestånd förklaras främst av indexuppräkning av hyror. Därtill steg vakansgraden, vilket påverkade intäkterna negativt. Av Nyfosas hyresintäkter omfattas 94 procent (91) av årlig indexjustering. Majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela basхyran och följer KPI eller motsvarande index. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, ökade med 117 MSEK, motsvarande 4 procent.

Av aviserade hyror för det första kvartalet 2025, med förfall den 31 december 2024, hade 81 procent (78) reglerats på balansdagen. Per 14 februari 2025 hade 98 procent reglerats.

	Jan–dec		Förändring
MSEK	2024	2023	%
Totala intäkter	3 670	3 553	3%
Förvärv och avyttringar	-253	-250	
Valutajustering[1]	4	-	
Intäkter jämförbart bestånd	**3 421**	**3 303**	**4%**
- varav Sverige	2 523	2 412	5%
- varav Kielo	897	891	1%
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

RESULTAT PER SEGMENT

	Sverige		Kielo		Bratsberg		Ej fördelade poster		Nyfosa	
Januari–december, MSEK	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	2 525	2 495	766	717	50	-	-	-	3 341	3 212
Serviceintäkter	165	157	148	155	16	-	-	-	328	311
Intäkter	**2 690**	**2 652**	**914**	**902**	**66**	**-**	**-**	**-**	**3 670**	**3 553**
Fastighetskostnader	-729	-711	-257	-262	-13	-	-	-	-1 000	-976
Fastighetsadministration	-68	-77	-58	-56	-4	-	-	-	-129	-133
Driftnetto	**1 893**	**1 861**	**599**	**584**	**49**	**-**	**-**	**-**	**2 541**	**2 445**
Centraladministration	-123	-131	-51	-55	-10	-	-	-	-185	-186
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	15	6	15	6
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	210	-8	210	-8
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-1 247	-1 246	-1 247	-1 246
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 335**	**1 010**
- varav förvaltningsresultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 350**	**1 239**
Värdeförändringar på fastigheter	-578	-1 046	-351	-306	-7	-	-	-	-936	-1 352
Värdeförändringar på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-146	-320	-146	-320
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**253**	**-661**
Skatt	-	-	-	-	-	-	-140	22	-140	22
Periodens resultat	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**112**	**-639**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Kassaflöde

Resultat

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Aktien

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Uthyrningsgrad

Den 1 januari 2025 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,5 procent (91,5). För Sverige uppgick uthyrningsgraden till 91,4 procent (92,2), för Kielo till 87,6 procent (89,4) och för Bratsberg till 93,5 procent (–). Vakansvärdet uppgick till 401 MSEK (347). Under året ökade vakanserna med 54 MSEK, varav 21 MSEK i Sverige och 24 MSEK i Kielo. Vakans i tillträdda fastigheter om 9 MSEK är hänförligt till Bratsberg. Lämnade hyresrabatter ökade med 6 MSEK.

Hyresvärdet hänförligt till ännu ej tillträdda nyuthyrningar eller omförhandlingar uppgick den 1 januari 2025 till 79 MSEK. Hyresavtal med ett hyresvärde om 201 MSEK hade sagts upp för framtida avflyttning eller upphört i samband med konkurs, varav uppsägning för avflyttning uppgick till 175 MSEK. Beloppet inkluderar även hyresavtal uppsagda för omförhandling om det nya avtalet redovisas inom tecknade hyresavtal.

Startår för tecknade avtal samt förfalloår för uppsagda avtal framgår i tabeller nedan.

	Jan–dec	
Vakansvärde, MSEK	**2024**	**2023**
Ingående vakansvärde	347	280
Inflyttade lokaler	-25	-52
Avflyttade lokaler	71	108
Förändring hyresrabatter	6	-3
Justering av vakanshyror	0	21
Vakans i tillträdda fastigheter	9	2
Vakans i frånträdda fastigheter	-11	-10
Valutakurseffekt	4	0
Utgående vakansvärde[1]	**401**	**347**
- varav Sverige	266	245
- varav Kielo	126	102
- varav Bratsberg	9	-

1) Varav hyresrabatter utgör 24 MSEK (17).

Hyresvärde framtida avtalsförändringar, MSEK	**1 jan 2025**
Tecknade hyresavtal, ej inflyttade	79
Uppsagda avtal inkl. konkurser, ej avflyttade	201

Startår tecknade hyresavtal	**Antal**	**Hyresvärde, MSEK**
2025	60	67
2026	4	12
2027-	-	-
Total	**64**	**79**

Förfalloår för uppsagda hyresavtal	**Antal**	**Hyresvärde, MSEK**
2025	280	183
2026	53	11
2027-	4	7
Total	**337**	**201**

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 673 MSEK (661), underhållskostnader 160 MSEK (149) och fastighetsskatt 167 MSEK (166).

Fastighetskostnader i jämförbart fastighetsbestånd ökade med 3 MSEK. Förändringen förklaras av att kostnaderna för underhåll var 5 procent högre under 2024.

	Jan–dec		Förändring,
MSEK	**2024**	**2023**	**%**
Fastighetskostnader	-1 000	-976	2
Förvärv och avyttringar	58	57	
Erhållet elstöd	-	-20	
Valutajustering[1]	-1	-	
Fastighetskostnader jämförbart bestånd	**-942**	**-939**	**0**
- varav Sverige	-686	-679	1
- varav Kielo	-256	-260	-2
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 129 MSEK (133). Posten inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 4 procent till 2 541 MSEK (2 445). Överskottsgraden uppgick till 68,2 procent (68,8). Direktavkastningen uppgick till 6,4 procent (6,0).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 5 procent till 2 353 MSEK (2 238) justerat för valutakurseffekter. Beståndet i Sverige hade en positiv utveckling främst drivet av högre intäkter. I Kielo bidrog främst högre intäkter och minskade driftskostnader till den positiva utvecklingen.

Överskottsgraden i jämförbart fastighetsbestånd uppgick till 68,8 procent (67,7).

	Jan–dec		Förändring,
MSEK	**2024**	**2023**	**%**
Driftnetto	2 541	2 445	4
Förvärv och avyttringar	-190	-191	
Erhållet elstöd netto	-	-16	
Valutajustering[1]	2	-	
Driftnetto jämförbart bestånd	**2 353**	**2 238**	**5**
- varav Sverige	1 769	1 663	6
- varav Kielo	584	575	2
- varav Bratsberg	-	-	-

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperioden.

Centraladministration

Centraladministration innefattar bland annat kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning samt revision och uppgick till 185 MSEK (186), motsvarande 5,0 procent (5,2) av intäkterna.

Övriga rörelseintäkter och -kostnader

Övriga rörelseintäkter och -kostnader uppgick till 15 MSEK (6). Posten inkluderar intäkter och kostnader från sekundära transaktioner inom ordinarie verksamhet såsom till exempel erhållna försäkringsersättningar och skadestånd.

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Kassaflöde

Resultat

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Aktien

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Andel i joint ventures resultat

Andelen i joint ventures resultat uppgick till 210 MSEK (–8). Resultatandelen utgörs av förvaltningsresultat om 226 MSEK (221), värdeförändringar om 47 MSEK (–197) samt skatt och övrigt om –62 MSEK (–32). Förvaltningsresultatet stärktes av högre hyresintäkter, men belastades samtidigt av högre räntekostnader jämfört med föregående år.

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Nyfosas norska joint venture Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget konsolideras därefter i koncernen och redovisas som ett segment under namnet Bratsberg.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till netto –1 247 MSEK (–1 246). Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 5,1 procent (4,5).

Beräkning av genomsnittlig ränta beaktar inte kostnad för periodiserad upplåningsavgift, eventuellt nyttjande av checkräkningskredit samt tomträttsavgäld, vilka totalt uppgick till 67 MSEK (74).

Räntetäckningsgraden för året uppgick till 2,2 gånger (2,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 350 MSEK (1 239), motsvarande 6,41 SEK per aktie (6,15).

Tillväxten i förvaltningsresultatet förklaras främst av ett starkare driftnetto.

Värdeförändringar

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

Per 31 december 2024 värderades fastigheter motsvarande 99,6 procent (100,0) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen.

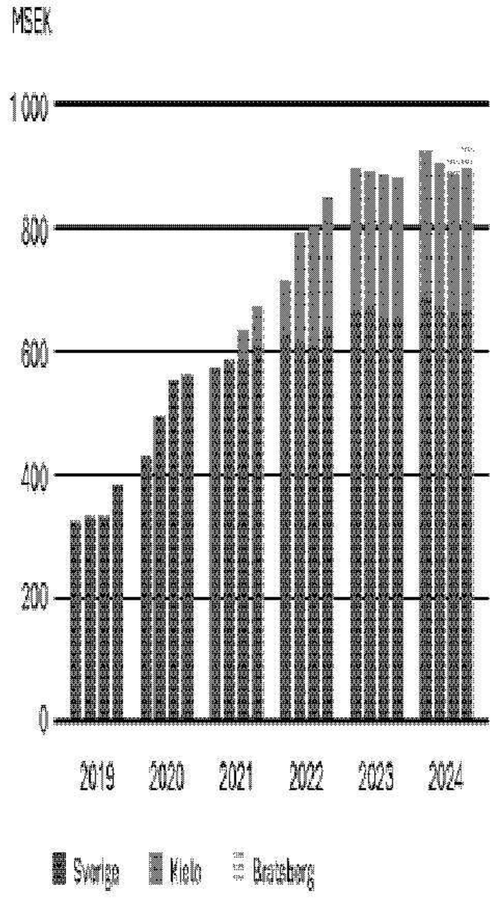
Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –936 MSEK (–1 352), motsvarande –2 procent (–3) av fastighetsvärdet.

Vägt genomsnittligt direktavkastningskrav i värderingarna uppgick till 6,86 procent, en ökning med 10 baspunkter sedan 31 december 2023 och 2 baspunkter sedan föregående kvartal. Ökningen under kvartalet avser främst en effekt av det tillkommande beståndet i Bratsberg.

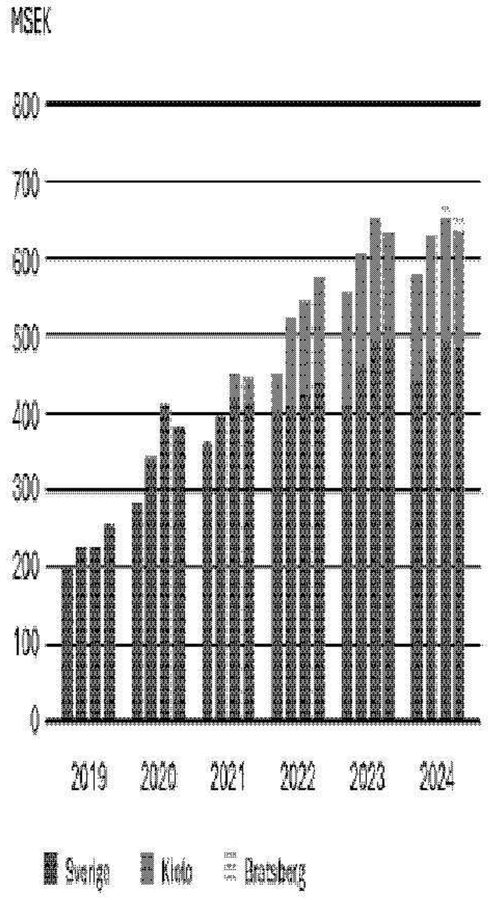
	Jan–dec	
Effekt på värdeförändring, MSEK	**2024**	**2023**
Förändrade avkastningskrav	-431	-2 351
Förändrat kassaflöde	-455	879
Förvärv	-1	90
Avyttringar	-49	29
Värdeförändring	**-936**	**-1 352**

Omvärderingseffekten hänförlig till finansiella instrument uppgick till –146 MSEK (–320) och är hänförlig till räntetak och ränteswappar.

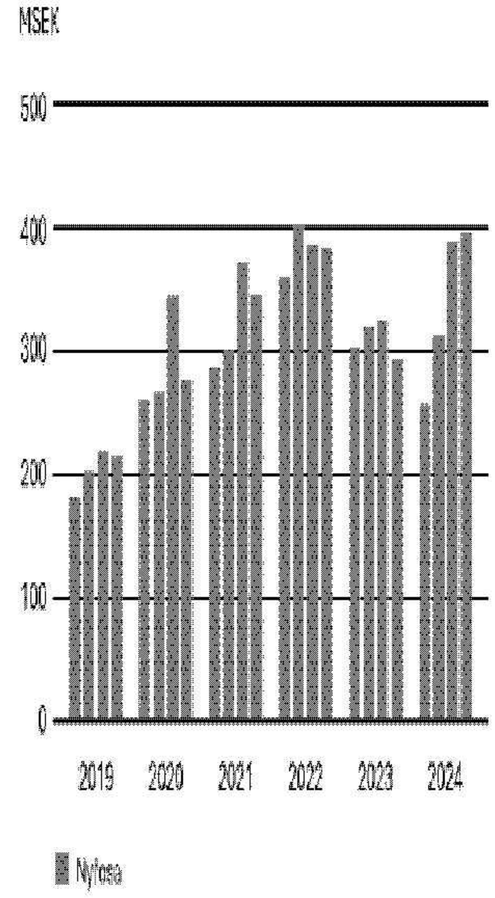
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Transaktion 09222115557543278336 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, NF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Kassaflöde

Resultat

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Aktien

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Skatt

Skatt för året uppgick till –140 MSEK (22), varav –47 MSEK (–48) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skattesats om 20,6 procent uppgick teoretisk skattekostnad till –52 MSEK (136). Skillnaden om –88 MSEK (114) beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader, skatteeffekter vid fastighetsförsäljningar, redan beskattad resultatandel från joint venture samt effekter från begränsningsregeln avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Effekt från begränsningsregeln uppkommer främst när redovisade fastighetsvärden understiger koncernens anskaffningsvärde på fastigheten.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 112 MSEK (–639), motsvarande 0,28 SEK per aktie (–3,67) efter utspädning och avdrag för ränta på hybridobligationer.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med 111 MSEK (–19). Posten är hänförlig till Kielos och Bratsbergs verksamheter.

Moderbolaget

För 2024 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 914 MSEK (800). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrative tjänster från koncernföretag uppgick till 142 MSEK (132). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat. Moderbolaget hade per 31 december 2024 ett eget kapital om 14 315 MSEK (11 887), varav bundet eget kapital uppgick till 104 MSEK (96). Koncerninterna skulder uppgick till 11 399 MSEK (11 505) och koncerninterna fordringar uppgick till 26 706 MSEK (25 028).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets fokus på tillväxt i kassaflödet är oförändrat. Aktiviteter anpassas till utvecklingen av fastighetsmarknaderna inom de tre segmenten. Den geopolitiska osäkerheten som råder kan påverka förutsättningarna framåt, men den opportunistiska affärsidén kvarstår.

Bolaget kommer att fortsätta vara följsamt med utvecklingen och ta vara på affärsmöjligheter när de uppstår, oavsett om det är att avyttra, förvärva eller att optimera det befintliga beståndet.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

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

Fritt eget kapital, SEK	2024-12-31
Överkursfond	3 762 064 264
Hybridobligationer	611 250 000
Balanserat resultat	8 923 597 690
Årets resultat	914 283 187
Summa fritt eget kapital	**14 211 195 141**
Till årsstämmans förfogande stående medel	
Ordinarie utdelning, 2,80 SEK per aktie[1]	562 671 020
Balanseras i ny räkning	13 626 524 121
- varav till Överkursfond	*3 762 064 264*
- varav till Hybridobligationer	*611 250 000*
Summa	**14 211 195 141**

1) Utbetalning kvartalsvis med 0,70 SEK per aktie.

Skatteberäkning jan–dec 2024, MSEK	Underlag för aktuell skatt	Underlag för uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 350	-
Förvaltningsresultat i joint venture	-226	-
Ej avdragsgill ränta	553	-
Skattemässiga värdeminskningsavdrag	-1 058	1 036
Avdragsgilla ombyggnationer	-177	177
Avdragsgilla poster i eget kapital	-4	-
Övriga skattemässiga poster	-1	199
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**388**	**1 764**
Skatt på förvaltningsresultat	**-80**	**-365**
Försäljning fastigheter	-	-376
Förvärv fastigheter	-57	58
Värdeförändringar på fastigheter	-	-936
Värdeförändringar på derivat	19	-165
- varav ej skattepliktigt	-19	19
Skattepliktigt resultat före underskotts-avdrag	**331**	**364**
Underskottsavdrag		
- Ingående balans	-1 065	1 065
- Utgående balans	965	-965
Skattepliktigt resultat	**232**	**464**
Redovisad skatt	**-47**	**-94**

Transaktion 09222115557543527833S6 Signerad: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Kassaflöde

Resultat

Styrelsens förslag till vinstdisposition

» Aktien

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Aktien

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap sedan november 2018. På årets sista handelsdag, den 30 december 2024, uppgick aktiens stängningskurs till 107,90 SEK (95,85), vilket motsvarade ett börsvärde om 22,5 MDSEK (18,3).

Aktiekursutveckling och omsättning

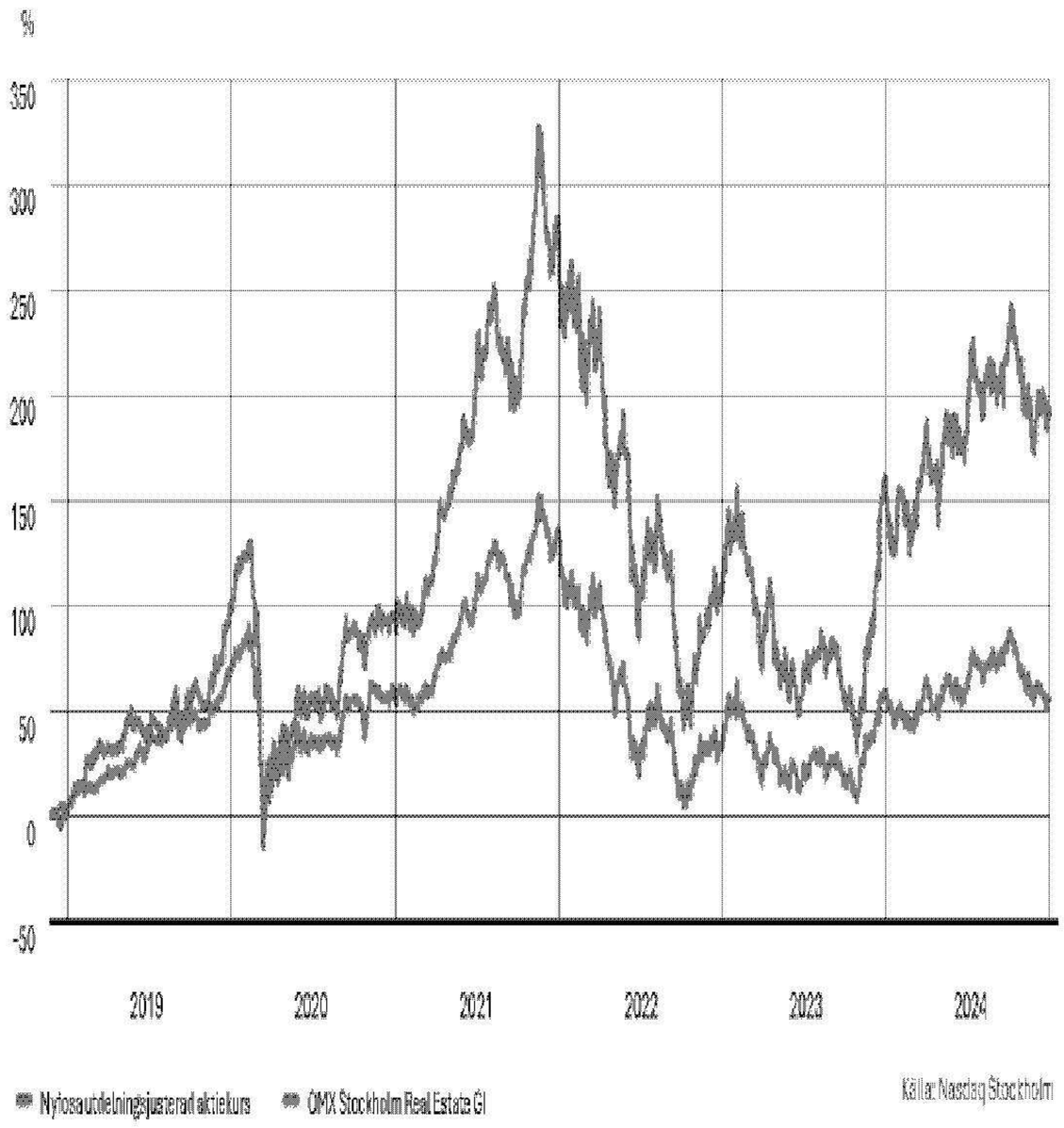
Under 2024 uppgick aktiens volymviktade medelpris till 103,53 SEK. Aktiekursen ökade under året med 13 procent. Under samma period ökade OMX Stockholm PI med 6 procent och OMX Stockholm Real Estate PI minskade med -2 procent. Totalt omsattes 73 miljoner av aktierna till ett värde om 8 MDSEK under 2024. Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 290 000 aktier.

Aktiekapital

I maj 2024 genomförde Nyfosa, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 april 2024, en riktad nyemission om 17 miljoner aktier, till en teckningskurs om 102 SEK per aktie och tillfördes därigenom cirka 1,7 MDSEK före transaktionsrelaterade kostnader. Genom nyemissionen ökade antalet aktier från 191 063 057 till 208 063 057. Nyemissionen medförde en utspädning om cirka 8,2 procent baserat på det totala antalet aktier i Nyfosa efter nyemissionen.

Till följd av nyemissionen samt nyttjande av teckningsoptioner ökade Nyfosas aktiekapital under året med 8,5 MSEK, från 95 511 406,50 SEK till 104 048 396,50 SEK fördelat på 208 096 793 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie.

AKTIENS UTVECKLING



Källa: Nasdaq Stockholm

HANDELN MED AKTIEN PÅ NASDAQ STOCKHOLM

	Jan-dec	
	2024	2023
Genomsnittlig volym per handelsdag, MSEK	69	56
Genomsnittligt antal transaktioner per handelsdag	945	697
Omsättningshastighet, %	35	44
Stängningskurs 31 dec, SEK	107,90	95,85

ÄGARFÖRDELNING
31 december 2024

		Procentandel	
Aktieägare	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Sagax	45 000 000	21,6	21,6
Länsförsäkringar Fonder	15 650 149	7,5	7,5
Swedbank Robur Fonder	15 468 295	7,4	7,4
Lannebo Kapitalförvaltning	9 775 719	4,7	4,7
Första AP-fonden	7 141 845	3,4	3,4
SEB Fonder	7 006 119	3,4	3,4
Vanguard	6 852 244	3,3	3,3
BlackRock	6 472 671	3,1	3,1
Handelsbanken Fonder	5 283 742	2,5	2,5
Cliens Fonder	4 760 000	2,3	2,3
APG Asset Management	4 076 936	2,0	2,0
Columbia Threadneedle	3 990 060	1,9	1,9
Norges Bank	3 599 761	1,7	1,7
Jens Engwall	2 796 722	1,3	1,3
Carnegie Fonder	2 767 988	1,3	1,3
Nordea Funds	2 723 189	1,3	1,3
Dimensional Fund Advisors	2 498 734	1,2	1,2
American Century Investment Management	2 144 587	1,0	1,0
Odin Fonder	2 042 343	1,0	1,0
Tredje AP-fonden	2 026 674	1,0	1,0
Summa 20 största ägare	**152 079 778**	**73,1**	**73,1**
Övriga aktieägare	56 017 015	26,9	26,9
Summa	**208 096 793**	**100,0**	**100,0**

Källa: Modular Finance Monitor

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Kassaflöde

Resultat

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Aktien

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa förändrades enligt tabellen till höger.

Utdelningspolicy och utdelningsförslag

Minst 40 procent av det operativa kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,80 SEK (–) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,70 SEK per aktie, motsvarande 583 MSEK. Utdelningsförslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy. För verksamhetsåret 2023 utgick ingen utdelning.

Ägarinformation

Nyfosa hade vid årets slut 15 465 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 70 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster innehades av utländska aktieägare.

De 20 största ägarna kontrollerade tillsammans 73 procent av bolagets aktiekapital och röster. Tabellen på sidan 40 visar Nyfosas största aktieägare per 31 december 2024.

Optionsprogram

Nyfosa har tre långsiktiga incitamentsprogram (LTIP 2022, LTIP 2023 och LTIP 2024) baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosas svenska organisation. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i not 7 på sidan 90.

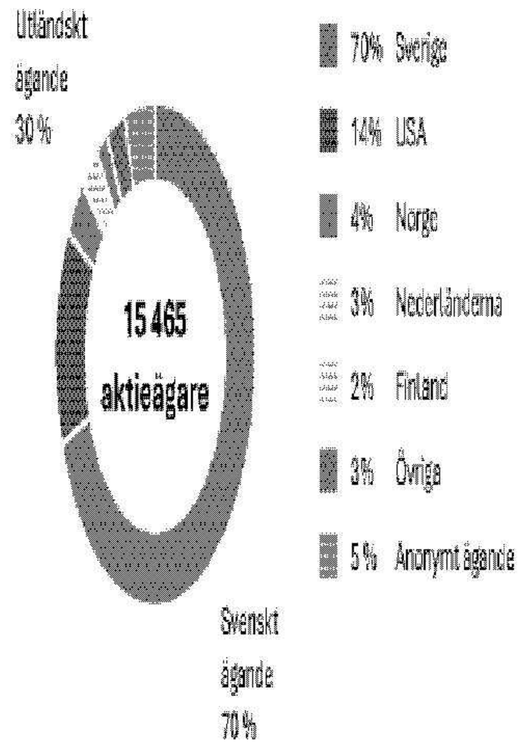
Under året påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med lösenperioderna för LTIP 2021 nyttjades 306 741 teckningsoptioner och därmed emitterades 73 980 aktier. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP 2024, vilket innebar att 151 100 teckningsoptioner tecknades.

