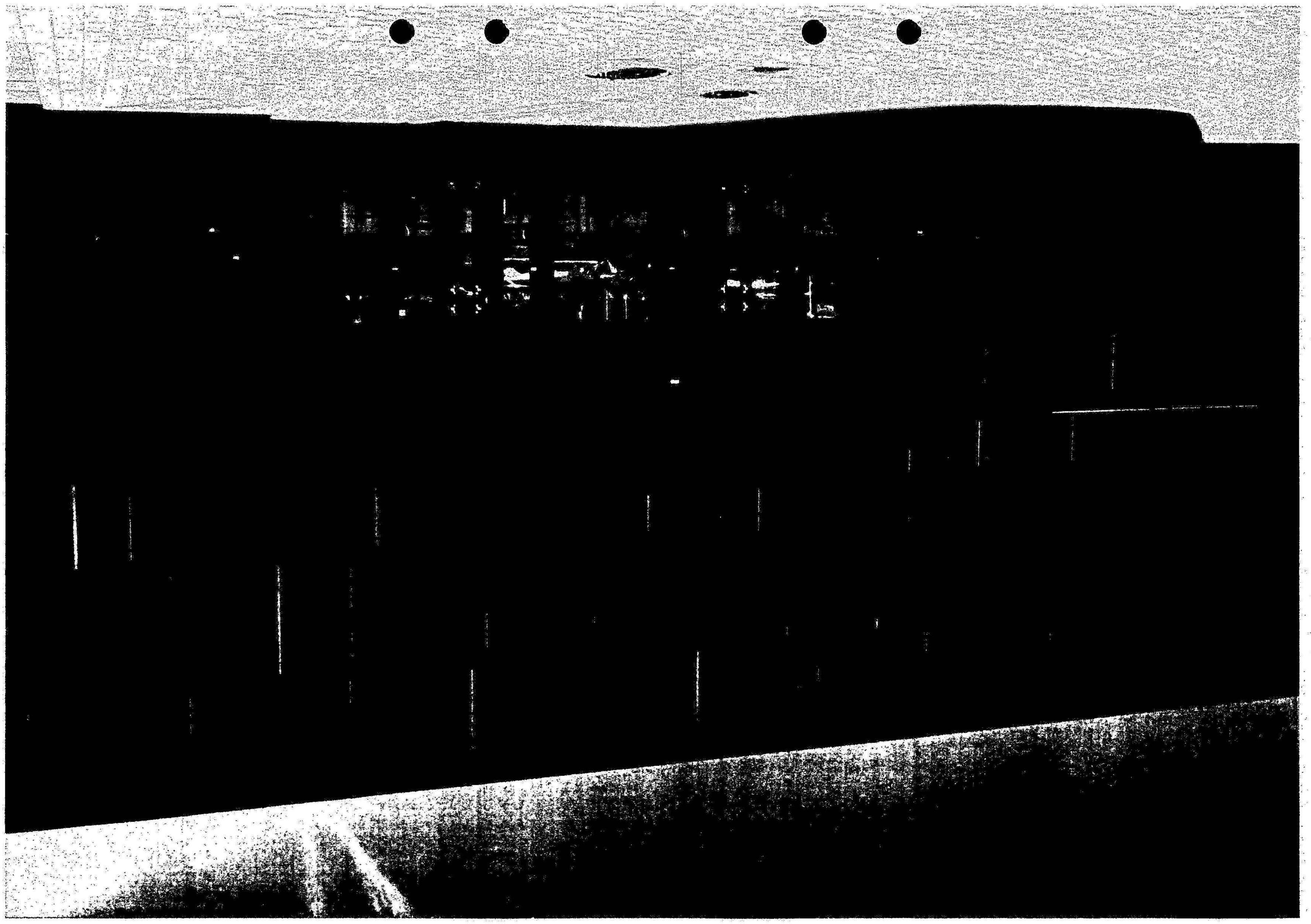


MODERBOLAGET

20230215021145

Årsredovisning

Nivika Fastigheter AB (publ)

Org.nr 556735-3809

Räkenskapsår 2021-09-01 - 2022-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Nivika Fastigheter AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 26 januari 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värnamo den 31 januari 2023

Niclas Bergman

Verkställande direktör

20230215022207

(Moderbolaget)

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Nettoomsättning	4	61 957	36 633
Övriga rörelseintäkter	4	2 581	45
Totala intäkter		**64 538**	**36 678**
Administrationskostnader	5,6,7	-83 674	-45 331
Rörelseresultat		**-19 136**	**-8 653**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	68 735	35 958
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	31 141	9 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-74 088	-80 657
Finansnetto		25 788	-35 026
Resultat efter finansiella poster		**6 652**	**-43 679**
Bokslutsdispositioner	11	29 540	14 525
Resultat före skatt		**36 192**	**-29 154**
Skatt på periodens resultat	12	-1 270	3 661
Periodens resultat		**34 922**	**-25 494**
Periodens totalresultat		**34 922**	**-25 494**

Rapport över totalresultat moderbolaget

tkr	2021/22	2020/21
Årets resultat enligt resultaträkningen	34 922	-25 494
Övriga totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**34 922**	**-25 494**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

tkr	Not	31 aug 2022	31 aug 2021
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	13	1 878	2 433
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 878	2 433
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter*	14		48 842
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	15	1 172	304
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	801	901
Summa materiella anläggningstillgångar		3 851	52 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 616 901	1 464 434
Uppskjuten skattefordran	18	16 790	5 337
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 633 691	1 469 771
Summa anläggningstillgångar		**2 637 542**	**1 522 251**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	192	177
Fordringar hos koncernföretag	20	1 130 609	744 610
Aktuell skattefordran	20	1 403	1 403
Övriga fordringar	20	50 234	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	8 693	33 483
Summa kortfristiga fordringar		1 191 131	779 986
Kassa och bank	19,20	129 236	187 796
Summa omsättningstillgångar		**1 320 367**	**967 782**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 957 909**	**2 490 033**

*) Avser transportköp

tkr	Not	31 aug 2022	31 aug 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	29 085	20 358
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 379 931	974 368
Balanserat resultat		-90 403	-40 658
Periodens resultat		34 922	-25 493
Summa fritt eget kapital		2 324 450	908 217
Summa eget kapital		**2 353 535**	**928 575**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	20,23	1 340 252	1 244 200
Summa långfristiga skulder		1 340 252	1 244 200
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	20,23	205 216	53 320
Leverantörsskulder	20	1 570	3 193
Skulder till koncernföretag	20	25 624	228 921
Övriga skulder	20	6 925	4 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	24 787	27 493
Summa kortfristiga skulder		264 122	317 258
Summa skulder		**1 604 374**	**1 561 458**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 957 909**	**2 490 033**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL

tkr	Aktie-kapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-09-01	**3 515**	**588 939**	**483**	**-10 578**	**582 359**
Omföring resultat föregående år			-10 578	10 578	0
Årets resultat				-25 494	-25 494
Summa totalresultat				**-25 494**	**-25 494**
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-16 500		-16 500
- Nyemission	2 781	385 429			388 210
- Fondemission	14 062		-14 062		0
Utgående balans 2021-08-31	**20 358**	**974 368**	**-40 658**	**-25 494**	**928 575**
Ingående balans 2021-09-01	**20 358**	**974 368**	**-40 658**	**-25 494**	**928 575**
Omföring resultat föregående år			-25 494	25 494	0
Årets resultat				34 922	34 922
Summa totalresultat				**34 922**	**34 922**
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning			-24 252		- 24 252
- Nyemission	8 727	1 471 980			1 480 707
- Fondemission					
Kostnader för emission		-66 417			-66 417
Utgående balans 2022-08-31	**29 085**	**2 379 931**	**-90 403**	**34 922**	**2 353 535**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-19 136	-8 653
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		5 525	3 878
Erhållen ränta		31 141	9 673
Erlagd ränta		-74 088	-80 657
Betald inkomstskatt		-621	-1 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-57 179**	**-77 055**
Förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar		-411 145	-675 345
Förändring rörelseskulder		-205 032	183 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-673 356**	**-568 860**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-1 152 541	-514 465
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17	-2 363	-53 222
Avyttring materiella anläggningstillgångar		48 842	0
Avyttring av dotterbolag		68 810	58 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 037 253**	**-508 896**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 428 353	388 210
Upptagna lån		401 468	1 157 520
Amortering/lösen lån		-153 520	-610 233
Utbetald utdelning		-24 252	-16 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 652 049**	**918 997**
Årets kassaflöde		**-58 560**	**106 634**
Likvida medel vid årets början		**187 796**	**346 556**
Likvida medel vid årets slut		**129 236**	**187 796**

20230215022209

Noter moderbolaget

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Värnamo. Nivikas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2021. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 187 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 107 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten med omnejd.

Koncernens besöksadress är:

Nivika Fastigheter AB (publ)
Ringvägen 38
331 32 VÄRNAMO

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 7 december 2022 och kommer att läggas fram för antagande vid 2022 års årsstämma den 26 januari 2023.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att samma principer som i koncernen tillämpas, med de undantag och tillägg som framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för redovisningen anges i not 3.

Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

2.3 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen i resultaträkningen.

2.4 Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens bokförda värde.

2.5 Moderbolaget som leasetagare

Moderbolaget klassificerar sina leasingavtal som operationella leasingavtal. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter (avtalstillgångar), likvida medel och derivatinstrument. Bland skulderna ingår; räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och derivatinstrument vilket redovisas under not 15. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Not 3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande (se även not 12, 14 och 20 i koncerndelen): Inkomstskatt, Förvaltningsfastigheter och Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

3.1 Beräkning av verkligt värde

3.1.1 Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

3.1.2 Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder

Initialt bokförs dessa poster till historiskt anskaffningsvärde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde.

3.1.3 Verkligt värde på aktier i dotterbolag vid prövning av nedskrivningsbehov

För att beräkna verkligt värde på aktier i dotterbolag har Nivika Fastigheter AB använts sig av historiskt anskaffningsvärde i det enskilda dotterbolaget. Vid beräkningen av substansvärdet har det antagits att det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna och att det bokförda värdet av övriga poster i dotterbolag är jämförligt med verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterbolag.

Not 4 Totala intäkter

tkr	2021/22	2020/21
Fakturerade koncerngemensamma tjänster utförda åt samtliga dotterbolag enligt not 17	64 538	36 633
Summa	**64 538**	**36 633**

Övriga rörelseintäkter, tkr	2021/22	2020/21*
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	7 901	5 203
Summa	**7 901**	**5 203**

* Jämförelseperioden är omräknad enligt uppdaterad beräkning

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

tkr	2021/22	2020/21
Personalkostnader	-52 701	-8 039
Innyrd personal	-	-28 568
Avskrivningar	-1 288	-932
Övriga centrala kostnader*	-29 685	-7 792
Summa	**-83 674**	**-45 331**

* Inkluderar kostnader för exempelvis förbrukningsmaterial, marknad, IT & programvaror, konsulter samt andra kostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Från och med 2021-06-01 är all personal anställd i Nivika Fastigheter. Före detta datum var all personal, inklusive VD, anställd i ägarbolaget Varnanäs AB och hyrdes sedan ut till Nivika Fastigheter.