ÄGARSTRUKTUR, FÖRDELNING STORLEKSKLASSER
31 december 2024

Innehavsstorlek	Antal aktieägare	Andel, %
1–500	11 651	75,6
501–1 000	1 795	11,6
1 001–5 000	1 528	9,9
5 001–10 000	176	1,1
10 001–20 000	102	0,7
20 001–50 000	54	0,4
50 001–	119	0,8
Totalt	**15 465**	**100,0**

Källa: Modular Finance Monitor

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV AKTIEÄGANDET
31 december 2024



AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	Ej.	Ej.	50 000	500
21 maj 2018	Delning av aktier (1:200)	ET.	+ 99 500	50 000	100 000
21 maj 2018	Nyemission	+ 78 814 124,50	+ 157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 augusti 2018	Nyemission	+ 5 000 000	+ 10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 februari 2020	Nyemission	+ 3 231 412	+ 6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
4 mars 2020	Nyemission	+ 5 155 000	+ 10 310 000	92 250 536,50	184 501 073
9 juni 2021	Nyemission	+ 3 260 870	+ 6 521 740	95 511 406,50	191 022 813
14 maj 2024	Utbyte av teckningsoption	+ 20 122	+ 40 244	95 531 528,50	191 063 057
16 maj 2024	Nyemission	+8 500 000	+17 000 000	104 031 528,50	208 063 057
31 juli 2024	Utbyte av teckningsoption	+3 880	+7 760	104 035 408,50	208 070 817
25 november 2024	Utbyte av teckningsoption	+12 988	+25 976	104 048 396,50	208 096 793

OPTIONSPROGRAM (LTIP 2021, 2022, 2023, 2024)
31 december 2024

Avstämning optioner	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	LTIP2023	LTIP2024	Totalt
Årets ingång	318 241	318 241	393 150	383 342	-	1 412 974
Tecknade optioner	-	-	-	-	151 100	151 100
Återköp optioner	-11 500	-11 500	-15 500	-500	-	-39 000
Ej nyttjade/förfallna optioner	-306 741	-	-	-	-	-306 741
Nyttjade optioner	-	-306 741	-	-	-	-306 741
Årets utgång	**-**	**-**	**377 650**	**382 842**	**151 100**	**911 592**

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Risker och riskhantering

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

De betydande risker som bolaget står inför är i stor utsträckning kopplade till utvecklingen av konjunktur, inflation och marknadsräntor. De mest väsentliga riskerna presenteras nedan och är indelade i kategorierna omvärld, klimatförändringar, finansiering, förvärv och investeringar, förvaltning samt medarbetare och organisation. För att tydliggöra och värdera riskerna används en modell där sannolikhet och konsekvens bedöms.

Sannolikheten att risken inträffar uttrycks på en femgradig skala som mycket osannolik, osannolik, möjlig, sannolik och mycket sannolik. Även konsekvensen, som värderar påverkan på företagets resultat och ställning, uttrycks på en femgradig skala som obetydlig, mindre, måttlig, stor och betydande. Kombinationen av sannolikhet och konsekvens avgör hur risken hanteras, antingen i form av generell bevakning eller som ett fokusområde om sannolikheten och konsekvens därav är av hög grad.

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

Sammanfattning risker och riskbedömning

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

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

↗ = Ökad bevakning

→ = Oförändrad bevakning

↘ = Minskad bevakning

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Omvärld

Risk	Riskhantering	Exponering
Makro Verksamheten påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomiskt klimat, inflation, andel nybyggnation av kommersiella byggnader samt förändringar i infrastruktur och demografi. En ekonomisk nedgång som leder till högre arbetslöshet, sämre betalningsförmåga hos hyresgäster samt en ökad inflation skulle kunna få en negativ påverkan på bolagets resultat och ställning.	Marknadsbevakning och omvärldsanalyser. Löpande dialog med kapital- och kreditmarknaden. Indexerade hyresavtal. Derivatinstrument.	Svag ekonomi påverkar bolagets resultat och ställning.
Regelverk Ändringar i regelverk som ger negativa effekter på bolagets resultat och ställning.	Bevakning och nätverk med rådgivare.	Omställningskostnader vid nylagstiftning. Försvårad finansiering eller fördyringar vid investeringar och/eller transaktioner.
Skatt Förändringar i skattelagstiftning eller lagtolkning som ger negativa effekter på bolagets resultat och ställning.	Noggrann övervakning av politisk utveckling. Anpassning av interna processer vid regeländringar. Samarbete med externa experter.	Högre skattekostnader.

Klimatförändringar

Risk	Riskhantering	Exponering
Klimatpåverkan på fastigheterna Negativ påverkan på fastigheterna på grund av klimatförändringar och föroreningar. Se även redovisning enligt TCFD på sidorna 61-62.	Granskning av investeringar utifrån klimatperspektiv. Årlig genomgång av försäkringsskydd. Analys av klimatrisker. Fokus på miljöaspekter vid såväl förvärv av fastigheter som i den löpande driften därav.	Skador på fastigheter och ökade kostnader.
Klimatpåverkan från den egna verksamheten Negativ påverkan på klimatet på grund av ineffektiv resursanvändning. Se även redovisning enligt TCFD på sidorna 61-62.	Incitamentsprogram med hållbarhetsmål. Incitamentsprogram med hållbarhetsmål. Uppsatta mål att minska energianvändningen i fastigheterna skapar ett fokuserat arbete. Inköp av 100 procent förnybar el i både Sverige, Finland och Norge. Inköp av grön fjärrvärme i flertalet kommuner. Miljöbilspolicy. Återvinning på kontoren. Återbruksprojekt i samband med hyresgästanpassningar och fastighetsinvesteringar.	Skadat anseende hos nuvarande och presumtiva hyresgäster eller kredit- och kapitalmarknaden.

Finansiering

Risk	Riskhantering	Exponering
Ränterisk Ett stigande ränteläge påverkar räntekostnaderna, som är bolagets enskilt största kostnadspost. Högre räntekostnader påverkar räntetäckningsgraden negativt, vilket kan leda till högre amorteringstakt på lån.	Räntesäkringar med derivatinstrument, såsom räntetak och räntesvapp ar.	Stigande räntekostnader. Ökad amortering.
Finansierings- och refinansieringsrisk En avvaktande kredit- och kapitalmarknad kan ge minskad tillgång till finansiering för investeringar samt vid refinansiering av befintlig skuld.	Den huvudsakliga finansieringen utgörs av banklån. Bolaget har tre i förväg förhandlade kreditfaciliteter att nyttja vid framtida förvärv. Goda relationer med kreditgivarna för att skapa långsiktighet och förtroende. En mindre andel av bolagets finansiering sker på kapitalmarknaden. Bolaget följer en finanspolicy för att löpande hantera låneförfall.	Avsaknad av extern finansiering i samband med investering i nya eller befintliga fastigheter. Refinansiering av befintlig skuld kan endast göras med sämre låne villkor eller till lägre volym.
Fastighetsvärdering Värdet på fastigheterna påverkas av faktorer som utbud, efterfrågan och andra fastighets- och marknadsspecifika faktorer. Små förändringar i delkomponenter till fastighetsvärderingarna kan ge en relativt stor påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning.	Fastighetsbeståndet är diversifierat, vilket innebär att beståndet inte är centrerat kring ett fåtal regioner eller städer. Fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i Sverige och Finland där fastighetsvärden är relativt konstanta över tid. Förädling och vidareutveckling av fastigheterna görs i syfte att upprätthålla en god standard och en attraktiv produkt.	Nedskrivning av fastighetsbeståndet påverkar koncernens eget kapital negativt. En stigande belåningsgrad kan leda till högre finansieringskostnader eller amorteringstakt.
Valutaexponering Exponering mot valutakursförändringar hänförlig till investeringar och skulder i EUR och NOK.	Skuldfinansiering sker i samma valuta som tillgångarna förvärvas i. Löpande transaktioner sker i lokal valuta.	En försämrad kronkurs i förhållande till EUR och NOK påverkar eget kapital negativt.

Förvärv och investeringar

Risk	Riskhantering	Exponering
Fastighetsutveckling Förseningar eller ökade kostnader vid investeringar i befintligt fastighetsbestånd kan påverka kreditvärdighet och långsiktigt värde på fastigheterna.	Investeringar är främst kopplade till hyresgästanpassningar som följer av ett hyresavtal och föregås av en kreditvärdering av hyresgästen. Bedömning görs av investeringens påverkan på fastighetens långsiktiga värde. Bolaget har en inköpspolicy som reglerar hur upphandling av leverantörer till projektarbetet ska ske och vilka krav Nyfosa ställer på sina leverantörer. Tillämpning av ramavtal.	Fördyring och försening av investeringsprojekt.

Transaktion 09222115557340278335 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MU

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskanalys

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Förvaltning

Risk	Riskhantering	Exponering
Hyresintäkter En ekonomisk nedgång, inflation, konkurrens mellan kommersiella lokaler samt förändringar i infrastruktur och demografi kan leda till ökade vakanser eller lägre hyresnivåer som får en negativ påverkan på bolagets hyresintäkter.	Regional spridning och olika fastighetskategorier i beståndet med genomsnittligt hyresvärde på cirka 1 351 SEK per kvadratmeter. Majoriteten av fastigheterna rymmer flertalet lokaler och hyresgäster. Dedikerade uthyrare.	Lägre hyresnivåer och minskad uthyrningsgrad.
Kundförluster En ekonomisk nedgång som leder till högre arbetslöshet, sämre betalningsförmåga hos hyresgäster samt en ökad inflation kan resultera i att hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt underliggande hyresavtal.	Kreditbedömning av hyresgäster vid nyuthyrning och under avtalstiden. Hyresavtal kompletteras vid behov med erforderlig säkerhet (borgen, deposition eller bankgaranti). Kvartals- eller månadsvis förskottsbetalning av hyra. Nära relationer/dialoger med hyresgäster. Liten exponering mot enskilt stora hyresgäster. Internutbildning inom hyresrätt och obestånd.	Kundförluster i samband med konkurs eller rekonstruktion hos en hyresgäst.
Fastighetskostnader Ökade driftskostnader, såsom el, snöröjning och värme påverkar bolagets resultat negativt. Priset påverkas av politiska beslut samt utbud och efterfrågan.	Avtalsförhandlingar, konkurrensutsatta upphandlingar samt ramavtal med större leverantörer. Andel av el köps in till fast pris i enlighet med intern policy. Hyresgästerna betalar för energiförbrukningen i sina lokaler, antingen genom egna abonnemang eller via avräkningsförfarande enligt hyresavtalen. Majoriteten av avräkningarna av hyresgästernas egen förbrukning räknas årligen upp med index.	Ungefär hälften av de abonnemang Nyfosa tecknat för el, vatten och värme belastar bolagets resultat. Resterande del står hyresgästerna för.

Medarbetare och organisation

Risk	Riskhantering	Exponering
Medarbetare och kompetens Personberoende inom organisationen skapar risk för kunskapsbortfall vid sjukdom eller vid förlust av personal. Risk för att rätt kompetens inte är tillgänglig vid rekryteringsbehov alternativt en felrekrytering kan påverka verksamheten negativt.	Utvärdering av kompetensbehov för att anpassa organisationen. Arbetsbeskrivningar för olika funktioner. Kritiska processer som påverkar den finansiella rapporteringen är dokumenterade i processkanter för att minska personberoende. Långsiktiga incitamentsprogram.	Omsättning av nyckelpersoner.
Arbetsmiljö Förlust av personal styrka på grund av psykosociala påfrestningar eller fysiska skador från arbetslivet kan påverka verksamheten, resultatet och den finansiella ställningen negativt.	Löpande dialog mellan regionchefer och förvaltningschef avseende personal. Löpande dialog mellan VD, övriga chefer och HR avseende personal. Anställda erbjuds förmånspaket för hälsa och friskvård, samtalsstöd, flexibilitet för arbete hemifrån samt en anpassad arbetsutrustning. Det finns en anonym visselblåsarfunktion där eventuella missförhållanden kan rapporteras.	Sjukfrånvaro.
Rapportering och intern kontroll Bristfälliga rutiner, oegentligheter eller interna/externa händelser ger en felaktig finansiell rapportering.	Väl fungerande intern kontroll i de processer som påverkar den finansiella rapporteringen. Löpande uppföljning av lagar och regeländringar. Det finns en anonym visselblåsarfunktion där eventuella misstänkt lande kan rapporteras.	Fel i finansiell rapportering eller oegentligheter.
IT-infrastruktur Bristande fysisk eller digital IT-infrastruktur alternativt intrång i system ger avbrott i verksamheten.	IT-driften är utlagd på en extern etablerad tjänsteleverantör. Regelbunden dialog om säkerhet i IT-miljön. Utökad säkerhet kring server. Informationssäkerhetspolicy. Årlig uppföljning av kontinuitetsplan. Backup-funktioner. Medarbetarutbildning i IT-säkerhet.	Störningar i finansiell rapportering. Läckage av insiderinformation. Attacker/intrång som leder till direkta kostnader för bolaget till följd av exempelvis spoofing, vishing, phishing eller ransomware.

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MU

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Bolagsstyrnings-rapport 2024

Bolagsstyrningen i Nyfosa utgår från svensk lagstiftning och god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Bolaget följer även Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Denna bolagsstyrningsrapport beskriver styrningen av Nyfosa under 2024 om inget annat anges.

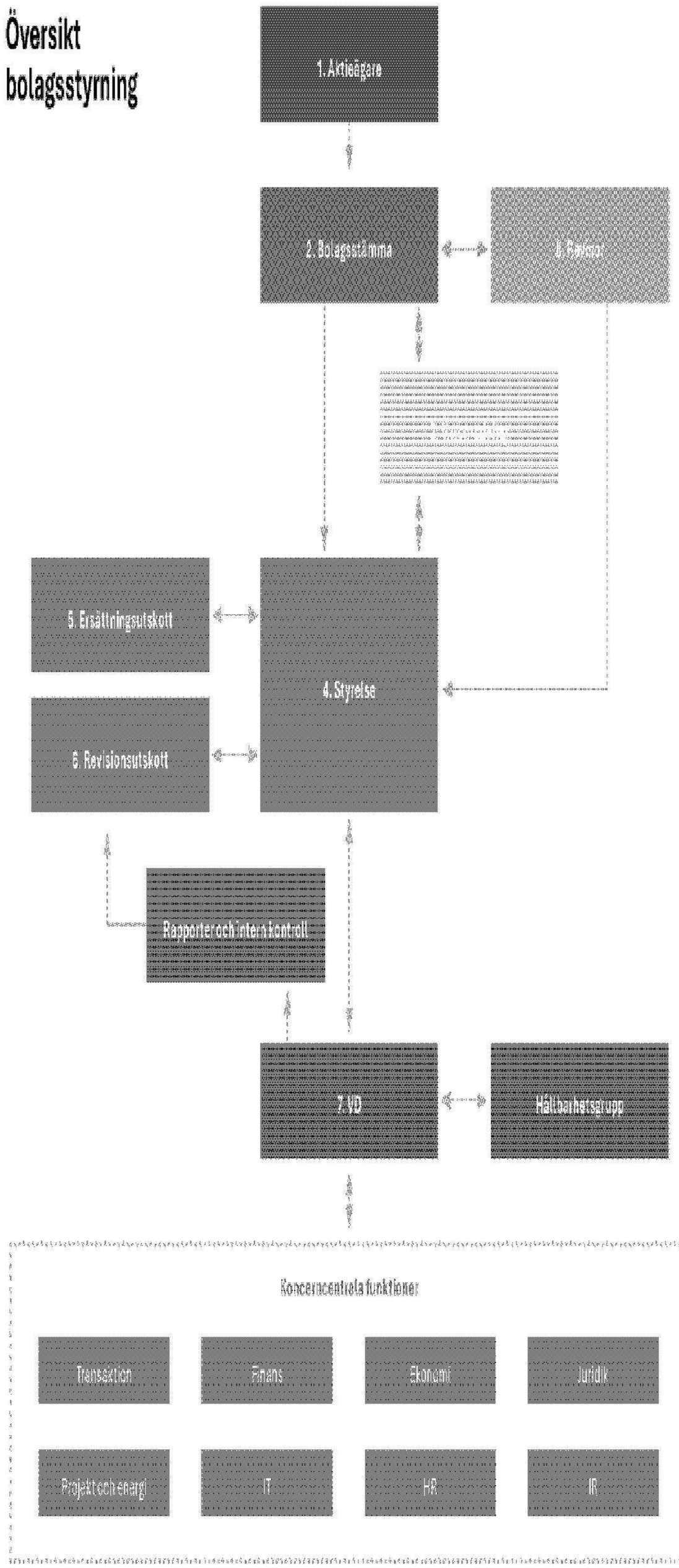
God bolagsstyrning syftar till att säkerställa att Nyfosas verksamhet bedrivs hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Det övergripande målet är att generera en attraktiv avkastning åt aktieägarna och på så sätt möta ägarnas krav på investerat kapital.

1 Aktieägare

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

Per den 31 december 2024 hade bolaget 208 096 793 stamaktier av serie A utgivna. Av Nyfosas bolagsordning framgår dock att bolaget även kan utge stamaktier av serie D och preferensaktier. Per 31 december 2024 fanns dock inga sådana aktier utgivna. Mer information om Nyfosas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 40–41 i årsredovisningen.

Översikt bolagsstyrning



Transaktion 09222115557543278335 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Bolagsstämma

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

Årsstämman 2024

Den 23 april 2024 beslutade årsstämman bland annat om att fastställa styrelsens förslag till vinstdisposition, att bevilja styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023, styrelse- och revisorsval, anta nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, ersättning till styrelse och revisor, samt att införa ett långsiktigt incitamentsprogram till medarbetare i Nyfosa ("LTIP 2024"). Vidare bemyndigade årsstämman styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och serie D, konvertibler samt preferensaktier i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Därutöver fattade stämman beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna stamaktier av serie A. För mer information, se bolagets webbplats och stämmokommuniké.

Valberedning

Vid årsstämman i Nyfosa den 9 maj 2019 antogs instruktioner för valberedningens sammansättning och arbete i bolaget. Enligt instruktionerna, som gäller tills vidare, ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och fyra ledamöter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 31 juli. Om någon av de fyra röstmässigt största aktieägarna inte utövar rätten att utse en ledamot övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan har rätt att utse en ledamot av valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte ledamöterna enas om annat. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras senast sex månader före kommande årsstämma. Avgår ledamot eller sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. En sådan förändring offentliggörs då så snart som möjligt. Valberedningen har i uppgift att arbeta fram förslag till val av styrelse och revisor, arvode för dessa, stämmoordförande samt eventuella erforderliga ändringar till valberedningens instruktion. För vidare information om gällande instruktion för valberedningen, se bolagets webbplats.

Valberedningen har inför årsstämman 2025 bestått av Lennart Francke, representerande Swedbank Robur Fonder (valberedningens ordförande), David Mindus, representerande AB Segax tillika styrelseordförande i Nyfosa, Johannes Wingborg, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Tobias Kaj, representerande Lannebo Kapitalförvaltning.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Valberedningen har till årsstämman den 6 maj 2025 föreslagit en styrelse som består av tre kvinnor och tre män. Urvalet av styrelsekandidater har skett utan diskriminering gällande exempelvis ålder, sexuell läggning, kön eller religiös tillhörighet. Valberedningen anser att den föreslagna styrelsen med hänsyn till Nyfosas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt har en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därmed anser valberedningen att Kodens krav på mångsidighet och bredd uppfylls genom förslaget. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2025 som finns publicerat på bolagets webbplats.

Styrelse

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

Nyfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter, utan suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Styrelseledamöterna väljs på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelseledamöter

Nyfosas årsstämma 2025

Nyfosas årsstämma 2025 äger rum den 6 maj 2025. Mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgänglig på www.nyfosa.se.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

vid årsstämman den 23 april 2024 omvaldes Marie Bucht Toresäter, Jens Engwall, Per Lindblad, David Mindus och Claes Magnus Åkesson samt till nya styrelseledamöter valdes Maria Björklund och Ulrika Danielsson. Till ny styrelseordförande valdes David Mindus. För ytterligare information om Nyfosas styrelseledamöter samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen se sidan 50.

Styrelsens arbete

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst sju gånger per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdestider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven mötesplan i styrelsens arbetsordning, se beskrivning till höger. Extra styrelsemöten sammankallas vid behov. Nyfosas styrelse hade under året 27 möten, varav ett konstituerande möte. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell nedan. Inför respektive styrelsemöte erhöll ledamöterna dagordning och skriftligt material för de frågor som ska behandlas på mötet.

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN

Styrelseledamot	Styrelse-möten	Revisions-utskotts-möten	Ersättnings-utskotts-möten
David Mindus (styrelseordförande)	27/27	7/7	E.T.
Maria Björklund[1]	22/24	E.T.	E.T.
Marie Bucht Toresäter	27/27	E.T.	2/2
Ulrika Danielsson[2]	24/24	4/4	E.T.
Lisa Dominguez Flodin[3]	3/3	3/3	E.T.
Jens Engwall	22/27	6/7	E.T.
Johan Ericsson (fd. styrelseordförande)[4]	3/3	E.T.	2/2
Per Lindblad	27/27	E.T.	2/2
Claes Magnus Åkesson	27/27	7/7	E.T.

1) Invald i styrelsen den 23 april 2024.

2) Invald i styrelsen och revisionsutskottet den 23 april 2024.

3) Frånträdde styrelsen och revisionsutskottet den 23 april 2024.

4) Frånträdde styrelsen och ersättningsutskottet den 23 april 2024.

Mötesplan för styrelsens arbete under året

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

Februari

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

Mars

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

April–Maj

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

Juni

- Ordinarie styrelsemöte

Juli

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

September

- Ordinarie styrelsemöte

Oktober

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

November

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

December

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

Transaktion 09222115557340278336 Signerat JD, PBL, DM, CÅ, PL, VB, JL, CH, UH, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

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

Utöver löpande styrelseärenden inklusive frågor om större förvärv, avyttringar och investeringar behandlade styrelsen under 2024 bland annat frågor förknippade med kapitalanskaffning, finansiering, VD-byte, joint venture och hållbarhet.

Utvärdering av styrelsen och VD

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

Ersättning till styrelsen

Vid årsstämman den 23 april 2024 beslutade stämman att arvodena till styrelsens ledamöter ska utgå med 525 000 kronor till styrelsens ordförande och med 220 000 kronor till var och en av de övriga stämmovalda ledamöterna. För arbete i revisionsutskottet ska arvode utgå med 80 000 kronor till utskottets ordförande samt med 40 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna. För arbete i ersättningsutskottet ska arvode utgå med 42 000 kronor till utskottets ordförande samt med 21 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna.

Styrelsens utskott

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

5 Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bistå styrelsen med förslag, rådgivning och beredning i frågor om ersättning till och andra anställningsvillkor för bolagets VD samt ersättningsprinciper för bolagsledningen. Utskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning samt Nyfosas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning. Under 2024 bestod ersättningsutskottet initialt (fram till det konstituerande styrelsemötet den 23 april 2024) av styrelseledamöterna Johan Ericsson (ordförande), Per Lindblad och Marie Bucht Toresäter och därefter av styrelseledamöterna Per Lindblad (ordförande) och Marie Bucht Toresäter. Ersättningsutskottet har under 2024 sammanträtt vid två tillfällen, varvid bland annat ersättning till ledande befattningshavare, utformning av incitamentsprogram, återköp av teckningsoptioner och utformningen av ersättningsrapport samt översyn av bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på föregående sida.

6 Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska bistå styrelsen i fullgörandet av dess övervakande roll över revisionsfrågor. Utskottets huvudsakliga uppgifter framgår av aktiebolagslagen. I dessa ingår att övervaka bolagets finansiella rapportering, riskhantering avseende den finansiella rapporteringen och effektivitet i intern kontroll och styrning, såväl som att upprätthålla kontakt med och utvärdera den externa revisorns arbete, kvalifikationer samt oberoende. Utskottet ska även biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval och revisorsarvodering. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen. Under 2024 bestod revisionsutskottet initialt (fram till det konstituerande styrelsemötet den 23 april 2024) av styrelseledamöterna Lisa Dominguez Flodin (ordförande), David Mindus, Jens Engwall och Claes Magnus Åkesson och därefter av styrelseledamöterna Ulrika Danielsson (ordförande), David Mindus, Jens Engwall och Claes Magnus Åkesson.

Utskottet bedöms uppfylla aktiebolagslagens krav på sammansättning samt redovisnings- och revisionskompetens. Enligt Koden ska majoriteten av utskottets ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vidare ska minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. I Nyfosas fall är hälften av utskottets ledamöter (Jens Engwall och David Mindus) beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, varför Nyfosa avviker från Koden i detta avseende. Oberoendekravet i förhållande till bolagets större ägare är dock uppfyllt. Avvikelsen från Koden sker mot bakgrund av att styrelsen bedömt nuvarande sammansättning som bäst lämpad för en effektiv och gedigen behandling av revisionsutskottets uppgifter. Därutöver har Koden tillämpats under 2024 utan avvikelser.