Löner och andra ersättningar, tkr	2021/22	2020/21
Styrelse och VD	4 522	750
Övriga anställda	29 693	7 080
Summa	**34 215**	**7 830**

Sociala kostnader, tkr	2021/22	2020/21
Pensionskostnader för styrelse och VD	460	105
Pensionskostnader övriga anställda	2 627	381
Övriga sociala kostnader	10 702	2 613
Summa	**13 789**	**3 099**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2021/22	2020/21
Andel kvinnor i styrelsen, %	43	43
Andel män i styrelsen, %	57	57
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	25	25
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	75	75

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 7 Arvode till revisorer

tkr	2021/22	2020/21
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	930	1 050
Övriga tjänster	174	858
Summa	**1 104**	**1 908**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

tkr	2021/22	2020/21
Avyttring dotterbolag	68 735	35 958
Summa	**68 735**	**35 958**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

tkr	2021/22	2020/21
Ränteintäkter från koncernföretag	30 633	6 417
Övriga ränteintäkter	508	3 256
Summa	**31 141**	**9 673**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

tkr	2021/22	2020/21
Räntekostnader till koncernföretag	-43	-1 045
Övriga räntekostnader	-68 019	-69 286
Övriga finansiella kostnader*	-6 026	-10 326
Summa	**-74 088**	**-80 657**

* Avser räntekostnad för obligation.

Not 11 Bokslutsdispositioner

tkr	2021/22	2020/21
Lämnat koncernbidrag	-2 460	-
Erhållet koncernbidrag	32 000	14 525
Summa	**29 540**	**14 525**

Nivika Advokaten AB	2 000	1700
Nivika Almen AB	100	-
Nivika Arkadien AB	2 000	-
Nivika Budkaveln AB	0	1000
Nivika Brunstorp AB	-850	-
Nivika Compact Living AB	-	2750
Nivika Gasellen AB	-200	-
Nivika Geologen AB	-	400
Nivika Handelsfastigheter AB	7200	-
Nivika Hovslätt AB	-100	-
Nivika Industrifastigheter AB	2500	-
Nivika Kungsängen AB	-	4000
Nivika Lokal AB	6 000	-
Nivika Mittlager AB	-510	-
Nivika RC AB	-100	-
Nivika Sandstenen AB	5 000	-
Nivika Skogskärret AB	-700	-
Nivika Skåpvägen AB	3 000	-
Nivika Stigamo Öst AB	-	800
Nivika Tre Liljor AB	4 200	600
Nivika Vakten AB	-	775
Nivika Växjöfastigheter AB	-	2500

Not 12 Inkomstskatt

tkr	2021/22	2020/21
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-1270	3 661
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-1 270**	**3 661**

Redovisat resultat före skatt	36 193	-29 154
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats		
20,6 % (21,4)	-7 456	6 239
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-433	-105
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	14 224	7 407
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader	-	3 429
Fusion	-	-
Förändrad skattesats	-	-232
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-7 606	-13 077
Total skattekostnad	**-1 270**	**3 661**
Effektiv skattesats	**-3,5 %**	**-12,6 %**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -3,5 procent (-12,6).
Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 20,6 procent (21,4).
Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Not 13 Programvara

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 425	4 010
Årets anskaffningar	375	415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 800**	**4425**
Ingående avskrivningar	-1 992	-1 141
Årets avskrivningar	-930	-851
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 922**	**-1 992**
Utgående redovisat värde	**1 878**	**2 433**

Not 14 Byggnader och mark

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	48 842	-
Årets anskaffningar	-	48 842
Årets avyttringar	-48 842	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-**	**48 842**
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-**	**-**
Utgående redovisat värde	**-**	**48 842**

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	512	294
Årets anskaffningar	1 227	218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1739**	**512**
Ingående avskrivningar	-209	-128
Årets avskrivningar	-358	-81
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-567**	**-209**
Utgående redovisat värde	**1 172**	**304**

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	901	1980
Årets anskaffningar	762	3 731
Årets aktiveringar	-863	-4 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**801**	**901**

Not 17 Andelar i koncernföretag

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 464 434	955 025
Årets anskaffningar	1 152 541	514 465
Årets försäljningar	-75	-5 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 616 900**	**1 464 434**
Utgående redovisat värde	**2 616 900**	**1 464 434**

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Aborren AB	556773-2028	Värnamo	100 %	100 %	1 000	8 832
Nivika Advokaten AB	556842-7362	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Almen AB	556870-3150	Värnamo	100 %	100 %	500	778
Nivika Ametisten 2 AB	556894-8607	Värnamo	100 %	100 %	500	50 770
Nivika Ametisten 7 AB	556907-8230	Värnamo	100 %	100 %	500	28 385
Nivika Argussex AB	556736-9896	Värnamo	100 %	100 %	1020	5 429
Nivika Arkadien AB	556756-8570	Värnamo	100 %	100 %	100	34 785
Nivika Avenboken AB	559276-4764	Värnamo	100 %	100 %	500	19 689
Nivika Bautastenen AB	556698-7664	Värnamo	100 %	100 %	1 000	276
Nivika Bikupan 19 AB	556923-6010	Värnamo	100 %	100 %	1 000	1 553
Nivika Bikupan 20 AB	556756-3662	Värnamo	100 %	100 %	1 000	3 625
Nivika Bikupan 22 AB	556923-5988	Värnamo	100 %	100 %	1 000	376
Nivika Bikupan 4 AB	556865-9295	Värnamo	100 %	100 %	500	58
Nivika Bikupan 5 AB	556825-0202	Värnamo	100 %	100 %	50	9 356
Nivika Bostadsutveckling AB	559368-2320	Värnamo	95 %	95 %	950	950
Nivika Briljanten AB	556845-6064	Värnamo	100 %	100 %	500	39 843
Nivika Brunstorp AB	559305-1245	Värnamo	100 %	100 %	250	25

Not 17 Andelar i koncernföretag, forts.

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Budkaveln AB	556928-1651	Värnamo	100 %	100 %	500	15 541
Nivika Byggsystem AB	559180-9487	Värnamo	100 %	100 %	11 765	10 000
Nivika Bälgen 15 AB	559015-0792	Värnamo	100 %	100 %	500	7 033
Nivika Center AB	556827-2891	Värnamo	100 %	100 %	1 000	33 592
Nivika Cityfastigheter AB	556306-4459	Värnamo	100 %	100 %	3 000	84 080
Nivika Compact Living AB	556831-2663	Värnamo	100 %	100 %	10 000	107 506
Nivika Eftra AB	559370-7788	Värnamo	100 %	100 %	250	10 677
Nivika Eko AB	556568-2316	Värnamo	100 %	100 %	3 500	59 636
Nivika Faktorn AB	559331-6630	Värnamo	100 %	100 %	250	12 249
Nivika Fyllinge KB	969632-8427	Värnamo	-	100 %	-	21 530
Nivika Företagaren 2 AB	556632-0940	Värnamo	100 %	100 %	4 000	11 525
Nivika Gasellen AB	559241-8247	Värnamo	100 %	100 %	500	10 834
Nivika Halmstadfastigheter AB	559067-3264	Värnamo	100 %	100 %	500	57 432
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Värnamo	100 %	100 %	500	82 328
Nivika Haverdal AB	556983-1224	Värnamo	100 %	100 %	500	70 556
Nivika Hedenstorp AB	556768-6331	Värnamo	100 %	100 %	1 000	10 924
Nivika Hemmesiöv AB	559235-4525	Värnamo	100 %	100 %	500	4 314
Nivika Hisingstorp AB	559318-9045	Värnamo	100 %	100 %	250	24 600
Nivika Holding 2 AB	559054-1776	Värnamo	100 %	100 %	10 000	107 542
Nivika Holding 3 AB	559149-8703	Värnamo	100 %	100 %	1000	94 512
Nivika Holding 4 AB	559264-2168	Värnamo	100 %	100 %	10 000	40 857
Nivika Hovslätt AB	559160-3484	Värnamo	100 %	100 %	500	33 793
Nivika Hygiea AB	559164-4124	Värnamo	100 %	100 %	500	16 865
Nivika Höglandet AB	556515-1890	Värnamo	100 %	100 %	1428	290 300
Nivika Industrifastigheter AB	556975-3931	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Kalkstenen AB	556780-4595	Värnamo	100 %	100 %	4 000	13 474
Nivika Kruthornet AB	556247-8817	Värnamo	100 %	100 %	10 000	32 333
Nivika Kungsängen AB	559188-8895	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Kärleksudden AB	559338-0610	Värnamo	100 %	100 %	250	48 587
Nivika Lagern AB	556567-7852	Värnamo	100 %	100 %	1 000	56 035
Nivika Linnarhult AB	556093-0421	Värnamo	100 %	100 %	9 000	22 464
Nivika Lokal AB	556746-9613	Värnamo	100 %	100 %	1 000	862
Nivika LP Fastigheter AB	556982-1555	Värnamo	100 %	100 %	500	27 176
Nivika Mittlager AB	559054-1792	Värnamo	100 %	100 %	5 000	3 300
Nivika Myrten AB	556720-7450	Värnamo	100 %	100 %	1 000	34 181
Nivika Norra Amerika AB	559062-5827	Värnamo	100 %	100 %	500	45 242
Nivika Opalen AB	556491-7176	Värnamo	100 %	100 %	1 000	21 886
Nivika Parkering Ulricehamn AB	559286-0620	Värnamo	100 %	100 %	500	54
Nivika RC AB	556869-3617	Värnamo	100 %	100 %	500	25 000
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Värnamo	100 %	100 %	500	50
Nivika Skogskärret AB	559154-5966	Värnamo	100 %	100 %	10 000	1 000
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Värnamo	100 %	100 %	500	13 269
Nivika Snöflingan AB	559189-1303	Värnamo	100 %	100 %	500	28 562
Nivika Stationen AB	559171-4240	Värnamo	100 %	100 %	500	20 229
Nivika Stenladan AB	559147-4324	Värnamo	100 %	100 %	1 000	6 236
Nivika Stigamo E4 AB	559097-7657	Värnamo	100 %	100 %	500	65
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Värnamo	100 %	100 %	500	1 068
Nivika Stigamo Öst AB	559097-7673	Värnamo	100 %	100 %	500	12 957
Nivika Sågaren 3 AB	559102-2958	Värnamo	100 %	100 %	500	11 668
Nivika Tandborsten AB	556677-7354	Värnamo	100 %	100 %	1 000	2 305
Nivika Tor AB	559310-8623	Värnamo	100 %	100 %	1 000	7 150
Nivika Tre Liljor AB	556797-3994	Värnamo	100 %	100 %	1 000	1 867
Nivika Tribuner AB	556068-1545	Värnamo	100 %	100 %	158	33 594
Nivika Trädet AB	559213-3804	Värnamo	100 %	100 %	500	6 643
Nivika Täljstenen AB	559048-7384	Värnamo	100 %	100 %	500	66 482
Nivika Töringe AB	556917-4708	Värnamo	100 %	100 %	500	13 231
Nivika Ulricehamn AB	556365-8235	Värnamo	100 %	100 %	5000	78 852
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	556976-3195	Värnamo	100 %	100 %	50 000	47 192
Nivika Vakten AB	559174-9477	Värnamo	100 %	100 %	500	6 931
Nivika Varbygeln AB	556847-3200	Värnamo	100 %	100 %	50 000	23 858
Nivika Vinberg AB	556848-8471	Värnamo	100 %	100 %	500	11 172
Nivika Vinkelhaken AB	556728-7304	Värnamo	100 %	100 %	100	8 983
Nivika Västbofastigheter AB	559239-3457	Värnamo	100 %	100 %	2 000 000	5 517
Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683	Värnamo	100%	100 %	10 000	359 276
Nivika Åkerfältet AB	559289-5246	Värnamo	100 %	100 %	250	17 631
Nivika Ämbaret AB	559273-1615	Värnamo	100 %	100 %	250	36 306
Nivika Ödlan AB	559087-3096	Värnamo	100 %	100 %	1 000	8 205
Nivika Överljudet 4 AB	556410-2696	Värnamo	100 %	100 %	10 000	9 300
Nivika Överljudet 5 AB	556686-8211	Värnamo	100 %	100 %	1 000	23 601
						2 616 900