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

7 VD och koncernledning

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner. Av VD-instruktionen framgår bland annat att VD är ansvarig för bolagets förvaltning och styrelserapportering samt beredning av frågor som kräver beslut av styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapport och årsredovisning, beslut om större förvärv, försäljningar eller investeringar samt upptagande av större lån. VD har utsett en koncernledning som ansvarar för olika delar av verksamheten. Nyfosas koncernledning består, utöver VD, för närvarande av CFO, chefsjurist, finanschef, förvaltningschef och transaktionschef. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övrig koncernledning. Koncernledningens arbete följer en årlig cykel med åtta ordinarie möten. Därtill sammankallas extra sammanträden vid behov.

Transaktion 09222115557543278336 Signerad JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, DW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

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

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

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

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

Storleken på ersättningar som utgått för 2024 framgår av not 7. Ersättningsrapporten för 2024 samt riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i sin helhet finns publicerade på bolagets webbplats, www.nyfosa.se.

6 Revisor

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

Vid årsstämman den 23 april 2024 omvaldes KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson, auktoriserad revisor samt medlem i FAR. Revisorerna har deltagit vid två styrelsemöten för att redogöra för KPMG AB:s revisionsprocess i Nyfosa samt för att ge styrelsens ledamöter möjlighet att ställa frågor utan ledningens närvaro. Därutöver har revisorerna deltagit vid samtliga ordinarie möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet utvärderar revisorn årligen för att försäkra sig om att revisorns saklighet och oberoende inte kan ifrågasättas. Revisorn bekräftar årligen sitt oberoende i revisionsberättelsen.

Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2024 anlitats för ytterligare tjänster, främst rådgivning kring bolagsskatt och moms. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen (2001:883) och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBI, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Styrelse



David Mindus

Styrelseordförande

Födelseår: 1972

Ledamot sedan: 25 april 2023

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

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

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

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

Maria Björklund

Styrelseledamot

Födelseår: 1970

Ledamot sedan: 23 april 2024

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Ekonomie magister vid Handelshögskolan, Göteborgs Universitet. Tidigare erfarenheter som bland annat Chef för Alternativa Investeringar på Tredje AP-fonden (2018-2024), portföljförvaltare Postens Pensionsstiftelse fastigheter, infrastruktur och private equity (1998-2015), AMT alternativa investeringar, alternativa räntebärande (2015-2018) samt flertalet styrelseuppdrag i bl.a. Hemsö Fastighets AB, Trophi Fastighets AB (publ), Trenum AB (publ), Fastighets AB Regio och Polhem Infra AB.

Övriga pågående uppdrag: Portföljförvaltare fastigheter på Sjunde AP-fonden.

Aktieinnehav i bolaget: 9 323

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

Marie Bucht Toresäter

Styrelseledamot

Födelseår: 1967

Ledamot sedan: 7 maj 2018

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Uppsala universitet. Tidigare erfarenheter från ledande befattningar inom bland annat Headlight International AB, Skanska ID, NCC Property Development Nordic AB och Newsec Advice AB.

Övriga pågående uppdrag: VD i Novier AB, Novier Real Estate AB, Novier Property Group AB, Novier Property Advisors AB och styrelseledamot i MVB Holding AB samt Novier Leasing & Development AB.

Aktieinnehav i bolaget: 5 156

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

Ulrika Danielsson

Styrelseledamot

Födelseår: 1972

Ledamot sedan: 23 april 2024.

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan, Göteborgs Universitet. Tidigare erfarenheter som CFO på Atrium Ljungberg (2021-2024), ekonomi- och finansdirektör (CFO) på Castellum (2014-2021) och styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB (2018-2023) samt Slättö Förvaltning AB (2019-2022).

Övriga pågående uppdrag: Tf. CFO på Platzer Fastigheter AB samt styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB, Pandox Aktiebolag, Storytel AB (publ), Infranord AB, Näringsfastigheter Kallebäck AB och Kallebäck Property Invest AB.

Aktieinnehav i bolaget: 0

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

Jens Engwall

Styrelseledamot

Födelseår: 1956

Ledamot sedan: 15 november 2017

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm. Tidigare erfarenheter som grundare och VD för Nyfosa AB och Hemfosa Fastigheter AB, VD i Kungsleden AB samt erfarenhet av fastighetssektorn från bland annat tidigare positioner inom Skanska AB.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, Chengdo Intressenter AB, Kveldhus AB, Nordic Mezzanine Capital I AB, Hemfosa Gård AB och Hemfosa Islandshästar AB.

Aktieinnehav i bolaget: 4 338 564 varav 400 000 via bolag

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

Per Lindblad

Styrelseledamot

Födelseår: 1962

Ledamot sedan: 7 maj 2018

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

Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande i Lyckås Aktiebolag och styrelseledamot i Dina Försäkring AB samt Svensk Kooperation ekonomisk förening

Aktieinnehav i bolaget: 11 000

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

Claes Magnus Åkesson

Styrelseledamot

Födelseår: 1959

Ledamot sedan: 19 april 2022

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm samt Advanced Management Programme vid INSEAD, i Frankrike. Tidigare erfarenheter som styrelseledamot i Concentric AB och Handicare Group AB, t.f. ekonomi- och finansdirektör, senior rådgivare, ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Investor Relations hos JM AB. Tidigare erfarenhet inkluderar vidare positioner som chefscontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regioncontroller Asien i Ericsson-koncernen.

Övriga pågående uppdrag: VD och styrelseledamot i Anders Bodin Fastigheter AB, styrelseordförande i JM@Home AB och styrelseledamot i CM Åkesson AB.

Aktieinnehav i bolaget: 7 500

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

Aktieinnehav i bolaget per 31 december 2024 (inkl. eventuellt närståendeinnehav)

Transaktion 09222115557543278336 Signerat: JD, PBL, DM, CMÅ, PL, MB, JL, CH, UE, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

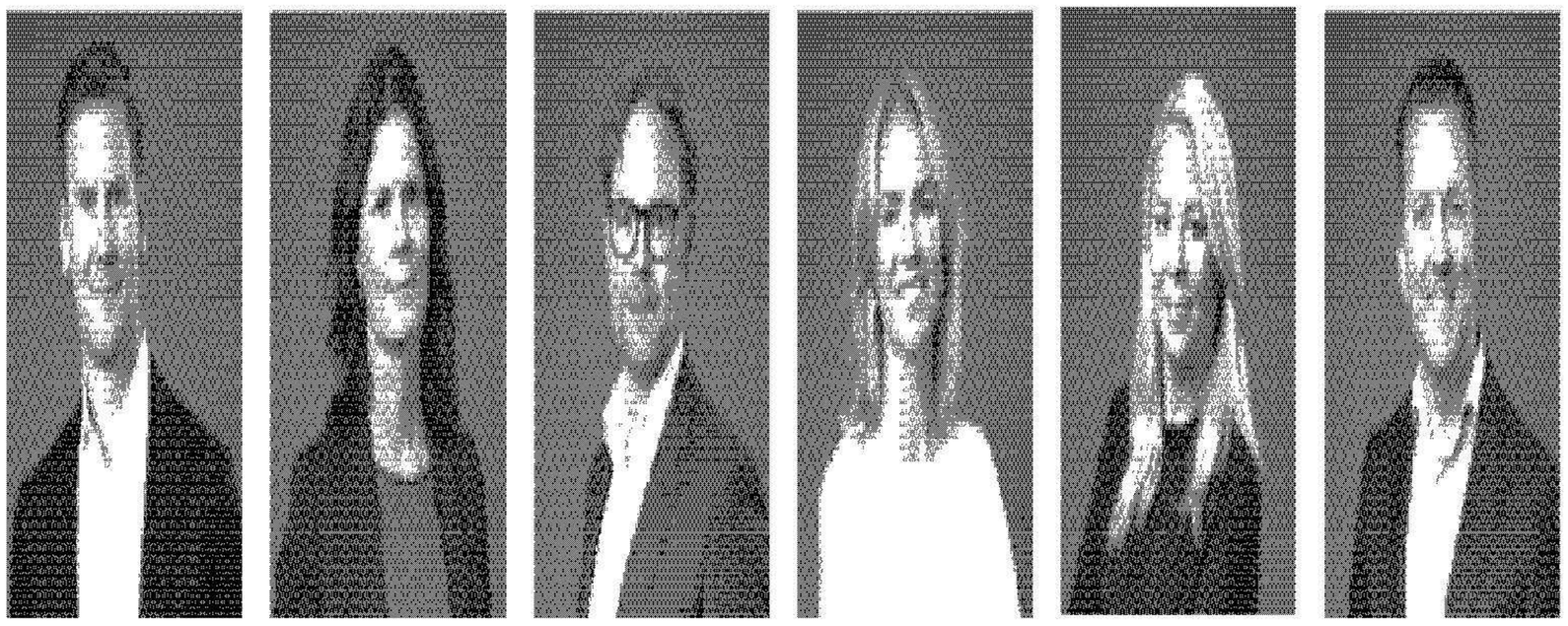
Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Ledande befattningshavare



Carl-Johan Hugner

VD

Födelseår: 1985

Utbildning: Civilingenjör Industriell Ekonomi, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm.

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

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

Aktieinnehav i bolaget:
0

Teckningsoptioner i bolaget:
0

Hybridobligation i bolaget:
Nominellt 1 250 000 SEK

Ann-Sofie Lindroth

CFO

Födelseår: 1976

Utbildning: Civilekonomexamen, Ekonomihögskolan vid Lunds universitet.

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

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

Aktieinnehav i bolaget:
37 975

Teckningsoptioner i bolaget:
79 000

Anders Albrektsson

Förvaltningschef

Födelseår: 1974

Utbildning: Fastighetsekonom, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag.

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som förvaltningschef Sverige, kundansvarig samt fastighetschef på Newsec Property Asset Management AB.

Aktieinnehav i bolaget:
2 500

Teckningsoptioner i bolaget:
91 000

Josephine Björkman

Transaktionschef

Födelseår: 1975

Utbildning: Civilekonomexamen: internationell ekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Öhe Publicus Fastighets AB (och andra styrelseuppdrag inom koncernen) och Öriga Care AB (publ).

Bakgrund: Tidigare erfarenheter som transaktionschef på Jernhusen AB, affärsutvecklare på GE Real Estate Norden samt analytiker på GE Capital, London.

Aktieinnehav i bolaget:
13 873

Teckningsoptioner i bolaget:
108 000

Linn Ejderhamn

Chefsjurist

Födelseår: 1986

Utbildning: Juris kandidatexamen, Stockholms universitet.

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag.

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

Aktieinnehav i bolaget:
8 246

Teckningsoptioner i bolaget:
47 000

Johan Ejerhed

Finanschef

Födelseår: 1976

Utbildning: Civilingenjörsexamen, internationell industriell ekonomi (finansinriktning), Linköpings universitet.

Övriga pågående uppdrag: Inga övriga uppdrag.

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

Aktieinnehav i bolaget:
18 654

Teckningsoptioner i bolaget:
119 000

Stina Lindh Hök var VD och del av Nyfosas koncernledning under 2024.

Aktieinnehav i bolaget per 31 december 2024 (inkl. eventuellt närståendeinnehav).

Teckningsoptioner i bolaget per 31 december 2024.

Transaktion 09222115557543278335 Signerat JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Modell för intern kontroll och styrning

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

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

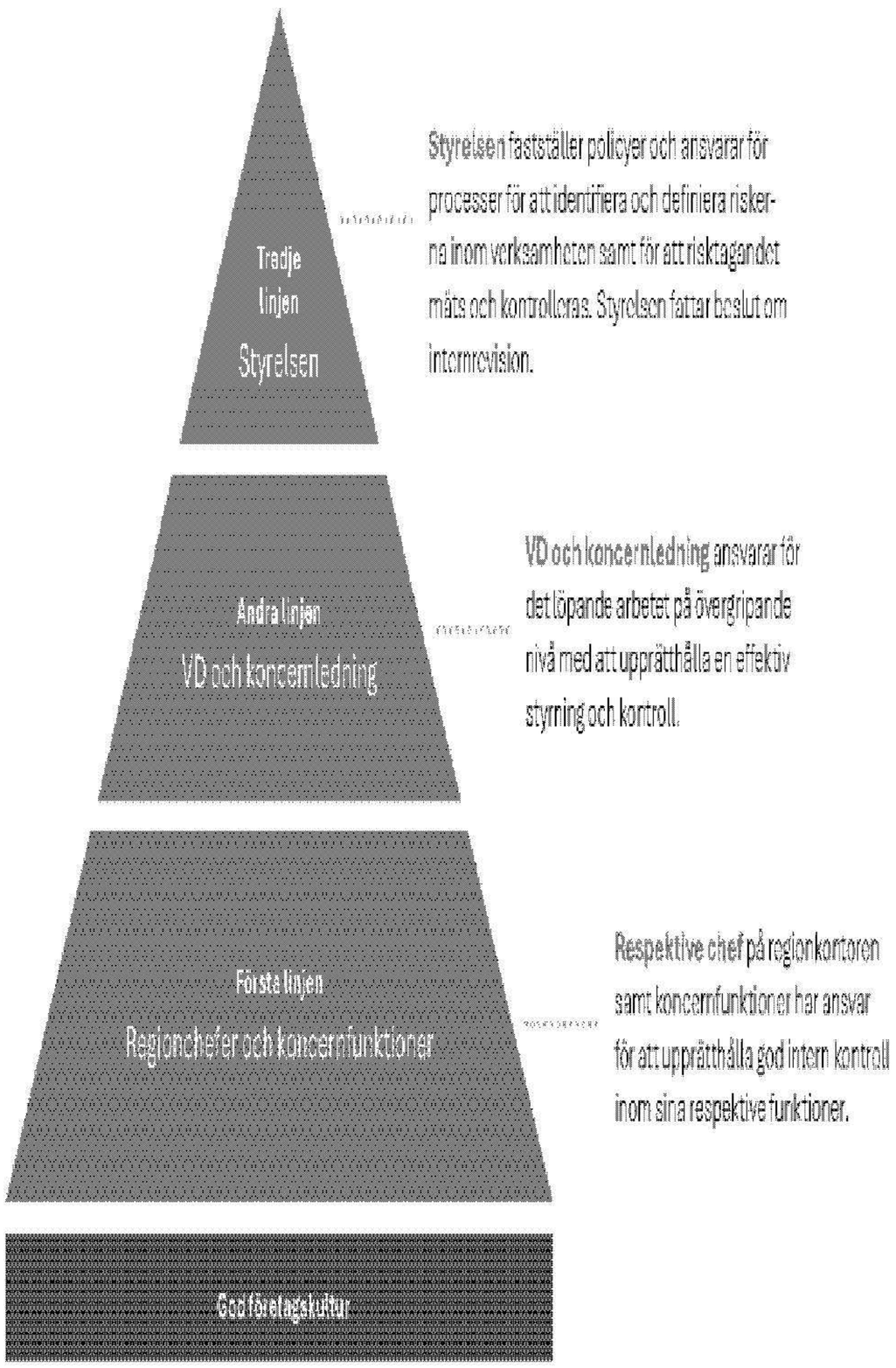
Nyfosas modell för intern kontroll och styrning är uppdelad i tre ansvarslinjer som utgår ifrån COSO:s modell med försvarslinjer ("Lines of defense"). Varje linje ansvarar för intern kontroll och styrning på sin nivå.

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

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

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

Nyfosas tre ansvarslinjer för intern kontroll och styrning



Transaktion 09222115557543027833S Signerat: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Lodande befattningshavare

Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

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

Koncernövergripande policyer och styrdokument som fastställts av styrelsen

Finanspolicy

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

Hållbarhetspolicy

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

Informationssäkerhetspolicy

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

Insiderpolicy

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

IT-policy

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

Kommunikationspolicy

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

Policy för transaktioner med närstående

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

Riskhanteringspolicy

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

Skattepolicy

Innehåller riktlinjer för hur skattefrågor i koncernen ska hanteras.

Transaktion 09222115557543278335 Signerat: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, OH, DF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Risker och riskhantering

Hållbarhetsrisker

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Ledande befattningshavare

» Intern kontroll och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

konsekvenser det får för koncernen om inga åtgärder vidtas, vilka riskreducerande åtgärder som finns på plats samt vilken risknivå som organisationen vill uppnå genom ytterligare åtgärder. Utfallet av riskanalysen och tillhörande åtgärdsplan presenteras årligen för styrelsen. För en beskrivning av koncernens risker och riskhantering, se avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 42–44 i årsredovisningen.

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

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

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

Övervakning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Koncernens finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av intern kontroll och styrning. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammats i samband med den externa revisionen. Se årsplaneringen för styrelsens möten på sidan 47.

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

Internrevision

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

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimatförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

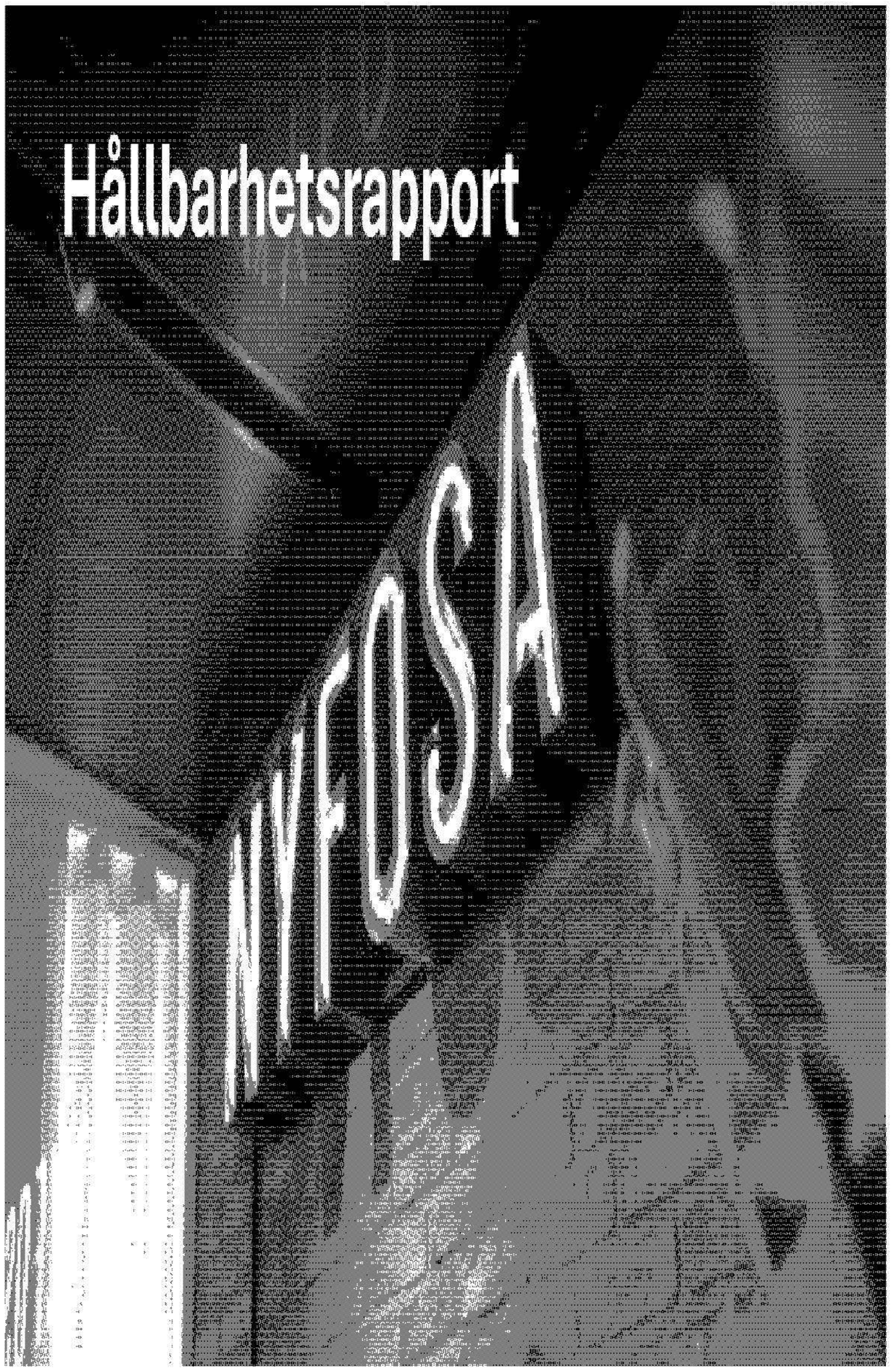
Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information



INNEHÅLL

Allmän information 56

Väsentliga hållbarhetsområden 58

Omställningsstrategi 59

Värdeskapande genom aktiv förvaltning 60

Klimatförändringar 61

Task force on climate-related financial disclosures TCFD 62

Affärsetik 63

Egen arbetskraft 64

GRI-index 66

Redovisningsprinciper 67

Revisors rapport över översiktlig granskning 68

EU:s Taxonomi 69

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

Nyfosas hållbarhetsarbete

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

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

Nyfosa har sedan starten 2018 haft ett starkt fokus på tillväxt. Med bolaget relativt korta historik har viktiga steg tagits för att skapa ett hållbarhetsarbete som fungerar i den tillväxtfokuserade verksamheten.

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

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

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimatförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Allmän information

Om hållbarhetsrapporten

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Nyfosa valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. De delar som är markerade med ett "H" i innehållsförteckningen på sidan 3 avser hållbarhetsredovisning och lagstadgad hållbarhetsrapportering. Innehållet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Redovisningsperioden för hållbarhetsrapporteringen följer av årsredovisningen i övrigt, vilket är helåret 2024. Rapportering i denna form sker årsvis.

Nyfosa har valt att rapportera sitt hållbarhetsarbete i enlighet med de av Global Sustainability Standards Boards (GSSB) framtagna GRI Sustainability Reporting Standards 2021 ("GRI Standards"). Målet med GRI Standards är att skapa transparent rapportering om hur en organisation bidrar till en hållbar utveckling och vad som ger den största påverkan på lönsamhet, miljö och människa inklusive mänskliga rättigheter och hur organisationen hanterar detta. Rapporteringen har sammanställts i index över GRI Standards på sidan 66.

Klimatrelaterade finansiella upplysningar presenteras enligt Task force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD") på sidorna 61-62.

Styrning av hållbarhetsfrågor

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

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

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

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

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

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

Hållbarhetsfrågor är integrerat i bolagets strategi och affärsmodell genom dess fokus på att skapa stabila och hållbara kassaflöden som grund för långsiktigt värdeskapande. Strategin inkluderar bland annat värdeökning genom hållbar förvaltning, långsiktiga partnerskap med hyresgäster och hållbara renoveringsprojekt. Vid större transaktioner och investeringar integreras hållbarhetsaspekter, såsom användning av hållbara material och energieffektiviseringar, vilket bidrar till minskad miljöpåverkan och ökat värde på tillgångarna. Styrelsen och hållbarhetsgruppen arbetar tillsammans för att säkerställa att dessa aspekter beaktas i alla större beslut.

Riskhantering och intern kontroll inom hållbarhetsrapportering

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

Ramverket för riskhantering inkluderar en av styrelsen antagen riskhanteringspolicy, se vidare på sidorna 52-54.

Hållbarhetsrisker är direkt kopplade till hållbarhetsrapporteringen genom dubbel väsentlighetsanalys och materialitetsanalyser, som identifierar vilka hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för bolaget och dess intressenter. Detta säkerställer att hållbarhetsrisker och möjligheter reflekteras i den externa rapporteringen. Hållbarhetsgruppen övervakar status och säkerställer att hållbarhetsrisker adresseras på ett effektivt sätt.

Bolaget har en strukturerad rapporteringsprocess för riskbedömningar till administrativa, ledande och övervakande organ. Styrelsen mottar en årlig rapport över bolagets risklandskap, inklusive status för hantering av hållbarhetsrisker. Revisionsutskottet bereder rapporteringen, medan koncernledningen ansvarar för den övergripande riskhanteringsprocessen. Riskägare rapporterar löpande status för specifika risker, vilket möjliggör snabb respons och säkerställer att risker hanteras proaktivt.

Transaktion 09222115557543278336 Signerat: JD, PBI, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MU

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

» Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Intressenters påverkan på bolagets strategi och affärsmodell

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

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

Genom en platt organisationsstruktur med närhet till chefer och koncernledning uppmuntras medarbetarna att bidra till utvecklingen av bolagets strategi och vara delaktiga i beslutsfattandet.

Den dagliga kontakten med befintliga och potentiella hyresgäster är en förutsättning till att fånga hyresgästernas lokalbehov och krav på en hyresvärd. För att fördjupa kontakten ytterligare har ett nytt centralt ansvarsområde för uthyrningen inrättats under året.

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

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

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

Dubbel väsentlighetsanalys - bedömning av väsentlig inverkan, risker och möjligheter

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

En dubbel väsentlighetsanalys genomfördes i juni 2024 för att säkerställa att både inverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet tas i beaktande. Inverkansväsentlighet innefattar hur bolagets aktiviteter påverkar miljö och samhälle. Finansiell väsentlighet innefattar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets finansiella resultat och bedöms utifrån finansiell effekt och sannolikhet för realisering. En femskalig riskmatris användes för att värdera risker och möjligheter baserat på sannolikhet och potentiell påverkan.

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

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

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

Den dubbla väsentlighetsanalysen utgår ifrån följande metod och antaganden:

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

Kort sikt (1–2 år)	Fokus på att uppfylla nya klimat- och rapporteringskrav samt påbörja klimatåtgärder. Nyfosa prioriterar finansiell stabilitet genom skuldsanering, räntehedgning och stärkt likviditet. Åtgärder som utdelningsstopp 2023 frigjorde resurser för skuldamortering och investeringar, trots att högre räntekostnader påverkar lönsamheten kortsiktigt.
Medellång sikt (2–5 år)	Fortsatta investeringar i energieffektivitet, fastighetsanpassning och kompetensutveckling. Bolaget satsar på tillväxt och hållbarhet genom strategiska förvärv och avyttringar för att optimera kassaflöde och värdeskapande. Hållbarhetsinvesteringar, såsom energieffektivitet och gröna certifieringar, ökar fastighetsvärden och hyresintäkter. Gradvis förbättrade resultat och kassaflöden möjliggör stärkt investeringskapacitet.
Lång sikt (5+ år)	Implementering av cirkulära ekonomiska principer och anpassning till teknologiska framsteg samt långsiktig klimatanpassning. Nyfosa strävar efter hållbart värdeskapande genom klimatanpassning och energieffektivisering för att säkerställa portföljens motståndskraft. Stabil hyresintäkt, kostnadskontroll och starkt kassaflöde skapar en grund för investeringar, skuldhantering och framtida utdelningar.

Transaktion 09222115557543027836 Signerat JD, PBI, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

» Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimatförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Väsentliga hållbarhetsområden

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

Miljömässig inverkan

Klimatförändringarnas påverkan på fastighetsportföljen hanteras genom konkreta åtgärder som energieffektivisering, klimatanpassning och implementering av gröna finansieringsramverk.

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

Energieffektivitet Hög energiförbrukning påverkar verksamhetens kostnader negativt samt koldioxidutsläpp.

Avfallshantering Hantering av miljöfarligt avfall.

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

Resursanvändning och biodiversitet Hög resursförbrukning och påverkan på ekosystem.

Social inverkan

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

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

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

Hyresgäster och samhällen För att stärka relationer med hyresgäster och skapa samhällsnytta arbetar Nyfosa med samverkan och engagemang i lokalsamhällen. Detta inkluderar att stötta hyresgästers hållbarhetsmål och bidra till socialt värde i de områden där bolaget verkar.

Styrningsrelaterad inverkan

Nyfosa upprätthåller hög standard för bolagsstyrning och transparens genom att följa erkända ramverk som TCFD och GRI. Detta minskar risker och stärker förtroendet hos intressenter. Centrala styrningsområden inkluderar:

Etiska affärsprinciper Risk för korruption och skada på företagets rykte hanteras med en strikt nolltoleranspolicy och ett visselblåsarsystem som garanterar säkra och anonyma rapporteringsmöjligheter.

Bolagsstyrning Nyfosa möter ökade krav på transparens och ansvar genom att följa Svensk kod för bolagsstyrning. Bolagets styrningsstruktur säkerställer tydlig ansvarsfördelning och effektiv översyn.

Transparens och rapportering Höga förväntningar på ESG-rapportering hanteras genom att Nyfosa tillämpar standarder som GRI samt publicerar klimatrelaterad information enligt TCFD. Detta stärker bolagets trovärdighet och uppfyller intressenters krav.

Transaktion 09222115557543278335 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Omställningsstrategi

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

Fastigheter

Energieffektivisering

Minska energiförbrukningen och optimera energieffektiviteten genom bland annat stöd av tekniska system och installationer. Implementera och prioritera förnybara energikällor där det är möjligt.

Hållbara investeringar

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

Avfallshantering och cirkulär ekonomi

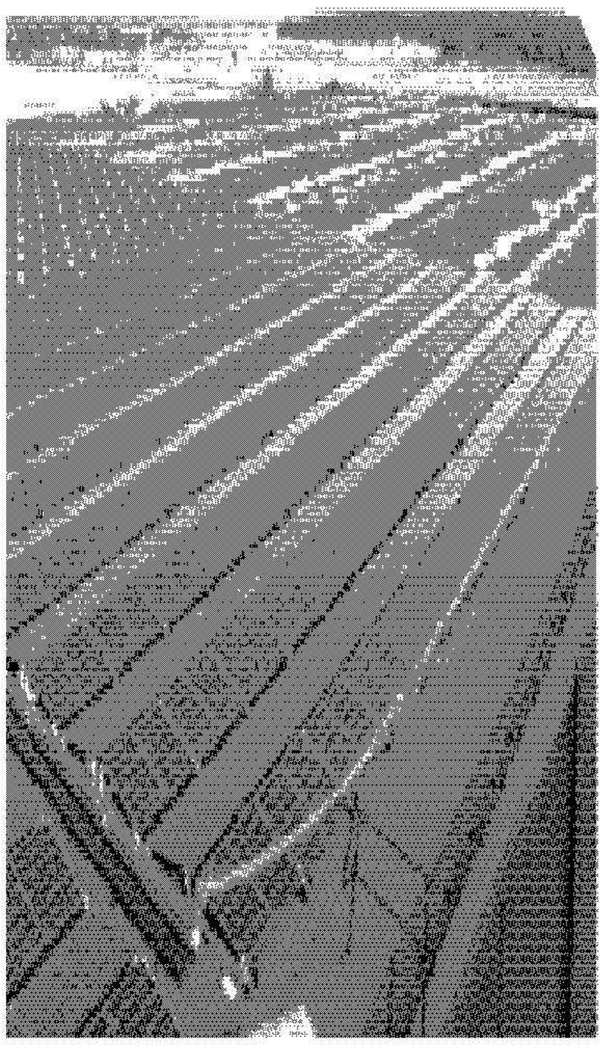
Främja en cirkulär ekonomi genom samarbete med hyresgäster och entreprenörer för att minska avfall och öka återanvändning, exempelvis genom att möjliggöra återbruk av inredning och byggmaterial samt tillhandahålla effektiva lösningar för avfallshantering i byggnaderna.

Transport och tillgänglighet

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

Biologisk mångfald

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



Affärsetik

Ansvarsfulla och rättvisa affärer

Säkerställa transparens och ansvar i alla affärstransaktioner. Arbeta mot korruption och oetiska affärsmetoder samt främja rättvisa och jämlika affärsrelationer i hela värdekedjan.

Medarbetare

En attraktiv och jämställd arbetsplats

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



Övre: industrifastigheten Danmarks Kunska 4:15 i Uppsala.
Nedre: regionkontoret i Växjö.

Bidrag till FN:s globala mål

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

» Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

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

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

Resurser

Fastigheter

494 fastigheter

2 933 tkvm uthyrningsbar yta

4 134 hyresavtal

Medarbetare

Totalt 102 medarbetare och cirka 60 externa medarbetare

Nätverk

Cirka 2 900 leverantörer och entreprenörer i Nyfosa Sverige och Kielo

Finansiering

104 MSEK i aktiekapital från 15 465 aktieägare

21 468 MSEK i lån från banker och obligationsägare

Energi och vatten

282 Gwh energianvändning

510 kbm vattenförbrukning

Affärsmodell

Bygga stabila kassaflöden

6,67 SEK i operativt kassaflöde per aktie

6,4 % direktavkastning

Förvaltning, optimering och utveckling av fastigheter

3 685 MSEK i hyres- och övriga intäkter.

+4 % driftnetto

Hållbar verksamhet

4 MW installerade solceller.

15 MDSEK miljöcertifierat fastighetsvärde

Skapat värde för intressenter, samhälle och miljö

Hyresgäster

Säkra och hälsosamma lokaler.

543 MSEK i investeringar i befintliga fastigheter

Medarbetare

Arbetstillfällen

En attraktiv och jämställd arbetsplats, socialt sammanhang och personlig utveckling.

91 MSEK i löner och ersättningar

Leverantörer och entreprenörer

Indirekta arbetstillfällen.

1 552 MSEK till leverantörer

Aktieägare och kreditgivare

191 MSEK i utdelning

1 320 MSEK i räntor och avgifter

Samhälle

Bidrar till ett levande lokalsamhälle utanför storstadsområden

Utvecklar befintliga fastigheter att bli mer hållbara

Miljö

Arbete mot lägre energiförbrukning och koldioxidutsläpp

Återbruk, insatser för biologisk mångfald och mindre vattenanvändning

Minskad energiförbrukning

-9 % i Sverige sedan 2020

-4 % i Finland sedan 2023

Finansiell påverkan

Nyfosas verksamhet bidrar finansiellt till samhället genom inbetalda skatter

445 MSEK i moms

167 MSEK i fastighetsskatt

47 MSEK i inkomstskatt

494 Fastigheter

102 Medarbetare

6,67 SEK Operativt kassaflöde per aktie

6,4 % Direktavkastning fastigheter

91 MSEK Löner och ersättningar

191 MSEK Utbetalning till aktieägare

-9 % Energianvändning Sverige sedan 2020

Transaktion 09222115557343278336 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimatförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Klimatförändringar

Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar

Nyfosa har utvecklat en omställningsstrategi som syftar till att minska bolagets klimatpåverkan och stärka hållbarheten i hela verksamheten. Strategin omfattar energieffektivisering, hållbara investeringar, förbättrad avfallshantering och cirkulär ekonomi, samt initiativ inom transport, tillgänglighet och biologisk mångfald. En mer detaljerad beskrivning finns på sidan 59.

Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringar

Nyfosas hållbarhetspolicy beskriver företagets strategi för att integrera hållbarhetsfrågor i både den egna verksamheten och hela värdekedjan. Genom att integrera ett långsiktigt perspektiv syftar policyn till att balansera miljömässiga, sociala och ekonomiska mål. Den betonar vikten av att minimera miljöpåverkan genom effektiv resursanvändning och åtgärder som hanterar klimatrisker, exempelvis översvämningar och ökade energikostnader. Policyn bemöter flera väsentliga områden som är centrala i hållbarhetsarbetet, inklusive klimatförändringar, egen arbetskraft och bolagsstyrning.

Inom ramen för klimatförändringar beskriver policyn hur bolaget arbetar med exempelvis satsningar på lokala och ansvarsfulla leverantörer, materialåteranvändning och klimatmedvetna beslut. Därtill finns riktlinjer för miljöanalyser vid fastighetsförvärv och insatser för att förlänga livslängden på befintliga byggnader för att minska behovet av nyproduktion. Policyn beskriver också bolagets arbete med energioptimering, förnybar energi och miljöcertifieringar.

Policyn omfattar för tillfället den svenska verksamheten, värdekedjan och intressenter och syftar till att hantera väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter kopplade till både begränsning av och anpassning till klimatförändringarna. Styrelsen antar hållbarhetspolicyn, koncernledningen implementerar den i organisationen och hållbarhetsgruppen följer upp policyn och årligen rapporterar framsteg i hållbarhetsarbetet. En koncernövergripande policy kommer att antas under 2025.

Policyn tar hänsyn till intressenter genom att balansera finansiella mål med socialt och miljömässigt ansvar. Aktieägares intressen tillgodoses genom fokus på lönsamhet och resurseffektivitet, medan anställda gynnas av satsningar på en trygg arbetsmiljö och jämställdhet. Policyn anger att hyresgästerna ska erbjudas säkra och hälsosamma miljöer och att kravställan mot leverantörer ska säkerställa ansvarsfullt agerande gentemot leverantörens egen arbetskraft och miljön. Policyn bidrar även till att minska klimatpåverkan och uppfyller villkoren för grön finansiering.

Nyfosas hållbarhetspolicy är tillgänglig för intressenter via bolagets hemsida.

Åtgärder avseende på klimatförändringar

Bolagets fokus på en minskad klimatpåverkan innefattar för närvarande att minska byggnadernas energianvändning, minska koldioxidutsläppen samt öka andelen förnybar energi.

Läs mer på sidorna 24-26 om hållbarhetsmål och åtgärder som genomförts i syfte att minska klimatpåverkan från såväl den egna verksamheten som hyresgästernas.

Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringar

Läs mer på sidan 24 om aktuella hållbarhetsmål som är utformade för att minska negativ påverkan från verksamheten.

Task force on climate-related financial disclosures (TCFD)

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

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

Väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter

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

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

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

Omställningsrisker

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

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

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

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

Transaktion 09222115557340278336 Signerat JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, DH, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

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

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

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

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

Fysiska klimatrisker

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

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

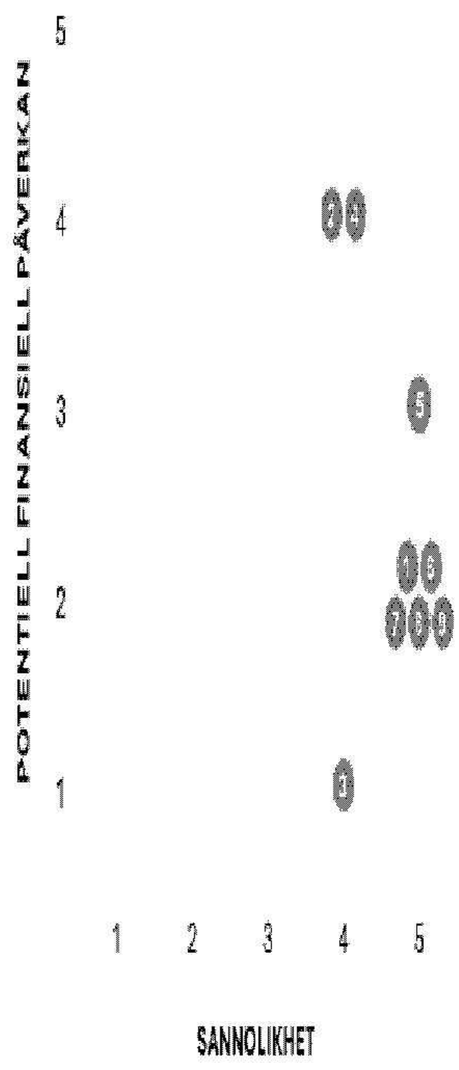
Klimatrelaterade möjligheter

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

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

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

Riskscenario



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

Befintliga processer och fokusområden framåt

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
Styrelsens bevakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Beskrivs på sidan 56 Hållbarhet – Styrning.	**Klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medel och lång sikt.** Beskrivs i Risk- och riskhantering sidorna 42-44 och i TCFD sidorna 61-62.	**Process för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.** Beskrivs i Risk- och riskhantering sidan 43 och i TCFD sidorna 61-62.	**Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter.** Beskrivs i Risk- och riskhantering sidan 43 och i TCFD sidorna 61-62.
Koncernledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Beskrivs på sidan 56.	**Klimatrelaterade risker och möjligheters påverkan på bolagets verksamhet, strategi och finansieringsplan.** Beskrivs på sidorna 61-62, TCFD.	**Process för att hantera klimatrelaterade risker.** Beskrivs i Risk- och riskhantering sidan 43 och i TCFD sidorna 61-62.	**Rapportering av Scope 1,2,3 enligt Greenhouse gas protocol.** Koldioxidutsläpp sidan 25, förbrukningseffektivisering och energianvändning sidan 25, samt omställningsstrategi sidan 59.
	Beskriv motståndskraften i bolagets strategi, beaktat olika fysiska klimatrelaterade risker. Risk- och riskhantering sidorna 42-44, omställningsstrategi sidan 59, samt TCFD sidorna 61-62.	**Processernas integration i organisationens övergripande riskhantering.** Se Risk- och riskhantering sidan 42-44.	**Mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa.** Hållbarhetsmål och utfall beskrivs på sidorna 9 och 24.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Affärsetik

Leverantörsrelationer

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

Affärsetiska policyer och företagskultur

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

Nyfosa har infört ett robust system för att upptäcka, rapportera och utreda överträdelser mot lagar, uppförandekoden och interna policyer i form av en visselblåsarfunktion. Systemet erbjuder konfidentiella och säkra rapporteringskanaler som är tillgängliga på bolagets hemsida för såväl anställda som affärspartners, hyresgäster och leverantörer. Genom visselblåsarfunktionen, som övervakes av en styrelseledamot, säkerställs anonymitet och skydd mot repressalier. Bolaget genomför även årlig utbildning för att öka medvetenheten om uppförandekoden och rapporteringsrutiner.

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

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

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

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

Intern kontroll och riskhantering omfattar både finansiell och hållbarhetsrapportering. Minst åtta gånger per år diskuteras frågor relaterade till finansiell rapportering och hållbarhet på ledningsmöten. Ett riskregister uppdateras löpande och hållbarhetsgruppen rapporterar kontinuerligt om framsteg i hållbarhetsmålen. Dessa processer säkerställer transparent och effektiv styrning.

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

Bekräftade fall av korruption och mutor

Se sidan 31.

Hantering av leverantörsrelationer

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

Transaktion 09222115557543527833S Signerat: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Egen arbetskraft

Policyer relaterade till egen arbetskraft

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

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

Likabehandling och lika möjligheter för alla

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

God arbetsmiljö

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

Rapporterade incidenter hanteras omedelbart, och nödvändiga åtgärder vidtas för att förbättra arbetsmiljön. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa att uppförandekoden implementeras och efterlevs, medan chefer med personalansvar ansvarar för att utbilda medarbetare och säkerställa att riktlinjerna efterlevs i det dagliga arbetet. Nyfosas hållbarhetspolicy och uppförandekod är offentligt tillgängliga via bolagets hemsida, vilket gör dem lättillgängliga för medarbetare, intressenter och andra relevanta aktörer.

Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften

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

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

Rutiner för att hantera negativa konsekvenser för den egna arbetskraften

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

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

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

Transaktion 09222115557543527833S Signerat: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Hantering av risker och möjligheter kopplade till den egna arbetsstyrkan

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

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

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

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

Mål relaterade till den egna arbetskraften

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



Cirkel: Medarbetare från regionkontoren i Västerås och Göteborg. Nedre: Medarbetare på huvudkontoret i Nacka, Stockholm.

Transaktion 09222115557343278335 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, OH, HW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

GRI-index

Angivande av användning: Nyfosa har redovisat i enlighet med GRI Standards för tiden 1 januari 2024 till 31 december 2024.
GRI 1 använd: GRI 1: Foundation 2021

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
GRI 2 – GENERELLA UPPLYSNINGAR			
	Organisation och redovisningsprinciper		
2-1	Information om organisationen	30-31	
2-2	Enheter som ingår i rapporteringen	56	
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	56	
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	67	
2-5	Externt bestyrkande	68	
	Aktivitet och anställda		
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	57, 60, 63	
2-7	Medarbetare	30-31	
2-8	Medarbetare som inte är anställda	31, 63	Avsteg på grund av att information inte är komplett.
	Styrning		
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	52-54	
2-10	Nominering och val av styrelseledamöter	46	
2-11	Ordförande för styrelsen	47, 50	
2-12	Styrelsens roll i arbetet med hållbarhetsfrågor	56	
2-13	Delegering av ansvar för hållbarhetsfrågor	56	
2-14	Styrelsens roll i relation till hållbarhetsredovisningen	56	
2-15	Intressekonflikter	47-48	
2-16	Rapportering till styrelsen avseende kritiska frågeställningar	56	
2-17	Den samlade kunskapen hos styrelsen	50	
2-18	Utvärdering av styrelsens arbete	49	
2-19	Ersättningspolicy	48	
2-20	Process för att fastställa ersättningar	49	
2-21	Årlig total ersättning	Not 7	
	Strategi, policyer och praxis		
2-22	Uttalande om strategin för hållbar utveckling	7-8, 57, 59	Särskilt VD-ord lämnas inte i år
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	64	
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande i organisationen samt hos leverantörer	31, 65	
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	61-65	
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	30, 65	
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	31	
2-28	Medlemskap i organisationer	-	Inte tillämpligt för Nyfosa.
	Intressentengagemang		
2-29	Metod för intressentengagemang	57	
2-30	Kollektivavtal	-	Kollektivavtal är inte tecknat.
GRI 3 – VÄSENTLIGA FRÅGOR			
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	57	
3-2	Lista på väsentliga frågor	58	
3-3	Styrning av väsentliga frågor	56	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
GRI 201 – EKONOMISKT RESULTAT			
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	61	
201-2	Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter hänförligt till klimatförändring	63-64	
GRI 205 – ANTI-KORRUPTION			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	31	
GRI 300 – MILJÖ			
302-1, 302-2	Energianvändning	25	
302-3	Energiintensitet	25	
303-4	Minskning av energianvändning	24, 25	
303-5	Vattenanvändning	26	
305-1	Direkta utsläpp av koldioxid (scope 1)	25	
305-2	Indirekta utsläpp av koldioxid (scope 2)	25	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av koldioxid (scope 3)	25	
305-4	Utsläppsintensitet av koldioxid	25	
GRI 400 UPPLYSNINGAR – SOCIALT			
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	31	
403-2	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	31	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	31	
Egen indikator	Inköp från leverantörer som bekräftat uppförandekoden	31	
FÖRETAGSSPECIFIKA UPPLYSNINGAR – PRODUKTANSVAR			
GRI CRE1	Produktansvar (miljöcertifierade fastigheter)	24	

Transaktion 09222115557543078336 Signerad JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, DH, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Redovisningsprinciper

Förklaringsnyckel – miljödata

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

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

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

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

Miljöcertifieringar

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

Förändring i redovisning

Från och med 2024 tillkom Bratsberg som segment i redovisningen, men ingår inte i årets redovisning av total energi- och vattenanvändning.

Energiprestanda presenteras för första gången, se sidan 25.

Särskilt uttalande om strategin för hållbar utveckling lämnas inte. Information återfinns i VD-ordet på sidorna 7-8 och på sidan 59 Omställningsstrategi.

Energi- och vattenanvändning

Nyfosa följer upp och rapporterar energi- och vattenanvändningen i de fastigheter där Nyfosa är abonnemangsägare och har rådighet över minst ett av medieslagen el, fjärrvärme, fjärrkyla eller vatten. Rådighet kan variera mellan energislag och fastigheter. För 2024 års rapportering motsvarar detta 83 procent (84) av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi. För resterande fastigheter är det hyresgästen som står för huvudabonnemang och styr över detta. Utfall för Bratsberg har inte inkluderats i total förbrukning under året.

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

Energiprestanda

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

Koldioxidutsläpp

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

Rapporteringen av koldioxidutsläpp kopplat till värme, kyla och el avser de fastigheter där Nyfosa kan följa upp och rapportera medieanvändningen vilket motsvarar 83 procent (84) av den totala ytan.

Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapportering av köldmedier avser enligt svensk lag rapporteringspliktig utrustning för år 2022. Rapportering av fossila bränslen avser det som används i Nyfosas fastigheter.

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

Utfall för Bratsberg har inte inkluderats i redovisat totalt utsläpp under året.

Medarbetare

Samtliga nyckeltal gällande anställda är på grund av det låga antalet inte nedbrutna per segment eller region. Könsfördelningen redovisas för det totala antalet anställda under året. Antalet anställda är redovisat som det totala antalet anställda under året, samma grundprincip gäller även för övriga nyckeltal.

Transaktion 09222115557343278336 Signerat: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

Revisors rapport över översiktlig granskning av Nyfosa ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Nyfosa AB org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Nyfosa AB att översiktligt granska Nyfosa ABs hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 3 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 10–11, 22–27, 30–31, 42–44 och 55–57.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 3 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557343278336 Signerad: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Nyfosas hållbarhetsarbete

Allmän information

Väsentliga hållbarhetsområden

Omställningsstrategi

Värdeskapande genom aktiv förvaltning

Klimtförändringar

TCFD

Affärsetik

Egen arbetskraft

GRI

Redovisningsprinciper

Revisors rapport över översiktlig granskning

EU:s Taxonomi

Finansiell information

Övrig information

EU:s Taxonomi

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

Utförandet ska inte orsaka betydande skada på något av de övriga målen, samtidigt som organisationen uppfyller krav på sociala minimistandarder. För det finansiella året 2024 omfattas Nyfosa ännu inte av kravet att upprätta rapportering enligt EU:s Taxonomi, utan redovisar detta på frivillig basis. Detta är det första året med rapportering enligt EU:s Taxonomi, vilket gör att det inte finns jämförelsetal i rapporteringen.

Andel av verksamheten som omfattas av taxonomin

Som ett första steg i att identifiera aktiviteter som omfattas av taxonomin genomfördes en screening för att avgöra vilka som är relevanta för Nyfosa. Den aktivitet som identifierades som relevant, och mot vilken bedömningen således har utförts, är aktiviteten Förvärv och ägande av byggnader, vilket utgör Nyfosas huvudsakliga verksamhet. Följaktligen omfattas 100 procent av bolagets omsättning, kapitelkostnader (Capex), och driftkostnader (Opex), enligt de definitioner som föreskrivs av Taxonomiförordningen.

Andel av verksamheten som är i linje med taxonomin

Fastigheter som bedöms vara ett betydande bidrag till bolagets miljömål att begränsa klimatförändringarna anses vara i linje med taxonomin. Betydande bidrag bedöms komma från de fastigheter som tillhör översta 15 procent av det nationella beståndet avseende energieffektivitet, som senast uppdaterades i december 2022.

På balansdagen uppfyllde 72 fastigheter kriterierna för betydande bidrag, varav 69 i Nyfosa Sverige och 3 i Kielo. Fastigheterna i det svenska beståndet var antingen klass A i energiprestanda eller tillhörde topp 15 procent av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet avseende primärenergibehov. I Kielos bestånd inkluderades endast de byggnader som kategoriserades inom energiklass A, med anledning av att tillförlitliga data om energieffektivitet saknades.

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

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

Sammanfattningsvis uppnåddes inte kriterierna för att vara i linje med EU:s Taxonomi 2024.