Not 18 Uppskjuten skattefordran

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Belopp vid årets ingång	5 337	1 676
Årets avsättning	11 453	3 661
Belopp vid årets utgång	**16 790**	**5 337**

Not 19 Likvida medel

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	129 236	187 796
Belopp vid årets utgång	**129 236**	**187 796**

Not 20 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt	
Tillgångar	2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	192	177	192	177
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 130 609	744 610	1 130 609	744 610
Övriga fordringar	-	-	51 637	1 716	51 637	1 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	8 693	33 483	8 693	33 483
Kassa och bank	-	-	129 236	187 796	129 236	187 796
Summa	**-**	**-**	**1 320 367**	**967 782**	**1 320 367**	**967 782**
Skulder						
Räntebärade finansiella skulder	-	-	295 468	197 520	295 468	197 520
Obligationslån	-	-	1 250 000	1 100 00	1 250 000	1 100 000
Leverantörsskulder	-	-	1 570	3 193	1 570	3 193
Skulder till koncernföretag	-	-	25 624	228 921	25 624	228 921
Övriga skulder	-	-	6 925	4 224	6 925	4 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	24 787	27 492	24 787	27 492
Summa	**-**	**-**	**1 604 374**	**1 561 351**	**1 604 374**	**1 561 351**

* Bolaget bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat värde och verkligt värde.

Not 21 Antal aktier

	2022-08-31 Kvotvärde	2021-08-31 Kvotvärde	2022-08-31 Antal	2021-08-31 Antal
Aktier	0,5	0,10	58 170 205	203 565 179
	0,5	**0,10**	**58 170 205**	**203 565 179**

Not 22 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten:

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2021-09-01	1 244 200	53 320
Kassaflöde - Upptagna lån	401 468	242 599
Kassaflöde - Amortering av lån	-342 799	-53 320
Utgående balans 2022-08-31	**1 302 870**	**242 599**

tkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2020-09-01	749 017	1 216
Kassaflöde - Upptagna lån	1 157 520	53 320
Kassaflöde - Amortering av lån	-662 937	-1 216
Utgående balans 2021-08-31	**1 244 200**	**53 320**

forts. Not 22 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Långfristiga	2022-08-31	2021-08-31
Övriga lån (fast ränta)	42 152	144 200
Banklån (rörlig ränta)	48 100	-
Obligationslån	1 250 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder	**1 340 252**	**1 244 200**
Kortfristiga		
Räntebärande finansiella skulder	205 216	53 320
Summa kortfristiga skulder	**205 216**	**53 320**
Räntebärande skuld	**1 545 468**	**1 297 520**

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40 000 tkr (40 000).

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

	2022-08-31	2021-08-31
2021/2022 (2020/2021)	205 216	53 320
2022/2023 (2021/2022)	1 262 417	130 800
2023/2024 (2022/2023)	12 417	1 100 800
2024/2025 (2023/2024) eller senare	65 417	12 600
Summa räntebärande skulder	**1 545 468**	**1 297 520**

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

				Förväntat kassaflöde 2021/22	
Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	87 881	3 165	9 189	58 653	158 888
Övriga långfristiga skulder	193 934	1 285 872	24 934	11 045	1 515 785
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	**281 815**	**1 289 037**	**34 124**	**69 698**	**1 674 673**

Förväntat kassaflöde 2020/21

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	32 688	-	-	-	32 688
Övriga långfristiga skulder	177 105	85 080	1 121 532	14 750	1 398 467
Leverantörsskulder	3 193	-	-	-	3 193
Övriga kortfristiga skulder	31 823	-	-	-	31 823
Summa	**244 809**	**85 080**	**1 121 532**	**-**	**1 466 065**

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Not 23 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder:

Skulder till kreditinstitut	2022-08-31	2021-08-31
Ställda säkerheter, aktier i dotterbolag	578 135	691 065
Summa	**578 135**	**691 065**

Not 24 Eventualförpliktelser

Skulder till kreditinstitut	2022-08-31	2021-08-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 357 985	2 945 306
	4 357 985	**2 945 306**

Nivika Aborren AB	22 890	23 930
Nivika Advokaten AB	181 460	187 790
Nivika Almen AB	6 960	7 120
Nivika Ametisten 2 AB	41 856	41 635
Nivika Ametisten 7 AB	22 000	22 800
Nivika Argussex AB	20 330	-
Nivika Arkadien AB	29 575	30 575
Nivika Avenboken AB	80 000	-
Nivika Bautastenen AB	81 000	82 800
Nivika Bergbunken AB	44 250	-
Nivika Bikupan 19 AB	18 957	19 651
Nivika Bikupan 20 AB	10 903	11 302
Nivika Bikupan 22 AB	912	946
Nivika Bikupan 4 AB	1 530	1 586
Nivika Bikupan 5 AB	6 331	6 562
Nivika Briljanten AB	35 486	31 720
Nivika Brunstorp AB	3 915	-
Nivika Budkaveln AB	12 600	13 160
Nivika Byggsystem AB	2 200	1 680
Nivika Bälgen 15 AB	20 502	21 252
Nivika Bälgen 6 AB	7 150	-
Nivika Center AB	181 965	44 325
Nivika Cityfastigheter AB	83 820	74 750
Nivika Compact Living AB	64 255	69 175
Nivika Duvelund AB	9 833	-
Nivika Eklövet AB	40 000	-
Nivika Eko AB	23 722	-
Nivika Faktorn AB	18 318	-
Nivika Fyllinge KB	24 005	19 825
Nivika Företagaren 2 AB	9 500	9 900
Nivika Geologen AB	19 641	19 791
Nivika Halmstadfastigheter AB	39 806	35 190
Nivika Handelsfastigheter AB	177 735	186 640
Nivika Haverdal AB	72 480	-
Nivika Hemmeslöv AB	80 000	-
Nivika Hovslagaren AB	899	-
Nivika Höglandet AB	158 354	-
Nivika Industrifastigheter AB	16 590	17 570
Nivika Inkassohuset KB	31 236	-
Nivika Kalkstenen AB	12 350	12 110
Nivika Kruthornet AB	22 000	22 800
Nivika Kungsängen AB	303 500	309 700
Nivika Kärleken AB	105 395	108 293
Nivika Lagern AB	5 900	-
Nivika Lingonet AB	58 000	-
Nivika Lokal AB	171 923	166 390
Nivika LP Fastigheter AB	38 175	39 875
Nivika Mittlager AB	43 955	46 421
Nivika MittLager Göteborg AB	58 200	-
Nivika Myrten AB	31 770	-
Nivika Norra Amerika AB	82 196	-
Nivika Norra Delfin AB	25 211	-
Nivika Opalen AB	21 134	16 852
Nivika Rosen AB	62 126	63 394

forts. Not 24 Eventualförpliktelser

Nivika Råstenen AB	116 000	-
Nivika Rättaren 4 KB	5 771	5 831
Nivika Sadelmakaren 1 AB	83 943	4 243
Nivika Sandstenen AB	221 825	219 990
Nivika Schaktet AB	55 500	-
Nivika Skåpvägen 6 AB	11 695	12 395
Nivika Snöflingan AB	144 060	147 000
Nivika Stenladan AB	12 670	12 800
Nivika Stigamo Öst AB	68 000	71 200
Nivika Stålet AB	28 750	-
Nivika Sågaren 3 AB	15 680	15 799
Nivika Sävsjöfastigheter AB	29 033	-
Nivika Tandborsten AB	9 355	9 695
Nivika Tre Liljor AB	73 128	75 643
Nivika Trädet AB	8 614	-
Nivika Täljstenen AB	63 481	-
Nivika Töringe AB	11 875	12 375
Nivika Ulricehamn AB	29 300	-
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	42 455	7 225
Nivika Vakten AB	3 873	4 168
Nivika Varbygeln AB	14 700	-
Nivika Vetlanda 16 & 17 AB	5 714	-
Nivika Vetlanda 18 AB	12 873	-
Nivika Vigören AB	17 540	18 540
Nivika Vinberg AB	9 900	-
Nivika Västbofastigheter AB	30 214	10 913
Nivika Växjöfastigheter AB	393 583	456 569
Nivika Åkerfältet AB	58 555	52 592
Nivika Ödlan AB	3 402	3 570
Nivika Överljudet 4 AB	17 800	18 640
Nivika Överljudet 5 AB	13 895	14 515
SKR Lager KB	-	4 095
	4 357 985	**2 945 306**

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Nivika har den 1 september förvärvat Bikupan 2, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på industriområdet Varberg Nord. Fastigheten är belägen i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

Nivika har den 30 september förvärvat Ämbaret 3, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på Ljungarums industriområde i Jönköping. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Ämbaret 8.

Nivika har den 1 december 2022 avyttrat en fastighetsportfölj om fem kommersiella fastigheter i Helsingborg och en industrifastighet i Jönköping. Portföljen har ett årligt hyresvärde om 26 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 32 000 m². Transaktionen har gjorts i linje med värdering.

För information om effekter av Rysslands krig i Ukraina och förändringar på kapitalmarknaden, se avsnitt Risker och riskhantering.

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition, kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

	2022-08-31	2021-08-31
Överkursfond	2 379 932 460 kr	974 367 678 kr
Balanserat resultat	-90 403 291 kr	-40 657 660 kr
Utdelning beslutad på extra stämma 4 november 2021	- kr	-24 251 890 kr
Årets resultat	34 922 948 kr	-25 493 741 kr
	2 324 452 117 kr	**883 964 387 kr**
Disponeras så att		
till aktieägare utdelas		
(0 kronor per aktie /0 kronor per aktie)	- kr	- kr
i ny räkning överföres	2 324 452 117 kr	883 964 387 kr
	2 324 452 117 kr	**883 964 387 kr**

20230215022215

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2021-09-01 – 2022-08-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 90–137 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen 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 ända-målsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och kon-cernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåt-gärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 augusti 2022 till 10 699 miljoner kronor vilket utgör 96 procent av koncernens totala tillgångar per 31 augusti 2022.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde på balansdagen och värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödes-modellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras.