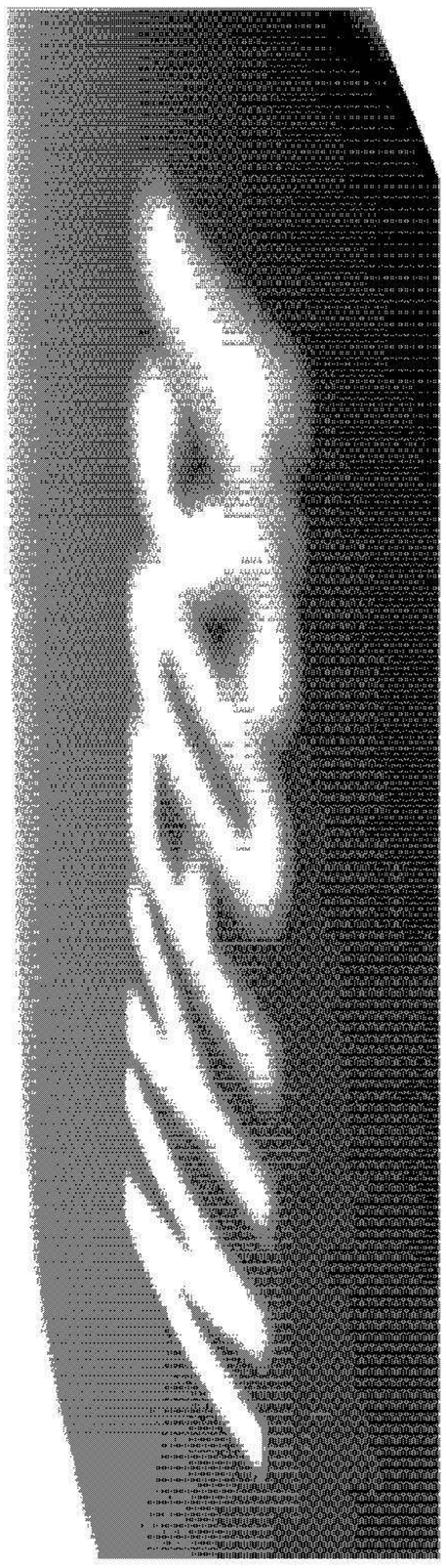
De 72 fastigheterna stod för 18 procent av fastighetsvärdet på balansdagen, 16 procent av årets intäkter, 12 procent av årets opex samt 16 procent av årets capex. Klimatrisk- och resiliensbedömningar kommer att påbörjas under 2025.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergirelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande 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
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter	
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Transaktion 09222115557543527833S Signerat: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Finansiell information



INNEHÅLL

Flerårsöversikt och nyckeltal	71
Avstämning nyckeltal	72
Resultaträkning – Koncernen	75
Balansräkning – Koncernen	76
Rapport över förändring av eget kapital – Koncernen	77
Kassaflödesanalys – Koncernen	78
Resultaträkning – Moderbolaget	79
Balansräkning – Moderbolaget	79
Rapport över förändring i eget kapital – Moderbolaget	80
Kassaflödesanalys – Moderbolaget	81
Noter till de finansiella rapporterna	82
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	82
Not 2 Transaktioner med närstående	86
Not 3 Finansiella risker och riskhantering	86
Not 4 Segmentsredovisning	88
Not 5 Intäkter	89
Not 6 Kostnader	89
Not 7 Personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare	90
Not 8 Finansiella intäkter och kostnader	93
Not 9 Inkomstskatter	94
Not 10 Resultat per aktie	94
Not 11 Förvaltningsfastigheter	95
Not 12 Andelar i joint venture	99
Not 13 Likvida medel	100
Not 14 Skulder	100
Not 15 Uppskjuten skatteskuld och -fordran	101
Not 16 Finansiella tillgångar och skulder – kategoriindelning och verkligt värde	102
Not 17 Specifikationer till kassaflödesanalysen	102
Not 18 Aktier i koncernföretag	103
Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	104
Not 20 Eget kapital	105
Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen	105
Revisionsberättelse	107

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Flerårsöversikt och nyckeltal

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

	Jan–dec					
MSEK	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	3 670	3 553	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	90,5	91,5	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader	-1 000	-976	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration	-129	-133	-129	-91	-63	-50
Driftnetto	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	69,2	68,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Direktavkastning, %	6,4	6,0	5,4	5,0	5,4	5,5
EBITDA	2 723	2 445	2 282	1 861	1 559	1 016
Förvaltningsresultat	1 350	1 259	1 533	1 302	1 147	814
Operativt kassaflöde	1 345	1 215	1 714	1 446	1 267	827
Årets resultat	112	-639	1 694	3 112	2 225	1 382
Fastighetsvärde på balansdagen	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411	19 602
Framåtriktad direktavkastning på balansdagen, %	6,3	6,2	5,9	5,4	5,3	5,5
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	20 186	18 093	19 250	18 325	14 711	10 965

FINANSIELLA NYCKELTAL

	Jan–dec					
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-4,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad på balansdagen, %	50,7	55,2	54,7	53,8	53,5	50,8
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	53,1	58,3	57,7	55,2	56,9	54,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	7,7	9,4	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet på balansdagen, %	43,0	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

Ovan presenteras nyckeltal som ger kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Accounting Standards, har kompletterats med en avstämning. Se avstämningar på sidorna 72–74 och definitioner av nyckeltal på sidorna 111–112.

NYCKELTAL PER AKTIE

	Jan–dec					
SEK	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Driftnetto	12,59	12,80	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat	6,41	6,15	7,80	6,90	6,32	4,85
Operativt kassaflöde	6,67	6,36	8,97	7,69	6,97	4,93
Resultat före utspädning	0,28	-3,67	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning	0,28	-3,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Långsiktigt substansvärde på balansdagen	97,00	94,72	100,78	95,93	79,91	65,37
Aktuellt substansvärde på balansdagen	93,49	90,92	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen	86,36	84,42	92,22	86,04	72,27	58,32
Antal utestående aktier på balansdagen, miljoner	208,1	191,0	191,0	191,0	184,5	167,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	201,7	191,0	191,0	188,1	181,8	167,7

Transaktion 09222115557543278335 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Avstämning nyckeltal

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE[1]

	31 dec				
MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 662	16 883	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	-611	-758	-763	-800	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt[1]	775	705	576	541	341
Derivat	77	-77	-372	-22	-3
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel[2]	606	579	142	126	119
Derivat i JV, Nyfosas andel	27	36	-76	62	110
A **Aktuellt substansvärde**	**19 456**	**17 368**	**17 885**	**17 144**	**13 900**
B Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	185
A/B **Aktuellt substansvärde per aktie, SEK**	**93,49**	**90,92**	**93,63**	**89,76**	**75,33**

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

2) Antagandet som beaktats är att skatteeffekter uppskattas avse fastighetsförsäljningar som kommer att ske under kommande 50 år. Fastighetsportföljen antas realiseras under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 7 procent. Diskonteringsräntan uppgick till 3 procent. Bedömd verklig uppskjuten skatt för koncernen motsvarar en skatt om 19 procent (12).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

	31 dec				
MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
A Resultat senaste tolvmånadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare	111	-639	1 589	3 112	2 225
B Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolvmånadersperioden	-57	-63	-43	-4	-
A+B **Justerat resultat**	**57**	**-702**	**1 646**	**3 107**	**2 225**
C Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 809	17 749	17 807	14 679	11 557
D Genomsnittligt hybridkapital	-657	-762	-781	-96	-
C+D **Justerat eget kapital**	**17 153**	**16 988**	**17 026**	**14 582**	**11 557**
(A+B)/(C+D) **Avkastning på eget kapital, %**	**0,3**	**-4,1**	**9,7**	**21,3**	**19,3**

BELÅNINGSGRAD[1]

	31 dec				
MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
A Räntebärande skulder	21 366	23 340	24 033	21 045	17 056
B Hybridobligationer	611	758	763	800	-
C Totala tillgångar	43 326	43 676	45 335	40 626	31 907
(A+B)/C **Belåningsgrad, %**	**50,7**	**55,2**	**54,7**	**53,8**	**53,5**

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

DIREKTAVKASTNING[1]

	31 dec				
MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Driftnettot rullande 12 månader	2 541	2 445	2 092	1 651	1 415
Tomträttsavgäld	-19	-18	-16	-8	-5
Förvärv och avyttringar	-9	-31	87	218	180
Valutajustering	2	-19	20	1	-
A **Justerat driftnetto**	**2 514**	**2 376**	**2 183**	**1 860**	**1 591**
B Fastighetsvärde	39 370	39 278	40 446	37 117	29 411
A/B **Direktavkastning, %**	**6,4**	**6,0**	**5,4**	**5,0**	**5,4**

1) Nytt nyckeltal från och med 2024 som har tillkommit för att visa avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde och för att få en bättre jämförbarhet mot andra noterade svenska fastighetsbolag. Nyckeltalet har övertagit beräkningen från nyckeltalet Framåtriktad direktavkastning, se separat information om Framåtriktad direktavkastning på sidan 73.

EBITDA

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

Transaktion 09222115557543027833S Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

- Innehåll
- Flerårsöversikt och nyckeltal
- Avstämning nyckeltal
- Finansiella rapporter koncernen
- Finansiella rapporter moderbolaget
- Noter till de finansiella rapporterna
- Styrelsens försäkran
- Revisionsberättelse

Övrig information

EGET KAPITAL PER AKTIE

	31 dec				
MSEK	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
B Hybridobligationer	-611	-758	-763	-800	-
A+B Justerat eget kapital	**17 971**	**16 125**	**17 615**	**16 436**	**13 333**
C Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	185
(A+B)/C Eget kapital per aktie, SEK	**86,36**	**84,42**	**92,22**	**86,04**	**72,27**

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

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

FRAMÅTRIKTAD DIREKTAVKASTNING[1]

	1 jan				
MSEK	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
A Driftnetto enligt intjäningsförmågan	2 502	2 466	2 416	2 002	1 575
B Tomträttsavgäld	-19	-18	-16	-8	-5
C Fastighetsvärde	39 370	39 278	40 446	37 147	29 411
(A+B)/C Framåtriktad direktavkastning, %	**6,3**	**6,2**	**5,9**	**5,4**	**5,3**

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

	Jan-dec				
MSEK	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:					
- Värdeförändringar på fastigheter	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	146	320	-345	-19	-1
- Värdeförändringar, skatt och övrigt i resultat från joint venture	16	229	-420	-670	-187
A Förvaltningsresultat	**1 350**	**1 239**	**1 533**	**1 302**	**1 147**
B Ränta på hybridobligationer	-57	-63	-43	-4	-
A+B Justerat förvaltningsresultat	**1 294**	**1 176**	**1 490**	**1 298**	**1 147**
C Genomsnittligt antal aktier, miljoner	202	191	191	188	182
(A+B)/C Förvaltningsresultat per aktie, SEK	**6,41**	**6,15**	**7,80**	**6,90**	**6,32**

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

	31 dec				
MSEK	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 582	16 883	18 378	17 236	13 333
Hybridobligationer	-611	-758	-763	-800	-
Uppskjuten skatt	1 342	1 263	1 333	1 252	760
Derivat	77	-77	-372	-22	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %	769	746	751	596	544
Derivat i joint venture, 50 %	27	36	-6	62	110
A Långsiktigt substansvärde	**20 186**	**18 093**	**19 250**	**18 325**	**14 744**
B Antal aktier, miljoner	208	191	191	191	185
A/B Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	**97,00**	**94,72**	**100,78**	**95,93**	**79,91**

NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

Transaction 09222115557543278336 Signerat: JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AKTIE

	Jan-dec				
MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	253	-661	1 859	3 644	2 399
Återläggning:					
- Värdeförändringar på fastigheter	936	1 352	439	-1 652	-1 063
- Värdeförändringar på finansiella instrument	146	320	-345	-19	-1
- Resultatandel joint venture	-210	8	-672	-888	-404
- Avskrivningar på inventarier	2	1	2	1	1
- Räntеintäkter och räntekostnader	1 193	1 183	596	383	318
- Periodiserad upplåggningsavgift för lån	44	54	69	48	35
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	350	180	335	332	300
Erhållna räntor	11	6	5	0	0
Erlagda räntor	-1 242	-1 104	-483	-373	-306
Ränta på hybridobligationer	-61	-60	-37	-	-
Betald inkomstskatt	-78	-65	-54	-29	-11
A **Operativt kassaflöde**	**1 345**	**1 215**	**1 714**	**1 446**	**1 267**
B Genomsnittligt antal aktier, miljoner	202	191	191	188	182
A/B **Operativt kassaflöde per aktie, SEK**	**6,67**	**6,36**	**8,97**	**7,69**	**6,97**

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/EBITDA[1]

	31 dec				
MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
A EBITDA rullande 12 mån	2 723	2 445	2 282	1 861	1 556
B Räntebärande skulder	21 366	23 340	24 033	21 045	17 055
C Likvida medel	451	435	691	534	312
(B-C)/A **Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr**	**7,7**	**9,4**	**10,2**	**11,0**	**10,7**

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

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

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MU

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Resultaträkning – koncernen

MSEK	Not	2024	2023
Hyresintäkter		3 341	3 242
Serviceintäkter		328	311
Intäkter	4, 5	**3 670**	**3 553**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-673	-661
Underhållskostnader		-160	-149
Fastighetsskatt		-167	-166
Fastighetsadministration		-129	-133
Driftnetto	4, 6	**2 541**	**2 445**
Centraladministration	2, 6, 7	-185	-186
Övriga förvaltningsintäkter och kostnader	6	15	6
Andelar i joint ventures resultat	12	210	-8
- Varav förvaltningsresultat		226	221
- Varav värdeförändringar		*47*	-197
- Varav skatt		-62	-35
- Varav övrigt		*0*	*3*
Finansiella intäkter	2, 8	18	15
Finansiella kostnader	8, 11	-1 264	-1 261
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		**1 335**	**1 010**
- Varav Förvaltningsresultat		**1 350**	**1 239**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	4, 11	-49	29
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	4, 11	-867	-1 381
Värdeförändring finansiella instrument		-146	-320
Resultat före skatt		**253**	**-661**
Aktuell skatt	9	-47	-48
Uppskjuten skatt	9	-94	70
Årets resultat		**112**	**-639**

MSEK	Not	2024	2023
Rapport över resultat och övrigt totalresultat			
Årets resultat		**112**	**-639**
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Omräkning av utländska verksamheter		111	-19
Årets totalresultat		**223**	**-658**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		114	-639
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	-1
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		223	-657
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets resultat per aktie före utspädning, SEK	10	0,28	-3,67
Årets resultat per aktie efter utspädning, SEK	10	0,28	-3,67

Transaktion 09222115557343278336 Signerad: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Balansräkning – koncernen

MSEK	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4, 11	39 370	39 278
Tillgångar med nyttjanderätt		558	529
Andelar i joint venture	12	2 615	2 822
Derivat	3, 16	67	167
Övriga anläggningstillgångar	3	18	118
Summa anläggningstillgångar		**42 627**	**42 915**
Omsättningstillgångar			
Derivat	3, 16	-	56
Hyresfordringar	3, 5, 16	30	26
Övriga kortfristiga fordringar	3, 5, 16	41	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5, 16	177	151
Likvida medel	3, 5, 16	451	435
Summa omsättningstillgångar		**700**	**762**
SUMMA TILLGÅNGAR		**43 326**	**43 676**

MSEK	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	104	96
Övrigt tillskjutet kapital		7 522	5 814
Omräkningsreserv		384	255
Hybridobligationer		611	758
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		9 961	9 961
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**18 582**	**16 883**
Innehav utan bestämmande inflytande		37	38
Summa eget kapital		**18 620**	**16 921**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3, 14, 16	21 139	22 860
Skulder avseende nyttjanderätt	14	540	512
Övriga långfristiga skulder	14, 16	121	61
Derivat	3, 16	143	148
Uppskjutna skatteskulder	15	1 342	1 263
Summa långfristiga skulder		*23 285*	*24 847*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3, 14, 16	227	480
Övriga kortfristiga skulder	14, 16	185	445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14, 16	1 009	984
Summa kortfristiga skulder		*1 422*	*1 908*
Summa skulder		**24 706**	**26 756**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**43 326**	**43 676**

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Rapport över förändring i eget kapital – koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							
MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**96**	**3 760**	**275**	**763**	**13 485**	**18 378**	**39**	**18 416**
Omklassificering inom eget kapital	-	2 058	-	-	-2 058	-	-	-
Justerat ingående eget kapital 2023-01-01	**96**	**5 818**	**275**	**763**	**11 427**	**18 378**	**39**	**18 416**
Transaktioner med moderbolagets ägare								
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-	-7	-	-	-	-7	-	-7
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	-5	-	-5	-	-5
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-	-	-	-	-63	-63	-	-63
Beslutad utdelning	-	-	-	-	-764	-764	-	-764
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0	0	-1	-1
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	**-**	**-4**	**-**	**-5**	**-827**	**-837**	**-1**	**-838**
Årets resultat	-	-	-	-	-639	-639	-1	-639
Årets övrigt totalresultat	-	-	-19	-	-	-19	0	-19
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-19**	**-**	**-639**	**-657**	**0**	**-658**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**96**	**5 814**	**255**	**758**	**9 961**	**16 883**	**38**	**16 921**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**96**	**5 814**	**255**	**758**	**9 961**	**16 883**	**38**	**16 921**
Transaktioner med moderbolagets ägare								
Emission av teckningsoptioner	-	3	-	-	-	3	-	3
Återköp av teckningsoptioner	-	0	-	-	-	0	-	0
Nyemission av aktier	9	1 706[2]	-	-	-	1 714	-	1 714
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	-146	-	-146	-	-146
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-	-	-	-	-57	-57	-	-57
Optionsskuld[1]	-	-	-	-	-39	-39	-	-39
Värdeförändring optionsskuld[1]	-	-	-	-	1	1	-	1
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	**9**	**1 708**	**-**	**-146**	**-95**	**1 476**	**-**	**1 476**
Årets resultat	-	-	-	-	114	114	-1	112
Årets övrigt totalresultat	-	-	110	-	-	110	1	111
Årets totalresultat	**-**	**-**	**110**	**-**	**114**	**223**	**0**	**223**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**104**	**7 522**	**364**	**611**	**9 981**	**18 582**	**37**	**18 620**

1) Avser värdet och värdeförändringen på säljoptioner som Nyfosa har ställt utifrån minoritetsägaren i Kalo, Nyfosas finska koncern. Säljoptionerna beskrivs närmare i not 20 på sidan 105. I februari 2025 förvärvade Nyfosa minoritetsandelen vilket innebär att optionsskulden avseende de utställda säljoptionerna förfaller i första kvartalet 2025.

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

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Kassaflödesanalys – koncernen

MSEK	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		253	-661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	17	2 111	2 918
Erhållen utdelning från joint venture		350	180
Erhållna räntor		11	6
Erlagda räntor		-1 242	-1 104
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare		-61	-60
Betald skatt		-78	-65
Operativt kassaflöde[1]		**1 345**	**1 215**
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar		24	49
Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder		21	277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 390**	**1 541**
Investeringsverksamheten			
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	17	-1 659	-989
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	17	1 426	1 544
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-513	-762
Investeringar i immateriella tillgångar		-3	-
Investeringar andelar i joint venture		-13	-
Avyttring andelar i joint venture		77	-
Långfristiga fordringar joint venture		114	-75
Övrigt		0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-602**	**-284**

MSEK	Not	2024	2023
Nyemission av aktier		1 709	-
Emission teckningsoptioner		3	2
Återköp teckningsoptioner		0	-7
Återköp hybridobligationer		-146	-5
Utdelning till aktieägare		-191	-755
Upptagna räntebärande skulder	17	6 282	9 034
Amortering räntebärande skulder	17	-8 451	-9 789
Avyttring räntederivat		10	-
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		-	-1
Övrigt		5	8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-779**	**-1 512**
Årets kassaflöde		**8**	**-255**
Likvida medel vid periodens början		435	691
Kursdifferens i likvida medel		9	-1
Likvida medel vid periodens slut		**451**	**435**

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

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Resultaträkning – moderbolaget

MSEK	Not	2024	2023
Nettoomsättning		142	132
Övriga externa kostnader	6	-62	-59
Personalkostnader	7	-102	-98
Avskrivningar		0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		**-23**	**-25**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	751	699
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	278	307
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-124	-144
Värdeförändringar finansiella instrument	8	-17	-71
Resultat före bokslutsdispositioner		**866**	**766**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag		51	20
Resultat före skatt		**917**	**786**
Aktuell skatt	9	-	-
Uppskjuten skatt	9	-2	14
Årets resultat[1]		**914**	**800**

1) Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning – moderbolaget

MSEK	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		3	-
Andelar i koncernföretag	18	0	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		3 376	4 875
Uppskjuten skattefordran		17	14
Summa anläggningstillgångar		**3 396**	**4 889**
Derivat		-	7
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		23 330	20 153
Övriga kortfristiga fordringar		54	39
Kassa och bank		172	71
Summa omsättningstillgångar		**23 556**	**20 270**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 951**	**25 159**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	101	96
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 762	2 054
Hybridobligationer		611	758
Balanserade vinstmedel		8 924	8 180
Årets resultat		914	800
Eget kapital		**14 315**	**11 887**
Skulder			
Obligationer		1 034	1 343
Derivat		79	70
Övriga långfristiga skulder		1	3
Summa långfristiga skulder		**1 115**	**1 416**
Kortfristiga skulder till koncernföretag		11 399	11 505
Övriga kortfristiga skulder		122	351
Summa kortfristiga skulder		**11 521**	**11 856**
Summa skulder		**12 636**	**13 272**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 951**	**25 159**

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Rapport över förändring i eget kapital – moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
MSEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	96	2 058	763	9 007	11 924
Transaktioner med bolagets ägare					
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	2
Återköp av teckningsoptioner	-	-7	-	-	-7
Återköp av hybridobligationer	-	-	-5	-	-5
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-	-	-	-63	-63
Beslutad utdelning	-	-	-	-764	-764
Summa transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-4**	**-5**	**-827**	**-837**
Årets resultat	**-**	**-**	**-**	**800**	**800**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**96**	**2 054**	**758**	**8 980**	**11 887**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**96**	**2 054**	**758**	**8 980**	**11 887**
Transaktioner med bolagets ägare					
Nyemission av aktier	9	1 705[1]	-	-	1 714
Emission av teckningsoptioner	-	3	-	-	3
Återköp av teckningsoptioner	-	0	-	-	0
Återköp av hybridobligationer	-	-	-146	-	-146
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-	-	-	-57	-57
Summa transaktioner med bolagets ägare	**9**	**1 708**	**-146**	**-57**	**1 514**
Årets resultat	**-**	**-**	**-**	**914**	**914**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**104**	**3 762**	**611**	**9 838**	**14 315**

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

Transaktion 09222115557343278336 Signerad: JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Kassaflödesanalys – moderbolaget

MSEK	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		917	786
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-943	-814
Erhållna räntor		4	0
Erlagda räntor		-112	-106
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare		-61	-60
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-194**	**-193**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar		-2	8
Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder		0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-197**	**-186**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar		-3	-
Förändring lån till koncernföretag		-1 416	-3 442
Förändring lån från koncernföretag		696	4 430
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-723**	**988**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission av aktier		1 709	-
Emission teckningsoptioner		3	2
Återköp teckningsoptioner		0	-7
Återköp hybridobligationer		-146	-5
Utdelning till aktieägare		-191	-755
Upptagna räntebärande skulder	17	480	874
Amortering räntebärande skulder	17	-834	-1 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 020**	**-990**
Årets kassaflöde		**101**	**-187**
Likvida medel vid årets början		71	258
Likvida medel vid årets slut		**172**	**71**

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, VBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

» Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Nyfosa AB, org.nr. 559131-0833, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Nacka. Verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 31 mars 2025 och kommer att föreläggas på årsstämman den 8 maj 2025 för fastställande. Bolagets aktie är sedan den 23 november 2018 noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya och ändrade standarder vilka trätt i kraft 2024

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft 2024, har inte påverkat Nyfosas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2025 och framåt med relevans för Nyfosa

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

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

Förvärv Bratsberg

I september förvärvades resterande 50 procent av aktierna i Samfosa AS. Det helägda dotterbolaget utgör därefter ett segment under namnet Bratsberg. Förvärvet har bedömts utgöra ett tillgångsförvärv då förvärvets primära syfte är att förvärva bolagets fastigheter och inte innefattar väsentliga processer. Klassificeringen som tillgångsförvärv innebär att anskaffningskostnaden har fördelats på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Värdering av uppskjuten skatt

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

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

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, HK, MJ

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

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

Klassificering av förvärv

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

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

Förvaltningsresultat

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Koncernredovisning

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

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

Joint venture

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

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Övriga rörelseintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

» Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Finansiella kostnader

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

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

Inkomstskatter

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

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

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella tillgångar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Leasingavtal

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värdering

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

Värdeförändringar

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

Eget kapital

Hybridobligationer

Hybridobligationer har klassificerats som eget kapital. Bedömningen baseras på att det inte finns någon avtalsenlig förpliktelse att reglera obligationerna genom att erlägga likvida medel eller annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att obligationerna kommer att regleras i likvida medel eller annan finansiell tillgång. Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har rätt att skjuta utbetalningarna avseende ränta på obestämd tid och hybridobligationsinnehavarna är efterställda samtliga andra fordringsägare.

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

Resultat per aktie

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

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Nya och ändrade standarder vilka trätt i kraft 2024

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2024 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

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

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Finansiella garantier

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

Transaktion 09222115557543278335 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

NOT 2

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående

Koncernen äger andelar i joint venture, se not 12. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa respektive Söderport. Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 2 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2024 fordringar på joint venture om 0 MSEK (109), med ränteintäkter om 5 MSEK (4) för 2024. Villkoren för lånet var marknadsmässiga och fanns fastställda i ett skuldebrev mellan parterna. Lånet är återbetalt och löst per balansdagen.

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

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

NOT 3

FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

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

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

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

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

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

Inget bolag i koncernen står under externa kapitalkrav.

Not 3 forts.

Ränterisk

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

Ur Nyfosas perspektiv avser ränterisk framför allt risken för högre marknadsräntor och därmed ett försämrat resultat på grund av högre räntekostnader. Med ränterisk avses även risken att välja för hög andel fast räntebindning i ett scenario med sjunkande räntor eller uthålligt låga rörliga räntor.

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

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

Derivatinstrument

I sin riskhantering får Nyfosa använda sig av derivatinstrument, som har en koppling till underliggande låneportfölj. Derivatinstrument används enbart som ett verktyg för riskhantering.

För närvarande utgörs derivaten av räntetak och ränteswappar som redovisas till nuvärdet av de förväntade kassaflödena under positionens kvarvarande löptid. De förväntade kassaflödena räknas fram genom att se till strikenivå samt forwardräntor på STIBOR 3M respektive EURIBOR 6M och deras respektive volatilitet. Om forwardräntorna eller volatiliteten sjunker minskar värdet på derivatet.

Känslighetsanalys ränteexponering

MSEK	Förändring	2024	2023
Effekt på räntekostnad vid förändring av ränta[1]			
Vid nuvarande räntebindning och förändrat räntenläge[2]	+/-2 %-enheter	+146/-165	+218/-220
Vid nuvarande räntebindning och förändrat räntenläge[3]	+/-1%-enhet	+73/-81	+107/-108
Vid förändring av genomsnittlig räntenivå[3]	+/-1%-enhet	+215/-215	+233/-233
Effekt på värdeförändring finansiella instrument			
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%-enhet	+417/-417	+308/-308

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

2) Med hänsyn till befintliga räntederivat.

3) Genomsnittsräntan ökat/minskat med 1 procentenhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av räntederivat.

Räntebindning

MSEK	2024-12-31					2023-12-31				
År	Krediter[1]	Ränte-swappar	Ränte-tak	Räntebindning	Andel, %	Krediter[1]	Ränte-swappar	Ränte-tak	Räntebindning	Andel, %
<1 år	7 941	-	-	7 941	37	9 272	500	2 725	12 497	54
1–2 år	-	1 919	1 121	3 040	14	-	-	2 342	2 342	10
2–3 år	-	2 324	-	2 324	11	-	2 354	1 083	3 437	15
3–4 år	-	3 947	-	3 947	18	-	2 584	-	2 584	11
4–5 år	-	3 515	-	3 515	16	-	1 533	-	1 533	7
>5 år	-	700	-	700	3	-	950	-	950	4
Summa	**7 941**	**12 405**	**1 121**	**21 466**	**100**	**9 272**	**7 921**	**6 150**	**23 343**	**100**

1) Kreditlerna utgör odiskonterade belopp med rörliga räntor STIBOR 3M, NIBOR 3M och EURIBOR 3M. De totala räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar nyttjade checkkrediter och periodiserade upplåggningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser, vecka för vecka, dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras veckovis respektive kvartalsvis.

Koncernen har checkkrediter för att få en flexibel likviditetshantering och på ett effektivt sätt hantera Nyfosas betalningsströmmar.

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad. I enlighet med finanspolicyn pågår en kontinuerlig och framsynt dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Kapitalbindning

MSEK	2024-12-31				2023-12-31			
År	Krediter[1]	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter	Krediter[1]	Andel, %	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
<1 år	-	-	889	889	-	-	256	256
1–2 år	5 641[2]	26	-	5 641	5 286	23	470	5 758
2–3 år	8 798	41	312	9 111	6 689	29	-	6 689
3–4 år	4 731[3]	22	-	4 731	7 015	30	-	7 015
4–5 år	1 240	6	438	1 678	1 950	8	-	1 950
>5 år	1 056	5	-	1 056	2 390	10	-	2 390
Summa	**21 466**	**100**	**1 639**	**23 106**	**23 343**	**100**	**726**	**24 069**

1) Krediterna utgör odiskonterade belopp och avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar. De totala räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar nyttjade checkkrediter och periodiserade upplåggningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

2) Obligationer om 554 MSEK förfaller i april 2028. Resterande skuld avser säkerställda banklån.

3) Obligationer om 500 MSEK förfaller i januari 2028. Resterande skuld avser säkerställda banklån.

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

Utöver de räntebärande skulder som presenteras i ovanstående tabell innehar Nyfosa 61 stycken (63) tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder uppgår till 19 MSEK (18) odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur Nyfosas perspektiv då Nyfosa inte har någon rätt att säga upp avtalen. Tomträttsavtalen omförhandlas normalt med 10–20 års intervall för de svenska tomträtterna. Omförhandlingar kommer att få en effekt på tomträttsavgälderna. För förfallostruktur och framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat, se not 14.

Nyfosa har ställt säkerhet för samtliga lån hos bank och kreditinstitut, i form av fastighetsinteckningar, pantsättning av aktier och andra tillgångar. Majoriteten av koncernens kreditavtal innehåller lånevillkor om en bestämd belåningsgrad, räntetäckningsgrad och/eller soliditet, så kallade covenanter. I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterföretag medan det i andra kreditavtal finns covenanter kopplade till Nyfosakoncernens resultat och/eller finansiella ställning. Eftersträvad ska rapporteras och intygas till kreditgivare kvartalsvis, senast inom 60 dagar från varje räkenskapsdag. Nyfosa har efterlevt samtliga covenanter under 2024 och 2023. Givet att covenanterna tydligt efterlevdes under 2024 och med beaktande av övrig känd information finns det i dagsläget inget som indikerar att covenanterna inte skulle efterlevas under 2025.

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Belåningsgrad[1], %	50,7	55,2
Icke-säkerställd skuld, %	5	6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	7,7	9,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0
Återstående räntebindningstid, år	2,1	1,5
Återstående löptid lån, år	2,7	2,9

1) Ändrat nyckeltal. Se Avstämning nyckeltal på sidan 72 samt Definitioner på sidan 111.

Kvittning av finansiella instrument

För att begränsa motpartsrisken har Nyfosa ingått standardiserade nettningsavtal, ISDA-avtal, med samtliga derivatmotparter, vilket innebär att Nyfosa i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse kan kvitta utestående derivat med positiva respektive negativa värden, så kallad nettning. Ingen nettning förekom på balansdagen.

	Finansiella tillgångar		Finansiella skulder	
MSEK	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Redovisade belopp i balansräkningen	67	225	143	148
Belopp som omfattas av nettning	-	-	-	-
Belopp efter nettning	**67**	**225**	**143**	**148**

Transaktion 09222115557543027833 Signerat: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

» Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Valutarisk

Nyfosa har investerat i fastigheter i Finland och i Norge och är därmed exponerat för valutarisk. Rapporteringsvalutan är svenska kronor och alla balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor vilket medförde en omräkningsdifferens på 111 MSEK (–19) på balansdagen, vilket redovisas inom Övrigt totalresultat. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning och resultat i svenska kronor. Valutarisken hanteras delvis genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Transaktionsexponering i koncernen hanteras delvis genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Valutaexponeringen utgörs av nettotillgångar i euro och i norska kronor hänförligt till Kielo respektive Bratsberg. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om –437 MSEK.

Valutaexponering	2024-12-31	2023-12-31
Nettotillgångar i Kielo, MEUR	331	319
Nettotillgångar i Bratsberg, MNOK	590	198

Känslighetsanalys

Effekt på eget kapital vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring	2024-12-31	2023-12-31
EUR/SEK	+/-10%	+/-380	+/-354
NOK/SEK	+/-10%	+/-57	+/-20

Kreditrisk - hyresintäkter

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar en förlust. Nyfosa har stor riskspridning, genom en stor mängd hyresavtal, 6 358 stycken (6 439). Bland hyresgästerna finns ett fåtal dominerande hyresgäster, där de tio största står för 11 procent (12) av totala hyresintäkter fördelade på 100 hyresavtal (172). Ingen hyresgäst eller enskilt hyresavtal utgör mer än 2 procent av totala hyresintäkter. Det innebär att exponeringen mot en enskild hyresgäst är låg. Av totala hyresfordringar i balansräkningen om 30 MSEK (26), avser hyresfordringar gällande hyresaviseringar om 28 MSEK (12) och kundfordringar om 2 MSEK (14). Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit. Total förlustreserv för hyresfordringar i balansräkningen uppgår till 20 MSEK (27).

Poster i balansräkningen som motsvarar kreditriskens storlek

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	7	110
Hyresfordringar	30	26
Kortfristiga fordringar	15	16
Likvida medel	451	435
Totalt	**503**	**586**

NOT 4

SEGMENTSREDOVISNING

Nyfosas verksamhet delas in i tre rörelsesegment för Sverige, Finland och Norge, utifrån Nyfosas tre geografiska verksamhetsområden, där Finland presenteras under namnet Kielo och Norge under namnet Bratsberg. Segmentsindelningen som delar upp koncernens driftnetto, centraladministration, värdeförändringar på fastigheter, fastighetsvärde samt nettoinvesteringar i fastigheter mellan Sverige, Kielo och Bratsberg motsvarar den interna rapporteringen till bolagets VD. Minoritetsägaren i Kielo tillhandahåller bland annat VD, ekonomichef, finansfunktion, controllingfunktion, rådgivning avseende fastighetsinvesteringar samt hållbarhet. För året betalade Nyfosa ett arvode för dessa tjänster om 3,5 MEUR (3,5).

Rörelsesegment

	Sverige		Kielo		Bratsberg		Ejfördelade poster		Nyfosa	
MSEK	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	2 525	2 495	766	747	50	-	-	-	3 341	3 242
Serviceintäkter	165	157	148	155	16	-	-	-	328	311
Intäkter	**2 690**	**2 652**	**914**	**902**	**66**	**-**	**-**	**-**	**3 670**	**3 553**
Fastighetskostnader										
Driftskostnader	-463	-475	-162	-186	-8	-	-	-	-633	-661
Underhållskostnader	-128	-120	-28	-29	-3	-	-	-	-160	-149
Fastighetsskatt	-118	-119	-48	-47	-2	-	-	-	-167	-166
Fastighetsadministration	-63	-77	-58	-56	-4	-	-	-	-129	-133
Driftnetto	**1 893**	**1 861**	**599**	**584**	**49**	**-**	**-**	**-**	**2 541**	**2 445**
Centraladministration	-123	-131	-51	-55	-10	-	-	-	-185	-186
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-	-	-	-	-	-	15	6	15	6
Andel i joint ventures resultat	-	-	-	-	-	-	210	-8	210	-8
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-1 247	-1 246	-1 247	-1 246
Värdeförändring på fastigheter	-578	-1 046	-351	-306	-7	-	-	-	-936	-1 352
Värdeförändring på finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-146	-320	-146	-320
Resultat före skatt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**253**	**-661**
Fastighetsvärde, 31 december	29 643	31 192	8 300	8 087	1 427	-	-	-	39 370	39 278
Årets nettoinvesteringar	-971	-64	280	269	1 453	-	-	-	762	206

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TH, MJ

Innehåll

Introduktion
Affärsmodell och strategi
Finansiell utveckling
Risker och styrning
Hållbarhetsrapport
Finansiell information
Innehåll
Flerårsöversikt och nyckeltal
Avstämning nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter till de finansiella rapporterna
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Övrig information

NOT 5

INTÄKTER

Kontrakterade årsintäkter förfaller enligt tabell nedan.

Förfallostruktur kontrakterade årsintäkter

Förfallostruktur	2024-12-31 Hyresintäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal	2023-12-31 Hyresintäkt, MSEK	Andel, %	Antal avtal
<1 år	645	18	1 737	540	15	1 729
1–2 år	721	20	917	718	20	916
2–3 år	611	17	629	648	18	683
3–4 år	536	15	454	493	14	449
4–5 år	292	8	134	318	9	156
>5 år	718	20	263	792	22	248
Delsumma	**3 522**	**99**	**4 134**	**3 510**	**99**	**4 181**
P-platser och garage	39	1	2 224	41	1	2 258
Summa	**3 562**	**100**	**6 358**	**3 550**	**100**	**6 439**

Avtalade framtida årsintäkter avseende befintliga hyresavtal

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	3 306	3 334
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	6 757	7 011
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	2 161	2 462

Hyresfordringar

Totala hyresfordringar i balansräkningen om 30 MSEK (26), avser hyresfordringar gällande hyresaviseringar om 28 MSEK (12) och kundfordringar om 2 MSEK (14). Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar har förfallit.

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	30	26
Övriga kortfristiga fordringar	41	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177	151
Summa kortfristiga fordringar	**248**	**269**

NOT 6

KOSTNADER

Driftskostnader innefattar bland annat kostnader för värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Löpande och planerade underhållskostnader uppkommer i syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard. Fastighetsskatten i Sverige är för närvarande 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler och 0,5 procent av taxeringsvärdet för industrienheter. I Finland uppgår allmän fastighetsskattesats till 0,9–2,0 procent av beskattningsvärdet beroende på vilken kommun fastigheten ligger i.

Övriga externa kostnader avser bland annat kostnader för extern förvaltning av den finska verksamheten, ekonomisk förvaltning, revision, IT samt finansiell rapportering.

MSEK	2024	2023
Driftskostnader	673	661
Underhållskostnader	160	149
Fastighetsskatt	167	166
Övriga externa kostnader	190	210
Personalkostnader såsom löner, pensioner och sociala avgifter	118	105
Övriga personalkostnader	4	3
Avskrivningar	2	1
Övriga rörelsekostnader	0	0
Summa rörelsens kostnader	**1 314**	**1 295**

Revisionsarvode

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

MSEK	2024	2023
KPMG		
Revisionsuppdrag	10	9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1
Skatterådgivning	1	0
Annan rådgivning	0	0
Annan revisionsbyrå	-	-
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	**11**	**11**

Transaktion 09222115557343278336 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

NOT 7

PERSONALKOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Redovisningsprinciper

Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster. Ersättning enligt incitamentsprogram utbetalas som ej pensionsgrundande lön och redovisas under programmets löptid.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att förpliktelserna är begränsade till de avgifter företaget åtagit sig att betala. Den anställdes pension beror på de avgifter som företaget betalar enligt pensionsplanen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär risken att pensionsersättningen blir lägre än förväntat och att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade framtida pensionsersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Incitamentsprogram

Nyfosa hade tre långsiktiga incitamentsprogram på balansdagen baserade på teckningsoptioner. Programmen förutsätter att deltagaren är anställd under hela programmets löptid. Upphör anställningsförhållandet har bolaget rätt att köpa tillbaka teckningsoptionerna till det lägsta av marknadsvärde och anskaffningsvärde. Bolaget subventionerar genom en kontant bonus del av deltagarens premie för de första tre programmen som deltagaren erbjudits att delta i. Subventionen motsvarar det belopp som deltagaren väljer att investera i respektive incitamentsprogram, upp till garanterad nivå. Ingen kompensation lämnas dock för deltagarens skattekostnad, vilket i praktiken innebär att bolaget genom den kontanta premiesubventionen lämnar ett kostnadstäckningsbidrag i respektive program som efter erlagd skatt motsvarar cirka 50 procent av deltagarens förvärvskostnad. Subventionen betalas ut vid två tillfällen om vardera 50 procent under respektive programs löptid.

Under året påkallades återköp i samband med att anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. I samband med lösenperioderna för LTIP 2021 nyttjades 306 741 teckningsoptioner och därmed emitterades 73 980 aktier. Lösen skedde under tre olika perioder under räkenskapsåret där den vägda genomsnittliga aktiekursen under respektive period uppgick till 94,33 SEK, 115,56 SEK respektive 110,68 SEK. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2024, vilket innebar att 151 100 teckningsoptioner tecknades.

Optionsprogram - LTIP 2021, 2022, 2023, 2024

31 december 2024

Förändring under året, antal	LTIP 2021 (I)	LTIP 2021 (II)	LTIP 2022	LTIP 2023	LTIP 2024	Totalt
Utestående teckningsoptioner vid årets ingång	316 241	316 241	393 150	383 342	-	1 412 974
Tecknade teckningsoptioner	-	-	-	-	151 100	151 100
Återköp teckningsoptioner	-11 500	-11 500	-15 500	-500	-	-39 000
Ej nyttjade, förfallna optioner	-306 741	-	-	-	-	-306 741
Nyttjade teckningsoptioner	-	-306 741	-	-	-	-306 741
Utestående teckningsoptioner vid årets slut	**-**	**-**	**377 650**	**382 842**	**151 100**	**911 592**

LTIP 2022/2025

Teckningsoptionerna överlåts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 9,09 SEK/option.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	9,09
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	105,00
Volatilitet, %	22,0 för Nyfosaaktien, 17,0 för fastighetsindexet
Riskfri ränta, %	1,43
Löptid, år	3,00

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under tre perioder mellan den 14 april 2025 och den 5 december 2025.

Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoption uppgår till ett belopp motsvarande aktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då Nyfosa offentliggör delårsrapport för perioden januari–mars 2025, minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

(i) 105,00 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 20 april–2 maj 2022 enligt Nasdaq Stockholm officiella kurslista, multiplicerat med

a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för Nyfosas aktie från och med den 20 april 2022 till och med den 2 maj 2022 (startvärde) jämfört med den handelsdag då Nyfosa offentliggör delårsrapporten för perioden januari–mars 2025 (slutvärde),

b) reducerat med utvecklingen av genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX35GI") för samma period, och

(ii) noll kronor.

Transaktion 09222115557543278335 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Not 7 forts.

LTIP 2023/2026

Teckningsoptionerna överlåts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 6,39 SEK/option.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	6,39
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	68,34
Volatilitet, %	27,0 för Nyfosaaktien, 20,0 för fastighetsindexet
Riskfri ränta, %	2,73
Löptid, år	3,00

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari–mars 2026, dock tidigast 2026-04-01 och senast 2026-06-05.

Teckningskursen per aktie ska utgöras av stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2026 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

(i) 68,34 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 26 april–3 maj 2023, multiplicerat med

a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för bolagets stamaktie från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2026,

b) reducerat med utvecklingen av genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX35GI") för samma period, och

(ii) noll kronor.

LTIP 2024/2027

Teckningsoptionerna överlåts till deltagarna till ett pris som motsvarade marknadsvärdet fastställt av ett oberoende värderingsinstitut med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell. Verkligt värde vid utgivandet uppgick till 12,96 SEK/option.

Förutsättningar för värderingen:

Verkligt värde vid utgivande, SEK	12,96
Genomsnittlig aktiekurs, SEK	92,03
Volatilitet, %	35,0 för Nyfosaaktien, 25,0 för fastighetsindexet
Riskfri ränta, %	2,74
Löptid, år	3,00

Optionsinnehavaren har rätt att för varje teckningsoption teckna en ny aktie under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari–mars 2027, dock tidigast 2027-04-03 och senast 2027-06-07.

Teckningskursen per aktie ska utgöras av stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2027 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

(i) 92,03 SEK motsvarande genomsnittlig aktiekurs vid emissionstidpunkten, vilket utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden 24 april–30 april 2024, multiplicerat med

a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för bolagets stamaktie från och med den 24 april 2024 till och med den 30 april 2024 jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2027,

b) reducerat med utvecklingen av genomsnittlig totalavkastning av OMX Stockholm Real Estate GI ("SX35GI") för samma period, och

(ii) noll kronor.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2024 fastställdes nya riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Nyfosa. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2028. Av dessa framgår bland annat att ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensions- och andra förmåner. Den fasta ersättningen ska vara marknadsmässig och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Rörlig ersättning kan utgå till ledande befattningshavare där styrelsen bedömer att det är lämpligt. Den rörliga ersättningen ska belöna specifika i förväg fastställda resultat eller prestationsmål. Riktlinjerna får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Se bolagets webbplats, www.nyfosa.se, för fullständiga upplysningar.

Prestationskriterierna för rörlig kontant ersättning till VD Stina Lindh Hök som styrelsen satte upp för 2024 har inte tillämpats då Stina Lindh Höks frånträde som VD i bolaget meddelades den 10 juli 2024 och anställningen avslutades den 7 januari 2025. I samband med anställningens upphörande erhöll Stina Lindh Hök motsvarande tolv månadslöner i ersättning, med beaktande av att hon kvarstod i sin anställning till och med den 7 januari 2025.

Transaktion 09222115557343278336 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Ersättning till anställda

Koncernen

MSEK	2024	2023
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	20	19
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	3
Sociala avgifter	6	7
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	6	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	61	53
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	7	6
Sociala avgifter	17	18
Summa kostnader för ersättning till anställda	**116**	**105**

Moderbolaget

MSEK	2024	2023
Ledningsgrupp		
Löner och ersättningar m.m.	20	19
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	3	3
Sociala avgifter	6	7
Varav verkställande direktör		
Löner och ersättningar m.m.	6	6
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	2	2
Övriga anställda		
Löner och ersättningar m.m.	47	44
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	5	5
Sociala avgifter	17	17
Summa kostnader för ersättning till anställda	**99**	**95**

Nyckeltal	2024	2023
Medeltalet anställda	84	84
Varav kvinnor	49	48
Totalt antal anställda	102	92
Varav Sverige	73	73
Varav Finland	16	19
Varav Norge	13	-
Andel kvinnor, %	57	57
Andel kvinnor ledande befattningshavare, %	67	67
Andel kvinnor i styrelsen, %	43	29
Högsta ersättning i relation till medianersättning[1], ggr	7	7

Nyckeltal	2024	2023
Medeltalet anställda	61	68
Varav kvinnor	35	34
Andel kvinnor, %	55	50

1) VD:s ersättning är den högsta ersättningen och har inte påverkat medianersättningen. Beräkningen omfattar endast anställda i Sverige.

Transaktion 09222115557543627836 Signerad: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning från moderbolaget, TSEK	Grundlön/styrelsearvode 2024	Grundlön/styrelsearvode 2023	Rörlig ersättning 2024	Rörlig ersättning 2023	Pensionskostnad 2024	Pensionskostnad 2023	Övrig ersättning 2024	Övrig ersättning 2023	Summa 2024	Summa 2023
Maria Björklund *Styrelseledamot*[1]	110	-	-	-	-	-	-	-	**110**	-
Marie Bucht Toresäter *Styrelseledamot*	236	233	-	-	-	-	-	-	**236**	**233**
Ulrika Danielsson *Styrelseledamot*[1]	150	-	-	-	-	-	-	-	**150**	-
Lisa Dominguez Flodin *Styrelseledamot*[2]	143	278	-	-	-	-	-	-	**143**	**278**
Jens Engwall *Styrelseledamot*	253	241	-	-	-	-	-	-	**253**	**241**
Johan Ericsson *Styrelseordförande*[3]	279	549	-	-	-	-	-	-	**279**	**549**
Patrick Gylling *Styrelseledamot*[4]	-	110	-	-	-	-	-	-	-	**110**
Stina Lindh Hök *Verkställande direktör*	4 380	4 104	1 459	2 109	1 112	1 099	147	147	**7 099**	**7 459**
Per Lindblad *Styrelseledamot*	247	226	-	-	-	-	-	-	**247**	**226**
David Mindus *Styrelseledamot*[3]	406	123	-	-	-	-	-	-	**406**	**123**
Claes Magnus Åkesson *Styrelseledamot*	253	241	-	-	-	-	-	-	**253**	**241**
Andra ledande befattningshavare *(5/5) personer)*	9 312	8 505	4 512	3 310	2 278	2 023	601	507	**16 703**	**14 346**
Summa	**15 767**	**14 608**	**5 971**	**5 419**	**3 390**	**3 122**	**748**	**654**	**25 877**	**23 803**

1) Invald i styrelsen på årsstämman den 23 april 2024. 2) I lämnade styrelsen på årsstämman den 23 april 2024. 3) Invald i styrelsen på årsstämman den 25 april 2023. 4) I lämnade styrelsen på årsstämman den 25 april 2023.

NOT 8

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens ränteintäkter är hänförliga till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av koncernens totala räntekostnader avser 419 MSEK (215) ränteintäkter och 220 MSEK (32) räntekostnader hänförligt till derivatinstrument värderade till verkligt värde och resterande är hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalens löptid.

Moderbolagets övriga finansiella kostnader avser främst upplåningskostnader som periodiseras över låneavtalets löptid.

Koncernen

MSEK	2024	2023
Ränteintäkter	15	11
Valutakursvinster	0	2
Övriga finansiella intäkter	2	2
Finansiella intäkter	**18**	**15**
Räntekostnader	-1 189	-1 175
Ränta avseende nyttjanderätter	-19	-18
Valutakursförluster	-2	-1
Övriga finansiella kostnader	-54	-66
Finansiella kostnader	**-1 264**	**-1 261**
Netto	**-1 247**	**-1 246**

Innehåll
Introduktion
Affärsmodell och strategi
Finansiell utveckling
Risker och styrning
Hållbarhetsrapport
Finansiell information
Innehåll
Flerårsöversikt och nyckeltal
Avstämning nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter till de finansiella rapporterna
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Övrig information

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

- Innehåll
- Flerårsöversikt och nyckeltal
- Avstämning nyckeltal
- Finansiella rapporter koncernen
- Finansiella rapporter moderbolaget
- Noter till de finansiella rapporterna
- Styrelsens försäkran
- Revisionsberättelse

Övrig information

Moderbolaget

MSEK	2024	2023
Utdelning från koncernföretag	751	699
Ränteintäkter	4	0
Ränteintäkter, koncern	268	302
Övriga finansiella intäkter	5	5
Finansiella intäkter	**1 029**	**1 006**
Räntekostnader	-101	-123
Räntekostnader, koncern	-11	-12
Valutakursförluster	-2	0
Övriga finansiella kostnader	-9	-9
Värdeförändringar finansiella instrument	-17	-71
Finansiella kostnader	**-141**	**-215**
Netto	**889**	**791**

NOT 9

INKOMSTSKATTER

Koncernen

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	2024	%	2023
Resultat före skatt		253		-661
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-52	-20,6	136
Ej avdragsgilla kostnader	-38,9	-98	18,1	-120
Ej skattepliktiga intäkter	3,0	8	0,0	0
Resultat från andelar i joint venture	17,1	43	0,3	-2
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0	0	-	-
Ej skattepliktig försäljning av aktier i dotterbolag	30,6	77	-10,5	70
Effekt av begränsningsregel i temporära skillnader	-41,7	-105	9,9	-66
Effekt av annan skattesats	0,1	0	0,0	0
Övrigt	-5,2	-13	-0,5	3
Redovisad effektiv skatt	**-55,6**	**-140**	**-3,3**	**22**

Aktuell skattekostnad, MSEK	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-47	-48
Summa aktuell skattekostnad	**-47**	**-48**

Uppskjuten skattekostnad, MSEK	2024	2023
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-91	70
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	30	64
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	3	15
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	25	1
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat underskottsavdrag	-60	-60
Summa uppskjuten skattekostnad	**-94**	**70**
Totalt redovisad skatt	**-140**	**22**

Moderbolaget

Avstämning effektiv skatt, MSEK		2024		2023
Resultat före skatt		917		786
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-189	-20,6%	-162
Ej avdragsgilla kostnader	-0,0%	0	-0,1%	-1
Ej skattepliktiga intäkter	20,3%	186	22,5%	177
Övrigt	0,1%	1	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	**-0,2%**	**-2**	**1,8%**	**14**

NOT 10

RESULTAT PER AKTIE

	2024	2023
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	114	-639
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-57	-63
Genomsnittligt vägt antal aktier, miljontals	202	191
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning, miljontals	202	191
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,28	-3,67
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,28	-3,67

Under året genomfördes en riktad nyemission av 17 miljoner stamaktier. Teckningskursen uppgick till 102,00 SEK, motsvarande 96 procent av den aktuella börskursen på aktien. Utspädningseffekten blev därmed låg och omräkning av historiska nyckeltal har ej gjorts. Effekten skulle bli 1,0 procent per aktie. Nyfosa har idag tre långsiktiga incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner för anställda i Nyfosas svenska organisation. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i not 7. Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick till 0,09 procent.