Värderingen är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer varje kvartal och viss andel värderas av externt värderingsbolag och viss andel internt och innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt minst en gång under en rullande 24-månadersperiod.

Med anledning av det väsentliga värdet och de antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltnings-fastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke 2.2.3 Förvaltningsfastigheter på sid 101 och 2.3.2 Värdering Förvalt-ningsfastigheter på sid 105 samt i not 11 Förvaltningsfastigheter på sid 110-111.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna [A-B]. 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 koncernredovisnin-gen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra

UNDERTECKNANDE

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Värnamo 2022-12-02

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Anna Carendi
Styrelseledamot

Thomas Lindster
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Benny Holmgren
Styrelseledamot

Sanche Dahl
Styrelseledamot

Niclas Bergman
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 december 2022

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2021-09-01 – 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

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 ända-målsenliga som grund för våra uttalanden.område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappers-marknaden för Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2021-09-01 – 2022-08-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[checksumma] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Nivika Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning.

Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Nivika Fastigheters ABs revisor av bolagsstämman den 3 februari 2022 och har varit bolagets revisor sedan 26 oktober 2007.

Stockholm den 7 december 2022

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Förvaltningsfastigheter, Mkr	10 698,5	6 910,1
Totala intäkter, Mkr	528,1	327,4
Driftnetto, Mkr	354,4	236,4
Överskottsgrad, %	61,7	72,2
Antal färdigställda lägenheter	5	311
Antal lägenheter i pågående byggnation	480	376
Antal lägenheter under projektutveckling	2 807	1 660
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder, m²	164 284	99 193
Total uthyrbar yta, m²	558 276	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	97,8	98,0
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95,8	94,5
Finansiella nyckeltal		
Förvaltningsresultat, Mkr	169,5	91,3
Periodens totalresultat, Mkr	627,0	363,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, Mkr	4 472,5	2 424,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 046,2	2 860,6
Avkastning på eget kapital, %	14,5	17,7
Soliditet, %	40,0	33,2
Nettobelåningsgrad, %	53,2	58,4
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	5,4	4,9
Räntebindningstid, år	0,6	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Kapitalbindningstid, år	2,7	1,9
Aktierelaterade nyckeltal		
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	40 713 036
Förvaltningsresultat per aktie*, kr	3,2	2,5
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	24,1	0,4
Totalresultat per aktie*, kr	11,7	10,1
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie*, kr	76,9	55,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	86,7	70,3
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie, %	23,5	21,5

*) Fondemission 4:1 och split 1000:1 genomförd i mars 2021 samt omvänd split 1:4 genomförd i november 2021.
Ingen utspädningseffekt föreligger

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Driftnetto	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
Antal färdigställda lägenheter	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadie.
Uthyrbar yta samhällsfastigheter och bostäder	Totalyta för samhällsfastigheter och bostäder som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den yta från samhällsfastigheter och bostäder som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	Totalyta (m^2) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Hyresvärde	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat	Periodens totalresultat före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.
Avkastning på eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Soliditet	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskuld i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till säkerställda räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen med icke säkerställd finansiering uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå relaterad till icke säkerställda räntebärande skulder.
Räntebindningstid	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Kapitalbindningstid	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktie-sammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
Totalresultat per aktie	Årets totalresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets totalresultat relativt antalet utestående aktier.
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2022	31 aug 2021
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	180,0	96,1
B Hyresvärde bostäder, Mkr	184,0	98,1
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	**97,8**	**98,0**
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	400,0	309,9
B Hyresvärde lokaler, Mkr	417,7	328,0
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	**95,8**	**94,5**
Hyresvärde, bostäder		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	180,0	96,1
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4,0	2,0
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	**184,0**	**98,1**
Hyresvärde, lokaler		
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	400,0	309,9
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	17,7	18,1
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	**417,7**	**328,0**
Överskottsgrad		
A Periodens driftnetto, Mkr	354,4	236,4
B Periodens totala hyresintäkter, Mkr	528,1	327,4
A / B Överskottsgrad, %	**67,1**	**72,2**

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2022	31 aug 2021
Långsiktigt substansvärde, Mkr		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-29,1	18,5
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	602,8	417,6
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	**5 046,1**	**2 860,6**
Avkastning på eget kapital		
A Periodens totalresultat, Mkr	607,4	363,1
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	4 193,1	1 689,7
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, Mkr	**14,0**	**17,7**
Soliditet		
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	11 164,3	7 311,6
A / B Soliditet, %	**40,1**	**33,2**
Nettobelåningsgrad		
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 874,5	4 248,4
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	5 776,3	4 091,5
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	98,1	156,9
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	186,8	210,8
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	10 698,5	6 910,1
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	**53,2**	**58,4**
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång		
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden säkerställd finansiering, Mkr	113,4	45,2
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	4 491,0	2 978,4
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	**2,5**	**1,5**
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång		
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för icke säkerställd finansiering, Mkr	76,1	62,4
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	1 421,5	1 270,0
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	**5,4**	**4,9**
Räntetäckningsgrad		
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	169,5	91,3
B Periodens finansiella kostnader, Mkr	-141,7	-120,4
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	**2,2**	**1,8**