Transaktion 09222115557543278336 Signerad JD, PBI, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

» Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

NOT 11

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Sverige		Kielo		Bratsberg		Nyfosa	
MSEK	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Fastighetsvärde vid årets ingång	31 192	32 301	8 087	8 145	-	-	39 278	40 446
Förvärvade fastigheter	46	924	173	78	1 447	-	1 666	1 002
Investeringar i befintliga fastigheter	402	569	135	194	6	-	543	762
Avyttrade fastigheter	-1 419	-1 557	-28	-2	-	-	-1 447	-1 558
Realiserad värdeförändring	-40	27	-9	2	-	-	-49	29
Orealiserad värdeförändring	-536	-1 073	-342	-308	-7	-	-887	-1 381
Omräkningseffekt valuta	-	-	284	-22	-19	-	265	-22
Fastighetsvärde vid årets utgång	**29 643**	**31 192**	**8 300**	**8 087**	**1 427**	**-**	**39 370**	**39 278**

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Värderingen till verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Fastställande av verkligt värde

Nyfosa använder sig av fyra externa oberoende värderingsföretag som värderar varsin del av beståndet. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. De externa värderingarna granskas av bolaget och i det fall bolaget har en avvikande uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Den interna granskningen resulterade i en nedjustering av värden om totalt -0,2 procent (-0,2).

Per 31 december 2024 värderades fastigheter motsvarande 99,6 procent (100,0) av fastighetsvärdet externt av de oberoende värderingsföretagen. För resterande fastigheter har verkligt värde fastställts till avtalat förvärvspris respektive avtalat försäljningspris. Totalt uppgick marknadsvärdet till 39 370 MSEK (39 278). Moderbolaget äger inga fastigheter.

Marknaden för förvaltningsfastigheter påverkades under året av makroekonomisk osäkerhet och en fortsatt avvaktande kapitalmarknad. Inflationen och marknadsräntorna låg fortsatt på en hög nivå under året, men sjönk under slutet av året. Detta i kombination med en låg aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter resulterade i att avkastningskraven på fastigheter ökade. Fastigheternas direktavkastning per 1 januari 2025, enligt intjäningsförmågan, uppgick till 6,3 procent (6,2) i förhållande till marknadsvärdet. Orealiserade värdeförändringar från fastigheter uppgick till -887 MSEK (-1 381). De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förändrade direktavkastningskrav, nyuthyrningar, vakanser och omförhandlingar.

Investeringar

I det befintliga fastighetsbeståndet gjordes investeringar om 543 MSEK (762) under 2024. Därutöver har Nyfosa åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym beräknas uppgå till 551 MSEK (287).

Större pågående investeringar

Segment	Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Yta, tkvm	Förändrad hyresintäkt, MSEK	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Bratsberg	Skien	Klosterøya Næringspark	Kontor	7	14	3	150	Q2 2026
Sverige	Borås	Rydaslätt 1	Logistik/ Lager	14	13	17	94	Q4 2025
Kielo	Kerava	Kauppakaari	Handel/ Vårdlokal	4	7	46	88	Q3 2025
Sverige	Karlstad	Barkassen 9	Vårdlokal	2	6	17	34	Q4 2025
Sverige	Kungälv	Försäljaren 9	Lager	3	2	26	34	Q1 2025
Sverige	Karlstad	Skepparen 15	Övrigt	20	-	12	12	Q1 2025
Sverige	Västerås	Energin 7	Logistik/ Lager	1	2	3	8	Q4 2025

Värderingsmetodik

Värderingarna utförs i Sverige enligt IVS och RICS värderingsstandard. Motsvarande gäller för Nyfosas fastigheter i Finland och Norge. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljeffekt, av fastighetsvärderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Värderingarna har gjorts utifrån en kombinerad ortspris- och avkastningsmetod. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en kassaflödeskalkyl i vilken simulerade framtida intäkter och kostnader samt marknadens förväntningar på värderingsobjektet analyserats. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av det bedömda restvärdet, det vill säga marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att det bedömda kassaflödet året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan.

Pågående projekt värderas enligt samma princip men med avdrag för nuvärdet av återstående investering. Detaljplanlagda och bedömda byggrätter värderas utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Värdet av byggrätter adderas till nuvärdet.

För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde i värderingen består av hyresinbetalningar med avdrag för driftkostnader, underhållskostnader och investeringar. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal. Grunden för bedömning av framtida driftnetton är analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. 94 procent (91) av Nyfosas hyresintäkter omfattas av indextillägg, vilket gör att hyresintäkterna följer inflationsutvecklingen. I de fall den utgående hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra justeras den till marknadsmässig nivå. För vakanta ytor görs en individuell bedömning av marknadsmässig hyresnivå. Med hänsyn till fastighetens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader, statistik, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Fastighetskostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

I värderingsföretagens uppdrag ingår att besiktiga varje fastighet minst vart tredje år. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

Kort om Nyfosas fastighetsvärderingar

Värdetidpunkt	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde, MSEK	39 370	39 278
Oberoende värderingsföretag	Colliers, Cushman & Wakefield, Newsec samt Savills	Cushman & Wakefield, Newsec samt Savills
Kalkylperiod, år	Normalt 10	Normalt 10
Antagen inflationsutveckling 2025 (2024), %	1,0–3,0	2,0
Antagen inflationsutveckling 2026 och framåt (2025 och framåt), %	2,0–3,0	2,0
Långsiktig vakans, %	0,0–25,0. Vägt genomsnitt 6,1	1,0–25,0. Vägt genomsnitt 5,9
Kalkylränta kassaflöde, %	5,0–13,2. Vägt genomsnitt 8,7	5,3–13,2. Vägt genomsnitt 8,7
Kalkylränta restvärde, %	7,2–13,2. Vägt genomsnitt 8,9	7,1–13,2. Vägt genomsnitt 8,9
Direktavkastningskrav, %	5,2–11,2. Vägt genomsnitt 6,9	5,0–11,2. Vägt genomsnitt 6,8

Antagna driftnetton vid värdering

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2025 uppgår till 2 543 MSEK (2 587) i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto, exkl. fastighetsadministration och justerat för tomträttsavgälder och de tre fastigheter som inte värderats externt, om 2 589 MSEK (2 581) som Nyfosa redovisar i aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2025. Det driftnetto vilket värderingsföretagen baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Industri		Övrigt		Summa	
Indata och nyckeltal per kategori	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Antal fastigheter, st	124	181	107	105	81	80	76	77	56	54	494	497
Yta, tkvm	1 118	1 150	678	684	429	417	373	375	335	304	2 933	2 930
Hyresvärde, MSEK[1]	1 922	1 934	571	560	575	551	378	365	517	486	3 963	3 897
Hyresintäkter, MSEK[1]	1 689	1 737	501	487	536	518	356	349	478	459	3 562	3 550
Driftnetto, MSEK[2]	1 164	1 224	378	374	396	390	251	260	354	340	2 543	2 587
Ekonomisk uthyrningsgrad, %,[1]	88,2	90,0	88,9	87,7	94,6	95,0	94,3	95,6	93,4	95,0	90,5	91,5
Långsiktig vakans, vägt genomsnitt, %[2]	6,2	6,0	6,3	6,3	6,0	5,8	5,7	5,6	5,9	5,8	6,1	5,9
Avtalslängd, år[1]	2,9	2,9	3,7	4,1	4,1	4,5	4,2	4,2	3,8	4,3	3,4	3,6

1) Enligt intjäningsförmågan.

2) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Antagandena per 31 december 2024 i ovan tabell är exklusive två fastigheter i Kiel och en fastighet i Sverige som värderats till avtalat försäljningspris respektive avtalat försäljningspris.

Transaktion 09222115557543527833 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är den bedömda avkastningen som marknaden förväntar sig för jämförbara fastigheter. Direktavkastningskrav som används i kalkylerna har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter och påverkas av ett stort antal parametrar såsom ort, läge, avtalslängd, hyresnivå, typ av hyresgäst, lokaltyp samt vakansgrad. Ytterligare faktorer av stor betydelse vid val av direktavkastningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Kalkylränta och direktavkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Kalkylräntan är i huvudsak satt utifrån bedömt direktavkastningskrav i kombination med inflationsantagandet.

Inflationsantagandet per 31 december 2024 var 1,0 procent(2,0) för år 2025 och 2,0 procent (2,0) för år 2026 och framåt avseende de svenska fastigheterna. För Kielo var inflationsantagandet 2,0 procent (2,0) för 2025 och framåt. För Bratsberg var inflationsantagandet 3,0 procent för år 2025 och 2026 för att sedan minska stegvis ner till 2,0 procent år 2029.

Det vägda direktavkastningskravet per 31 december 2024 uppgick till 6,86 procent (6,76), motsvarande en ökning med 10 baspunkter sedan 31 december 2023. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,68 procent (8,68) procent respektive 8,88 procent (8,86). De ökade avkastningskraven förklaras främst av höjda direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i Kielo och att beståndet i Bratsberg har tillkommit. Förändringen i avkastningskraven och kalkylräntorna bedöms rimliga mot marknadsutvecklingen och förändringen i kalkylräntorna i det svenska beståndet bedöms rimliga vid en jämförelse med exempelvis utvecklingen av räntan på en 10-årig statsobligation under 2024. Förändringar i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen.

Nyfosas direktavkastning, exklusive fastighetsadministration och justerat för omsättningsavgälder, enligt intjäningsförmågan per 1 januari 2025 uppgick till 6,6 procent (6,6) i förhållande till marknadsvärdet, vilket är i linje med det vägda direktavkastningskravet i fastighetsvärderingarna.

Kalkylantaganden per fastighetskategori och segment	Verkligt värde, MSEK		Vägt genomsnitt direkt-avkastningskrav[1], %		Intervall direkt-avkastningskrav[1], %		Vägt genomsnitt kalkylränta för kassaflöde[1], %		Intervall kalkylränta för kassaflöde[1], %		Vägt genomsnitt kalkylränta för restvärde[1], %		Intervall kalkylränta för restvärde[1], %	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Sverige														
Kontor	14 138	15 896	6,5	6,5	5,1–8,3	5,3–10,0	8,2	8,3	5,0–10,3	5,3–12,2	8,6	8,6	7,1–10,3	7,1–12,2
Logistik/Lager	5 522	5 707	6,9	6,8	5,5–9,0	5,5–8,9	8,7	8,9	5,3–11,1	5,5–11,1	8,9	9,0	7,5–11,1	7,6–11,1
Handel	3 977	3 986	6,9	6,8	6,0–8,9	5,9–8,8	8,9	8,9	7,9–11,0	8,0–11,0	8,9	9,0	8,0–11,0	8,0–11,0
Industri	1 405	1 574	7,2	7,2	6,3–10,0	6,3–8,5	9,2	9,4	8,1–12,1	8,4–13,2	9,3	9,4	8,3–12,1	8,4–10,7
Övrigt	1 221	1 029	6,5	6,1	5,2–8,1	5,0–8,1	8,1	8,1	5,3–10,0	5,5–12,9	8,5	8,5	7,2–10,1	7,1–10,2
Total Sverige	**29 563**	**31 192**	**6,7**	**6,6**	**5,2–10,0**	**5,0–10,0**	**8,4**	**8,5**	**5,0–12,1**	**5,3–13,2**	**8,7**	**8,7**	**7,2–12,1**	**7,1–12,2**
Kielo														
Kontor	3 874	3 972	7,2	6,9	6,5–9,8	5,9–9,8	9,2	8,9	8,5–11,8	7,9–11,8	9,2	8,9	8,5–11,8	7,9–11,8
Logistik/Lager	134	132	7,0	6,9	6,3–7,5	6,3–7,4	9,0	8,9	8,3–9,5	8,3–9,4	9,0	8,9	8,3–9,5	8,3–9,4
Handel	1 366	1 375	7,8	7,8	7,2–11,2	7,2–11,2	9,8	9,8	9,1–13,2	9,2–13,2	9,8	9,8	9,1–13,2	9,2–13,2
Industri	1 849	1 692	7,7	7,8	6,4–9,7	6,4–9,7	9,7	9,7	8,4–11,7	8,4–10,8	9,7	9,8	8,4–11,7	8,4–11,7
Övrigt	1 009	915	7,9	7,9	7,3–8,6	7,2–9,6	9,9	9,9	9,3–11,6	9,2–11,6	9,9	9,9	9,3–11,6	9,2–11,6
Total Kielo	**8 233**	**8 087**	**7,5**	**7,4**	**6,3–11,2**	**5,9–11,2**	**9,5**	**9,3**	**8,3–13,2**	**7,9–13,2**	**9,5**	**9,4**	**8,3–13,2**	**7,9–13,2**
Bratsberg														
Kontor	976	-	6,9	-	6,5–7,5	-	8,9	-	8,5–9,5	-	8,9	-	8,5–9,5	-
Logistik/Lager	127	-	7,8	-	7,8–7,8	-	10,0	-	10,0–10,0	-	10,0	-	10,0–10,0	-
Handel	254	-	6,7	-	6,1–7,3	-	8,7	-	7,9–9,3	-	8,7	-	7,9–9,3	-
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	70	-	7,5	-	7,5–7,5	-	9,8	-	9,8–9,8	-	9,8	-	9,8–9,8	-
Total Bratsberg	**1 427**	**-**	**7,0**	**-**	**6,1–7,8**	**-**	**9,0**	**-**	**7,9–10,0**	**-**	**9,0**	**-**	**7,9–10,0**	**-**

Kalkylantaganden per fastighetskategori och segment	Verkligt värde, MSEK		Vägt genomsnitt direkt-avkastningskrav[1], %		Intervall direkt-avkastningskrav[1], %		Vägt genomsnitt kalkylränta för kassaflöde[1], %		Intervall kalkylränta för kassaflöde[1], %		Vägt genomsnitt kalkylränta för restvärde[1], %		Intervall kalkylränta för restvärde[1], %	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Nyfosa														
Kontor	19 268	19 868	6,7	6,5	5,4–9,8	5,3–10,0	8,4	8,4	5,0–11,8	5,3–12,2	8,7	8,6	7,4–11,8	7,4–12,2
Logistik/Lager	5 764	5 839	6,9	6,8	5,5–9,0	5,5–8,9	8,6	8,9	5,3–11,1	5,5–11,1	9,0	9,0	7,5–11,1	7,6–11,1
Handel	5 597	5 360	7,1	7,1	6,0–11,2	5,9–11,2	9,1	9,1	7,9–13,2	8,0–13,2	9,1	9,2	7,9–13,2	8,0–13,2
Industri	3 255	3 266	7,5	7,5	6,3–10,0	6,3–9,7	9,5	9,6	8,1–12,1	8,4–13,2	9,5	9,6	8,3–12–1	8,4–11,7
Övrigt	5 308	4 944	6,7	6,7	5,2–9,6	5,0–9,6	8,5	8,5	5,3–11,6	5,5–12,9	8,8	8,7	7,2–11,6	7,1–11,6
Total externt värderade	**39 222**	**39 278**	**6,9**	**6,8**	**5,2–11,2**	**5,0–11,2**	**8,7**	**8,7**	**5,0–13,2**	**5,3–13,2**	**8,9**	**8,9**	**7,2–13,2**	**7,1–13,2**
Ej externt värderade	147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Nyfosa	**39 370**	**39 278**	**6,9**	**6,8**	**5,2–11,2**	**5,0–11,2**	**8,7**	**8,7**	**5,0–13,2**	**5,3–13,2**	**8,9**	**8,9**	**7,2–13,2**	**7,1–13,2**

1) Avser värderingsföretagens antaganden i värderingarna. Antagandena per 31 december 2024 ovan tabell är exklusive två fastigheter i Kalix och en fastighet i Sverige som värderats till avtalat försäljningspris respektive avtalat försäljningspris.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

	Förändring	Resultateffekt, MSEK 2024	2023
Förändring driftnetto[1], %	+/- 5,00	+/- 1 165	+/- 1 191
Förändring driftnetto[1], %	+/- 2,00	+/- 586	+/- 596
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 484	-/+ 1 509
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 581	-/+ 590
Förändring diskonteringsränta, %-enheter	+/- 0,25	-/+ 1 163	-/+ 1 165
Förändring diskonteringsränta, %-enheter	+/- 0,10	-/+ 457	-/+ 456
Förändring långsiktig vakansgrad, %-enheter	+/- 1,00	-/+ 408	-/+ 412

1) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingen.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket får en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Små förändringar i antaganden som påverkar värdet på en individuell fastighet kan ge stor påverkan på bolagets finansiella ställning. Känslighetsanalysen visar en bedömd resultateffekt vid förändrat driftnetto, direktavkastningskrav, kalkylränta, respektive vakansgrad utifrån angivna förändringar. Nyfosa bedömer dessa som de mest väsentliga antagandena avseende fastighetsvärderingarnas känslighet vid förändrade antaganden.

Både hyresintäkter och fastighetskostnader påverkas av inflationsutvecklingen. 94 procent (91) av Nyfosas hyresintäkter omfattas av indextillägg, vilket gör att hyresintäkterna följer inflationsutvecklingen. Drift- och underhållskostnader bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen. I driftkostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i en del av hyresavtalen debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen.

I känslighetsanalysen har varje parameter behandlats för sig och under förutsättning att de andra parametrarna förblir oförändrade. Analysen beaktar det helägda fastighetsbeståndet, vägda genomsnitt för direktavkastningskrav respektive kalkylräntor, samt totalt driftnetto och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ för att visa storheterna i nämnda sammanhang. Antaganden om framtida marknadsutveckling påverkar såväl avkastningskrav som kassaflöde, vilket innebär att en parameter sällan förändras isolerat. I normalfallet samverkar inte parametrarna i samma riktning.

Ett ökat driftnetto ger en positiv värdepåverkan och därmed en positiv resultateffekt, medan ett ökat direktavkastningskrav och ökad kalkylränta ger en negativ värdepåverkan och resultateffekt.

Om driftnettot under kommande året skulle öka med 2 procentenheter samtidigt som direktavkastningskravet ökar med 0,1 procentenheter, så skulle det enligt känslighetsanalysen innebära en total resultateffekt om +5 MSEK, allt annat lika.

Förvaltningsfastigheternas påverkan på årets resultat utöver omvärderingseffekter

MSEK	2024	2023
Intäkter	3 670	3 553
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat intäkter under perioden	-913	-895
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat intäkter under perioden	-87	-81

Innehåll

Introduktion
Affärsmodell och strategi
Finansiell utveckling
Risker och styrning
Hållbarhetsrapport
Finansiell information
Innehåll
Flerårsöversikt och nyckeltal
Avstämning nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
» Noter till de finansiella rapporterna
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Övrig information

NOT 12

ANDELAR I JOINT VENTURE

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa andelar i andra fastighetsbolag.

	Söderport		Kanoten 10		Vantura		Samfosa		Total	
MSEK	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	2 728	2 681	0	0	-	-	94	137	2 822	3 018
Erhållen utdelning	-350	-180	-	-	-	-	-	-	-350	-180
Andel i joint ventures resultat	224	24	0	0	-	-	-14	-38	210	-14
Justering av föregående års resultatandel	-	3	-	-	-	-	-	3	-	6
Anskaffning under året	-	-	-	-	13	-	-	-	13	-
Omklassificering till dotterföretag	-	-	-	-	-	-	-90	-	-90	-
Omräkningseffekt valuta	-	-	-	-	-	-	9	-8	9	-8
Redovisat värde vid årets utgång	**2 602**	**2 728**	**0**	**0**	**13**	**-**	**-**	**94**	**2 615**	**2 822**

				Redovisat värde	
Joint venture	Org.nr	Säte	Andel	2024-12-31	2023-12-31
Söderport Property Investment AB	559194-6681	Stockholm	50%	2 602	2 728
RandNyt Kanoten 10 Projektutveckling AB	559262-0611	Stockholm	50%	0	0
Vantura BidCo Handelsbolag	999801-7218	Stockholm	50%	13	-

	Söderport	
MSEK	2024	2023
Hyresintäkter	1 096	1 025
Förvaltningsresultat	468	419
Värdeförändring fastigheter och derivat	107	-305
Resultat	448	48
varav Nyfosas andel	224	24

Samfosa

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

Söderport

Nyfosa äger 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport Property Investment AB. Resterande andelar ägs av AB Sagax. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas andel av Söderports resultat redovisas inom Nyfosas resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

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

Vid årets slut hade fastighetsbeståndet ett marknadsvärde om 14 688 MSEK (14 418). Hyresvärdet uppgick till 1 182 MSEK (1 164) och hyresavtalen hade en genomsnittlig återstående avtalslängd om 4,1 år (4,0). Uthyrningsgraden uppgick till 95,7 procent (97,8).

	Söderport	
MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år	4,1	4,0
Uthyrningsbar yta, tkvm	778	773
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	98
Hyresvärde	1 182	1 164
Förvaltningsfastigheter	14 688	14 418
Likvida medel	263	223
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 203	5 455
varav Nyfosas andel	*2 602*	*2 728*
Räntebärande skulder	7 709	7 354
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 537	1 473
Derivatskuld, netto	54	72

Transaktion 09222115557543278336 Signerad JD, VBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

» Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

NOT 13

LIKVIDA MEDEL

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	451	435
varav spärrade medel avseende hyresleasepositioner	13	13

NOT 14

SKULDER

Förfallostruktur ej räntebärande skulder

Tabellen inkluderar ej räntebärande finansiella skulder i balansräkningen, på raderna Övriga långfristiga skulder, Övriga kortfristiga skulder och Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Förfalloår, MSEK	2024-12-31	2023-12-31
<1 år efter balansdagen	542	793
1–5 år efter balansdagen	-	-
>5 år efter balansdagen	121	64
Summa	**663**	**857**

Kortfristiga ej räntebärande skulder enligt balansräkningen, MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna finansiella kostnader	362	381
Förutbetalda hyresintäkter	527	508
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	96
Leverantörsskulder	51	83
Övriga kortfristiga skulder	134	362
Summa övriga kortfristiga skulder	**1 194**	**1 429**

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och räntederivat framgår av tabellen nedan. Tabellen inkluderar räntebärande skulder i balansräkningen, på raderna Långfristiga räntebärande skulder och Kortfristiga räntebärande skulder, exklusive skulder för nyttjade checkkrediter om 0 MSEK (94). De räntebärande skulderna avser säkerställda banklån och ej säkerställda obligationer. Skulder avseende nyttjanderätter ingår inte. Beloppen utgör odiskonterade belopp där återbetalning utgår från gällande kontraktuellt skuldförfall. Amorteringsgraden kan komma att ändras över tid, men i denna tabell har gällande amorteringsgrad på balansdagen använts över hela krediternas löptid. Vid beräkningen av ränteflöden för räntebärande skulder samt för det rörliga benet i räntederivaten har STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR använts över skuldernas löptid såsom de noterades på balansdagen. Med ovanstående antaganden uppgick det totala betalningsansvaret för avtalade räntebärande skulder och räntederivat till sammanlagt 24 204 MSEK (26 998).

Not 14 forts.

MSEK	2024-12-31					
År	IB skulder	Återbetalning/ Amortering	UB skulder	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
<1 år	21 466	-227[1]	21 239	-1 117	73	-1 271
1–2 år	21 239	-5 734	15 505	-976	67	-6 645
2–3 år	15 505	-8 647	6 858	-561	44	-9 163
3–4 år	6 858	-4 618	2 241	-207	35	-4 790
4–5 år	2 241	-1 211	1 030	-85	13	-1 282
>5 år	1 030	-1 030	-	-23	0	-1 052
Totalt		**-21 466**		**-2 971**	**233**	**-24 204**

1) Utgör sin helhet amorteringar. Bolaget har inga skuldförfall under 2025.

MSEK	2023-12-31					
År	IB skulder	Återbetalning/ Amortering	UB skulder	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
<1 år	23 343	-373	22 971	-1 415	208	-1 579
1–2 år	22 971	-5 529	17 441	-1 181	119	-6 592
2–3 år	17 441	-6 723	10 718	-868	92	-7 499
3–4 år	10 718	-6 679	4 039	-402	47	-7 034
4–5 år	4 039	-1 931	2 108	-164	25	-2 070
>5 år	2 108	-2 108	-	-124	7	-2 225
Totalt		**-23 343**		**-4 153**	**498**	**-26 998**

Förändring i räntebärande skulder

MSEK	2024	2023
Räntebärande skulder vid årets ingång	23 340	24 033
Upptagna banklån	5 829	8 241
Amortering av banklån	-7 655	-8 689
Emitterade obligationer	500	850
Återköp obligationer	-796	-1 100
Förändring upplåningsavgifter	-2	20
Omräkningseffekt valuta	151	-15
Räntebärande skulder vid årets utgång	**21 366**	**23 340**

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en fast avkastning på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas normalt med 10 till 20 års intervall gällande de svenska tomträtterna. I Finland löper avgälderna med årlig

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

» Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

indexuppräkning fram till avtalens förfall. Nyfosa hade på balansdagen 61 (63) tomträttsavtal varav 22 (24) avtal skall omförhandlas inom de närmsta fem åren.

Tomträttsavgälden redovisas som ränta avseende nyttjanderätter bland finansiella kostnader i resultaträkningen. För avstämning av finansiella kostnader, se not 8.

Avtalade tomträttsavgälder

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
<1 år efter balansdagen	18	16
1-5 år efter balansdagen	60	61
>5 år efter balansdagen	198	200
Summa	**276**	**279**
Effekt av diskontering vid en diskonteringsränta om 3,25 procent	282	250
Summa skuld enligt balansräkningen	**558**	**529**
Varav långfristig	540	512
Varav kortfristig	18	17

NOT 15
UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH -FORDRAN

Nyfosa redovisar uppskjutna skatteskulder på balansdagen om netto 1 342 MSEK (1 263). Beloppet är netto av uppskjuten skattefordran härförlig till värderade skattemässiga underskottsavdrag och temporära skillnader härförliga till derivat samt uppskjutna skatteskulder härförliga till temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden för förvaltningsfastigheterna. Uppskjuten skattefordran för derivat uppgår netto till 17 MSEK (–12), där 30 MSEK (20) avser uppskjuten skattefordran och 12 MSEK (32) avser uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässiga värden och redovisningsmässiga värden. Den uppskjutna skatt som vid tillgångsförvärv fanns vid förvärvstillfället ska dock enligt gällande regelverk inte redovisas i balansräkningen, så kallad initial recognition exemption.

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick per 31 december 2024 till 18 042 MSEK (18 492), samt ej beaktad temporär skillnad uppgick totalt till 14 352 MSEK (14 303).

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag		
Vid årets ingång	219	298
Redovisat i årets resultat	-34	-79
Förvärvade och avyttrade tillgångar	12	-
Omräkningseffekt valuta	2	1
Vid årets utgång	**199**	**219**
Derivat, netto		
Vid årets ingång	-12	-76
Redovisat i årets resultat	30	64
Omräkningseffekt valuta	0	0
Vid årets utgång	**17**	**-12**
Uppskjuten skatteskuld		
Fastigheter		
Vid årets ingång	-1 470	-1 565
Redovisat i årets resultat	-90	85
Övrigt	5	0
Omräkningseffekt valuta	-3	0
Vid årets utgång	**-1 558**	**-1 470**
Netto uppskjuten skatteskuld		
Vid årets ingång	-1 263	-1 333
Redovisat i årets resultat	-94	70
Övrigt	5	0
Förvärvade och avyttrade tillgångar	12	-
Omräkningseffekt valuta	-1	0
Vid årets utgång	**-1 342**	**-1 263**

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion
Affärsmodell och strategi
Finansiell utveckling
Risker och styrning
Hållbarhetsrapport
Finansiell information
Innehåll
Flerårsöversikt och nyckeltal
Avstämning nyckeltal
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter till de finansiella rapporterna
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Övrig information

NOT 16

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
MSEK	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Derivat	67	225	-	-	-	-	67	225
Hyresfordringar	-	-	30	26	-	-	30	26
Kortfristiga fordringar	-	-	104	90	-	-	104	90
Likvida medel	-	-	451	435	-	-	451	435
Summa finansiella tillgångar	**67**	**225**	**586**	**551**	**-**	**-**	**653**	**776**
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	21 466	23 437	21 466	23 437
Derivat	143	148	-	-	-	-	143	148
Leverantörsskulder	-	-	-	-	51	83	51	83
Övriga skulder	-	-	-	-	612	774	612	774
Summa finansiella skulder	**143**	**148**	**-**	**-**	**22 129**	**24 294**	**22 272**	**24 442**

Fordringar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde i ovan tabell utgör en rimlig approximation av verkligt värde vid årets utgång. Samtliga derivat är klassificerade i Nivå 2 enligt IFRS 13 och redovisas till dess verkliga värde i balansräkningen.

NOT 17

SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Koncernen

MSEK	2024	2023
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Värdeförändring fastigheter	936	1 352
Värdeförändring finansiella instrument	146	320
Resultatandel joint venture	-210	-8
Ränteintäkter och räntekostnader	1 193	1 183
Periodiserade upplåningsavgifter för lån	44	54
Avskrivningar på materiella tillgångar	2	1
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	**2 111**	**2 918**

Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter

MSEK	2024	2023
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 671[1)]	1 002
Uppskjuten skattefordran	11	-
Rörelsefordringar	3	6
Likvida medel	13	13
Summa tillgångar	**1 698**	**1 022**
Kortfristiga rörelseskulder	27	20
Summa skulder	**27**	**20**
Utbetald köpeskilling	1 671	1 002
Påverkan på kassaflödet	**1 659**	**989**

1) Värdet är enligt historisk valutakurs vid förvärvstidpunkten, vilket förklarar avvikelsen om 5 MSEK mot värdeförändringen för förvärvade fastigheter som presenteras i not 11, där förvärvade fastigheter är omräknade enligt genomsnittlig valutakurs. För 2024 är skillnaden hänförlig till förvärvet av Ørsta Berg.

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

» Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter

MSEK	2024	2023
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 447	1 558
Rörelsefordringar	6	18
Likvida medel	0	0
Summa tillgångar	**1 453**	**1 576**
Kortfristiga rörelseskulder	27	32
Summa skulder	**27**	**32**
Erhållen köpeskilling	1 426	1 544
Påverkan på likvida medel	**1 426**	**1 544**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2024	2023
Skulder vid periodens ingång	23 340	24 033
Amortering	-8 451	-9 789
Nyupptagna lån	6 282	9 031
Övrigt[1]	44	77
Omräkningseffekt valuta[1]	151	-15
Skulder vid periodens utgång	**21 366**	**23 340**

1) Poster må övrigt och omräkningseffekt valuta är inte kassaflödespåverkande. Posten övrigt består av skillnaden mellan betalda upplåggningsavgifter och bokförda upplåggningsavgifter i balansräkningen.

Moderbolaget

MSEK	2024	2023
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Utdelning från dotterföretag	-751	-699
Värdeförändring finansiella instrument	17	71
Ränteintäkter och räntekostnader	-165	-173
Periodiserade upplåningsavgifter för lån	8	7
Bokslutsdispositioner	-51	-20
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	**-943**	**-814**

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Förändringar i låneportföljen, MSEK	2024	2023
Skulder vid periodens ingång	1 380	1 591
Amortering	-834	-1 100
Nyupptagna lån	480	882
Övrigt[1]	8	7
Skulder vid periodens utgång	**1 034**	**1 380**

1) Posten övrigt är inte kassaflödespåverkande och består av skillnaden mellan betalda upplåggningsavgifter och bokförda upplåggningsavgifter i balansräkningen.

NOT 18

AKTIER I KONCERNFÖRETAG

TSEK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid periodens början	50	50
Redovisat värde vid årets slut	**50**	**50**

Innehav i dotterföretag

Nyfosa AB:s direktägda och indirekt ägda dotterföretag, som ägs av Nyfosa Holding AB, framgår nedan. Övriga i koncernen ingående företag framgår av respektive indirekt ägt företags årsredovisning.

Direktägda dotterföretag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %	Bokfört värde, TSEK, 2024-12-31
Nyfosa Holding AB	559134-9443	Nacka	500	100	50

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, CVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

- Innehåll
- Flerårsöversikt och nyckeltal
- Avstämning nyckeltal
- Finansiella rapporter koncernen
- Finansiella rapporter moderbolaget
- Noter till de finansiella rapporterna
- Styrelsens försäkran
- Revisionsberättelse

Övrig information

Indirekt ägda dotterföretag

Bolagsnamn	Org.nr.	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel, %
Nyfosa LTIP AB	559168-5820	Nacka	50 000	100
Nyfosa NYAB 164 AB	559428-5933	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 166 AB	559428-5958	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 167 AB	559428-5966	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 168 AB	559428-5974	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 169 AB	559428-5982	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 170 AB	559428-5990	Nacka	25 000	100
Nyfosa Jatte HoldCo 4 AB	559231-4768	Nacka	50 000	100
Nyfosa GY AB	556950-1744	Nacka	50 000	100
Nyfosa Norge Invest AB	559128-5911	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 80 AB	559248-4314	Nacka	25 000	100
Nyfosa Hiniand Invest AB	559279-3698	Nacka	25 000	100
Nyfosa NYAB 145 AB	559276-2685	Nacka	25 000	100
Nyfosa Torlunda 1:2/8 HoldCo AB	556983-3634	Nacka	500	100
Nyfosa R Fastighets AB	559126-5771	Nacka	50 000	100
Nyfosa Sky AB	559428-5909	Nacka	25 000	100
Nyfosa Ada AB	559276-2438	Nacka	25 000	100
Nyfosa Polly TopCo AB	559279-3706	Nacka	25 000	100
Nyfosa Vega TopCo AB	559262-7182	Nacka	25 000	100
Nyfosa Mary TopCo AB	559276-2669	Nacka	25 000	100
Nyfosa BidCo Holding AB	559221-7748	Nacka	50 000	100
Nyfosa Nord TopCo AB	559221-7714	Nacka	50 000	100
Nyfosa Tetis AB	556847-5825	Nacka	11 700 000	100
Nyfosa Wora AB	556987-3945	Nacka	500	100
Nyfosa Svea Real Holding AB	559168-5911	Stockholm	50 000	100
Nyfosa Emelie AB	559196-0975	Nacka	500	100

NOT 19

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Nyfosa ställer regelmässigt säkerhet för sina externa skulder i form av pant i fastigheter, pant i aktier samt pant i interna reverser.

Koncernen

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	32 040	29 052
Andelar i koncernföretag	3 298	3 922
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för skulder i joint venture	-	274

Moderbolaget

MSEK	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för koncernföretag	22 253	23 213

Transaktion 09222115557343278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

NOT 20

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 31 december 2024 till 104 MSEK fördelat på 208 096 793 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie och varje aktie berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen. Det finns inget innehav av egna aktier.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Förändring antal aktier	Kvotvärde, SEK	Förändring i aktiekapital, MSEK
Nybildning	17 oktober 2017	500	100,00	0
Delning av aktier	21 maj 2018	99 500	-	0
Nyemission	21 maj 2018	157 628 249	0,50	79
Nyemission	21 augusti 2018	10 000 000	0,50	5
Nyemission	17 februari 2020	6 462 824	0,50	3
Nyemission	9 mars 2020	10 310 000	0,50	5
Nyemission	9 juni 2021	6 521 740	0,50	3
Utbyte av teckningsoption	11 maj 2024	10 241	0,50	0
Nyemission	16 maj 2024	17 000 000	0,50	9
Utbyte av teckningsoption	31 juli 2024	7 760	0,50	0
Utbyte av teckningsoption	25 november 2024	25 976	0,50	0
Summa		**208 096 793**	**0,50**	**104**

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om totalt 611 MSEK (758), under ett ramverk om 2 000 MSEK. Totalt emitterade hybridobligationer uppgår till 800 MSEK (800) och återköpta hybridobligationer uppgår till 189 MSEK (42). Under året återköptes hybridobligationer om 146 MSEK (5).

Hybridobligationslånen har evig löptid och Nyfosa styr betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten varför de, i enlighet med IAS 32, klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan uppgår till STIBOR 3M+475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025.

Innehav utan bestämmande inflytande

Nyfosa har ställt ut säljoptioner till minoritetsägaren i den finska koncernen. Optionerna ger minoritetsägaren rätt att under en tvåveckorsperiod från och med år 2026 och därefter vartannat år till Nyfosa sälja sina andelar för bokfört värde plus 10 procent av realiserad eller orealiserad värdeutveckling på fastigheterna efter avdrag för investeringar i fastigheterna under innehavstiden. Verkligt värde på säljoptionerna redovisas inom eget kapital.

Minoritetsägaren i Kielo förvaltar det finska fastighetsbeståndet och tillhandahåller bland annat VD, ekonomichef, finansfunktion, controllingfunktion, rådgivning avseende fastighetsinvesteringar samt hållbarhet. För året betalade Nyfosa ett arvode för dessa tjänster om 3,5 MEUR (3,5). Arvodet regleras i ett förvaltningsavtal som förfaller 2028. Avtalet ger motparten ensamrätt till Nyfosas investeringar i kommersiella fastigheter, exklusive bostadsfastigheter, i Finland.

Not 20 forts.

I februari 2025 förvärvade Nyfosa minoritetsandelen i dotterbolaget Kielo, vilket innebär att optionsskulden avseende de utställda säljoptionerna till minoritetsägaren, som redovisats till 38 MSEK (-), förfaller i första kvartalet 2025.

Utdelning

För räkenskapsåret 2024 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om en ordinarie utdelning om 2,80 SEK (-) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,70 SEK per aktie.

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital, MSEK	2024-12-31
Överkursfond	3 762
Hybridobligationer	611
Balanserat resultat	8 924
Årets resultat	914
Summa fritt eget kapital	**14 211**

Till årsstämmans förfogande stående medel

Ordinarie utdelning, 2,80 SEK per aktie[1]	583
Balanseras i ny räkning	13 629
- varav till Överkursfond	3 762
- varav till Hybridobligationer	611
Summa	**14 211**

1) Utbetalning kvartalsvis med 0,70 SEK per aktie.

NOT 21

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari tillträdde Carl-Johan Hugner som VD för Nyfosa. Han efterträdde Stina Lindh Hök som lämnar Nyfosa efter nyra år som VD och totalt 14 år inom Nyfosa och Hemfosa.

I februari förvärvades minoritetsandelen i Kielo och Nyfosa övertog organisationen i den finska verksamheten.

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HK, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

› Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Nyfosa AB
(org.nr. 559131-0833)

David Mindus	Maria Björklund	Marie Bucht Tornsäter	Ulrika Danielsson
Styrelseordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*
Jens Engwall	Per Lindblad	Claes Magnus Åkesson	Carl-Johan Hugner
Styrelseledamot	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Verkställande direktör*

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543527833S5 Signerat JD, PBL, DM, CVÅ, PL, MB, JL, CH, UD, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nyfosa AB (publ), org. nr 559131-0633

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nyfosa AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-54. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10-11, 16-19, 21, 28-54 och 70-106 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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-54. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 82, 84 samt 95-98 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 39 370 MSEK per den 31 december 2024.

Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare, med undantag för de fastigheter som tillträtts under det fjärde kvartalet 2024 och de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har det överenskomna fastighetsvärdet använts. De externa värderingarna granskas av koncernen, och vid avvikande uppfattning beaktas den interna värderingen.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor och hyresnivåer. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Transaktion 09222115557543278336 Signerad JD, PBI, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, DF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

Fastighetstransaktioner

Se not 1 Väsentliga redovisningsprinciper och not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 82-84 och 85-96 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2024 investerat i fastigheter för totalt 2 209 MSEK, varav 1 666 MSEK avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts för 1 447 MSEK.

Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna inte beaktats korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat redovisningen mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter som koncernen lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-9, 12-15, 20, 22-27, 55-67, 69 samt 111-113. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBI, DM, EVÅ, PL, PB, JL, CH, HF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Övrig information

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nyfosa AB (publ) för år 2024 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.

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.

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, TW, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Innehåll

Flerårsöversikt och nyckeltal

Avstämning nyckeltal

Finansiella rapporter koncernen

Finansiella rapporter moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Styrelsens försäkran

Revisorsberättelse

Övrig information

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Nyfosa AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB (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 är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget-kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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.

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Nyfosa ABs revisor av bolagsstämman den 23 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2017.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557343278335 Signerad JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

› Definitioner

Finansiell kalender och kontaktuppgifter

Definitioner

Aktuellt substansvärde[1, 2]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld i stället för nominell uppskjuten skatt i såväl koncernen som i Nyfosas andel i joint venture.

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, men med antagandet att tillgångarna omsätts. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat exkluderas, men marknadsvärdet på uppskjuten skatt inkluderas. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint venture exkluderas i nyckeltalet.

Avkastning på eget kapital
Resultatet för den senaste tolvmånadersperioden med avdrag för ränta på hybridobligationer i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare och justerat för genomsnittliga hybridobligationer, under motsvarande period.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.

Belåningsgrad[1, 3]
Räntebärande skuld, inklusive eventuell hybridobligation, i förhållande till totala tillgångar.

Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Driftskostnader
I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i vissa hyresavtal debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med senare avräkning mot faktisk förbrukning.

Direktavkastning[1]
Driftnettot för en rullande tolvmånadersperiod justerat för tomträttsavgälder, förvärv och avyttringar under tolvmånadersperioden omräknat till balansdagens valutakurs i procent av fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto[1]
Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i drift, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.

Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

EBITDA
Driftnetto minskat med kostnader för centraladministration exklusive avskrivningar på inventarier, övriga rörelseintäkter och -kostnader samt erhållen utdelning från andelar i joint venture för den senaste tolvmånadersperioden.

Eget kapital per aktie[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer, enligt balansräkningen, i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.

Ekonomisk uthyrningsgrad[1]
Intäkter före avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens slut.

Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.

Fastighet
Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsvärde
Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.

Framåtriktad direktavkastning[1, 4]
Driftnettot enligt intjäningsförmågan justerat för tomträttsavgälder i relation till fastigheternas verkliga värde på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar framåtriktad avkastning från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Förvaltningsresultat[1]
Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument i koncern samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint venture.

Förvaltningsresultat[1] per aktie
Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresintäkt
Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

Hyresvärde
Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.

Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

1) Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

2) Ändrad benämning. För mer info se Avstämning nyckeltal på sidorna 72–74.

3) Ändrat nyckeltal. För mer info se Avstämning nyckeltal på sidorna 72–74.

4) Ändrad benämning och definition. För mer info se Avstämning nyckeltal på sidorna 72–74.

Transaktion 09222115557543278336 Signerad: JD, PBL, DM, EVÅ, PL, PB, JL, CH, HF, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

» Definitioner

Finansiell kalender och kontaktuppgifter

Långsiktigt substansvärde[1]
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld i såväl koncernen som i Nyfosas andel i joint venture.

Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint venture exkluderas i nyckeltalet.

Nettobelåningsgrad fastigheter[1]
Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Nettoinvesteringar[1]
Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Syfte: Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA[2]
Räntebärande skulder minskade med likvida medel i relation till EBITDA för den senaste tolvmånadersperioden.

Operativt kassaflöde[1]
Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmåttet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint venture, avskrivningar på inventarier, periodiserade upplåggningskostnader för lån, ränteintäkter och räntekostnader, inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture, betald skatt, erhållna räntor, samt avdrag för erlagda räntor och ränta på hybridobligationer.

Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen genererar under bolagets förvaltning.

Resultat per aktie
Resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer, i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Revolverande kreditfacilitet
En överenskommelse mellan långivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.

Räntetak
Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad[1]
Resultat före skatt, med återläggning av avskrivningar, finansiella kostnader, värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument i koncern, samt resultatandel från joint venture, med tillägg för erhållen utdelning från andelar i joint venture, i relation till finansiella kostnader.

Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Serviceintäkt
Debiterad ersättning för tjänster såsom bland annat el, värme, kyla, sophämtning, snöröjning, vatten m.m.

Soliditet[1]
Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Uthyrningsbar yta
Lokalarea som är möjlig att hyra ut.

Syfte: Redovisar den area som bolaget har möjlighet att hyra ut.

Vakanshyra
Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.

Vakansvärde
Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor utan lämnade hyresrabatter.

Överskottsgrad[1]
Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter.

Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

1) Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

2) Ändrad beräkning. För mer info se Avstämning nyckeltal på sidorna 72–74.

Transaktion 09222115557543278335 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HK, MJ

Innehåll

Introduktion

Affärsmodell och strategi

Finansiell utveckling

Risker och styrning

Hållbarhetsrapport

Finansiell information

Övrig information

Definitioner

Finansiella kalendrar och kontaktuppgifter

Information till aktieägare om årsstämma

Årsstämma

Nyfosa AB håller årsstämma tisdagen den 6 maj 2025 klockan 15.00 på Fotografiska, Stadsgårdshamnen 22, i Stockholm. Inregistrering börjar klockan 14.15.

Rätt att delta

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 25 april 2025, dels anmäla sitt deltagande vid stämman senast tisdagen den 29 april 2025. Anmälan om deltagande kan ske via Euroclear Sweden AB:s hemsida https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy, skriftligen till bolaget på adress Nyfosa AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, eller per telefon 08-401 43 01 vardagar mellan klockan 10.00 och 16.00. Vid anmälan vänligen uppge namn eller företagsnamn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid. För anmälan av biträden gäller anmälningsförfarande enligt ovan.

Förvaltarregistrerade aktier

För att ha rätt att delta i årsstämman måste en aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 25 april 2025. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 25 april 2025 beaktas vid framställningen av aktieboken.

Ombud m.m.

Aktieägare som önskar närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud har rätt att medföra ett eller två biträden. Aktieägare som önskar medföra biträde ska uppge detta i samband med anmälan. Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig och daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska kopia av registreringsbevis, eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling bifogas. För att underlätta registreringen vid årsstämman bör fullmakt samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på ovanstående adress senast den 29 april 2025. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida www.nyfosa.se.

Poströstning

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Nyfosas hemsida, www.nyfosa.se. Poströstningsformuläret gäller som anmälan till årsstämman.

Det ifyllda formuläret måste vara Euroclear Sweden AB tillhanda senast tisdagen den 29 april 2025. Det ifyllda formuläret ska skickas till Nyfosa AB, "Årsstämma", c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Ifyllt formulär får även inges elektroniskt. Elektroniskt ingivande kan ske antingen genom signering med BankID enligt instruktioner på https://anmalan.vpc.se/euroclearproxy eller genom att det ifyllda formuläret skickas med e-post till: GeneralMeetingService@euroclear.com (med referens "Nyfosa Årsstämma 2025"). Om aktieägare poströstar genom ombud ska fullmakt bilägges formuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.nyfosa.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (det vill säga poströstningen i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

Finansiell kalender

Delårsrapport	
Januari–mars 2025	5 maj 2025
Årsstämma	
2025	6 maj 2025
Delårsrapport	
Januari–juni 2025	10 juli 2025
Delårsrapport	
Januari–september 2025	22 oktober 2025

Kontaktinformation

Nyfosa AB
Telefon: 08 406 64 00
Besöksadress: Hästholmsvägen 28
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka
www.nyfosa.se

Carl-Johan Hugner, VD
Tel: 070 772 56 26
E-post: carl-johan.hugner@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, CFO
Tel: 070 574 53 25
E-post: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Produktion: Nyfosa i samarbete med Varo Kommunikation. Tryck: Norrmy.

Transaktion 09222115557543278336 Signerat JD, PBL, DM, EVÅ, PL, VB, JL, CH, HF, MJ



Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka

Telefon: +46 8 408 64 00

www.nyfosa.se

Verifikat

Transaktion 09222115557543278336

Dokument

Nyfosa årsredovsining 2024
Huvuddokument
114 sidor
Startades 2025-04-03 14:24:22 CEST (+0200) av Ann-Sofie Lindroth (AL)
Färdigställt 2025-04-03 17:13:22 CEST (+0200)

Initierare

Ann-Sofie Lindroth (AL)
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Signerare

Ulrika Danielsson (UD)
dulrika@icloud.com
+46706471261

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA ULRIKA DANIELSSON"
Signerade 2025-04-03 17:02:03 CEST (+0200)

Marie Bucht Toresäter (MBT)
marie.bucht@novier.se
+46728876888

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Bucht Toresäter"
Signerade 2025-04-03 16:13:47 CEST (+0200)

David Mindus (DM)
david.mindus@sagax.se
+46706027635

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID MINDUS"
Signerade 2025-04-03 16:20:20 CEST (+0200)

Claes Magnus Åkesson (CMÅ)
claes-magnus.akesson@andersbodin.se
+46734325373

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Magnus Åkesson"
Signerade 2025-04-03 16:43:25 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557543278336

Per Lindblad (PL)
per.lindblad1962@gmail.com
+46733545861

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER LINDBLAD"
Signerade 2025-04-03 16:40:52 CEST (+0200)

Maria Björklund (MB)
maria.cl.bjorklund@gmail.com
+46708605662

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Christina Björklund"
Signerade 2025-04-03 16:10:51 CEST (+0200)

Jens Engwall (JE)
jens.engwall@nyfosa.se
+46706906550

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ENGVALL"
Signerade 2025-04-03 16:31:15 CEST (+0200)

Carl-Johan Hugner (CH)
Nyfosa AB
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46707725826

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Carl-Johan Hugner"
Signerade 2025-04-03 16:09:28 CEST (+0200)

Torbjörn Westman (TW)
KPMG AB
torbjorn.westman@kpmg.se
+46708256854

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN WESTMAN"
Signerade 2025-04-03 17:05:26 CEST (+0200)

Mattias Johansson (MJ)
KPMG AB
mattias.johansson@kpmg.se
+46706999411

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON"
Signerade 2025-04-03 17:13:22 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557543278336

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