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	31 aug 2022	31 aug 2021
Förvaltningsresultat per aktie		
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	169,5	91,3
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	53 705 054	35 897 982
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	**3,2**	**2,5**
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie		
A Förvaltningsresultat per aktie under perioden, kr	3,16	2,54
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	2,54	2,53
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	**24,1**	**0,4**
Totalresultat per aktie, kr		
A Periodens totalresultat, Mkr	607,4	363,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	53 705 054	35 897 982
A / B Totalresultat per aktie, kr	**11,3**	**10,1**
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr		
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	40 713 036
A / B Eget kapital per aktie, kr	**76,9**	**55,6**
Långsiktigt substansvärde per aktie		
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	5 046,2	2 860,6
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	4 472,5	2 424,5
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	-29,1	18,5
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	602,8	417,6
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	58 170 205	40 713 036
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	**86,7**	**70,3**

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

Den information vi sänder ut till marknaden om vår verksamhet ska vara öppen, tydlig och korrekt samt syfta till att skapa förtroende för vårt företag och varumärke.

Som publikt bolag lyder Nivika under de regler som finns i noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Viktiga händelser, delårsrapporter och bokslutskommuniké offentliggörs omedelbart via pressmeddelande och finns också tillgängligt på vår webbplats; www.nivika.se.

Vi informerar löpande om vårt bolag, aktuella händelser och förändringar i verksamheten genom att regelbundet träffa såväl analytiker, investerare och finansiärer som kunder och samarbetspartners.

Årsredovisning och delårsrapporter finns tillgängliga på vår webbplats.

På www.nivika.se finns möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden. Där lämnar vi också uppdaterad information om vår verksamhet, våra fastigheter, våra projekt och mycket annat.

Finansiell kalender

Delårsrapport Q1 2022/23	2023-01-26
Årsstämma 2021/2022	2023-01-26
Delårsrapport Q2 2022/23	2023-04-27
Delårsrapport Q3 2022/23	2023-07-06
Bokslutskommuniké 2022/23	2023-10-26
Årsredovisning 2022/2023	December 2023

Pressreleaser under kvartalet

Nivika genomför strategiskt kompletteringsförvärv i Varberg	2022-07-08
Nivika tecknar nytt 7+3-årigt hyresavtal med Region Jönköpings län	2022-11-10
Nivika avyttrar fastighetsportfölj i Helsingborg	2022-12-01

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER

https://www.instagram.com/nivikafastigheter

https://www.facebook.com/nivika

https://se.linkedin.com/company/nivika-fastigheter

20230215022220

VARNAMO / HUVUDKONTOR

JONKOPING

VETLANDA

VAXJO

Tfn. +46 (0)10-26 36 100
www.nivika.se info@nivika.se

20230215022221

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nivika Fastigheter AB (publ), org nr 556735-3809

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2021-09-01 - 2022-08-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 90-137 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 augusti 2022 till 10 699 mkr vilket utgör 96% av koncernens totala tillgångar per 31 augusti 2022. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde på balansdagen och värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Värderingen är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.	Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer varje kvartal och viss andel värderas av externt värderingsbolag och viss andel internt och innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt minst en gång under en rullande 24-månadersperiod. Med anledning av det väsentliga värdet och de antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke 2.2.3 Förvaltningsfastigheter på sid 101 och 2.3.2 Värdering Förvaltningsfastigheter på sid 105 samt i not 11 Förvaltningsfastigheter på sid 110-111.

20230215022222

EY
Building a better working world

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-89. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

20230215022223

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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.

20230215022224

EY
Building a better working world

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 3c9c6fd7c4cbb4f0c360c50eee986e59091937dbb646a70e9e52326b31ceb871 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nivika Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Nivika Fastigheters ABs revisor av bolagsstämman den 3 februari 2022 och har varit bolagets revisor sedan 26 oktober 2007.

Stockholm den 7 december 2022

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Med småländsk
klokskap och känsla
för **kvalitet** utvecklar
och förvaltar vi hus
för generationer.

ÅRSREDOVISNING 2021-2022

1 SEPTEMBER 2021 - 31 AUGUSTI 2022

INLEDNING 2

FASTIGHETSPORTFÖLJ

PROJEKTVERKSAMHETEN

HÅLLBARHETSRAPPORT

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

FINANSIERING 76

AKTIEN OCH ÄGARNA 77

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

RISKER OCH RISKHANTERING

FINANSIELLA RAPPORTER

PERIODEN I SAMMANDRAG

September 2021–augusti 2022

- **De totala intäkterna ökade med 61 % till 528 Mkr (327)**
- **Driftnettot ökade med 50 % till 354 Mkr (236)**
- **Förvaltningsresultatet uppgick till 170 Mkr (91)**
- **Värdeförändring fastigheter uppgick till 558 Mkr (378)**
- **Periodens resultat uppgick till 627 Mkr (363)**
- **Totalresultat per aktie 11,68 kr (10,11)****
- **Styrelsens förslag till årsstämman 2022 är att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2021/22. Resultatet föreslås balanseras i ny räkning.**

Mkr	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Nyckeltal		
Totala intäkter	528	327
Driftnetto	354	236
Förvaltningsresultat	170	91
Periodens totalresultat	627	363
Fastighetsvärde	10 699	6 910
Uthyrbar area, m^2	558 276	428 850
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	98	98
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	96	94
Antal fastigheter, st	187	130
Antal lägenheter, st	2 169	1 127
Eget kapital	4 472	2 424
Likvida medel	187	211
Soliditet, %	40	33
Nettobelåningsgrad*, %	53	58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2x	1,8x
Långsiktigt substansvärde per aktie**	86,7	70,3
Totalresultat per aktie**	11,7	10,1

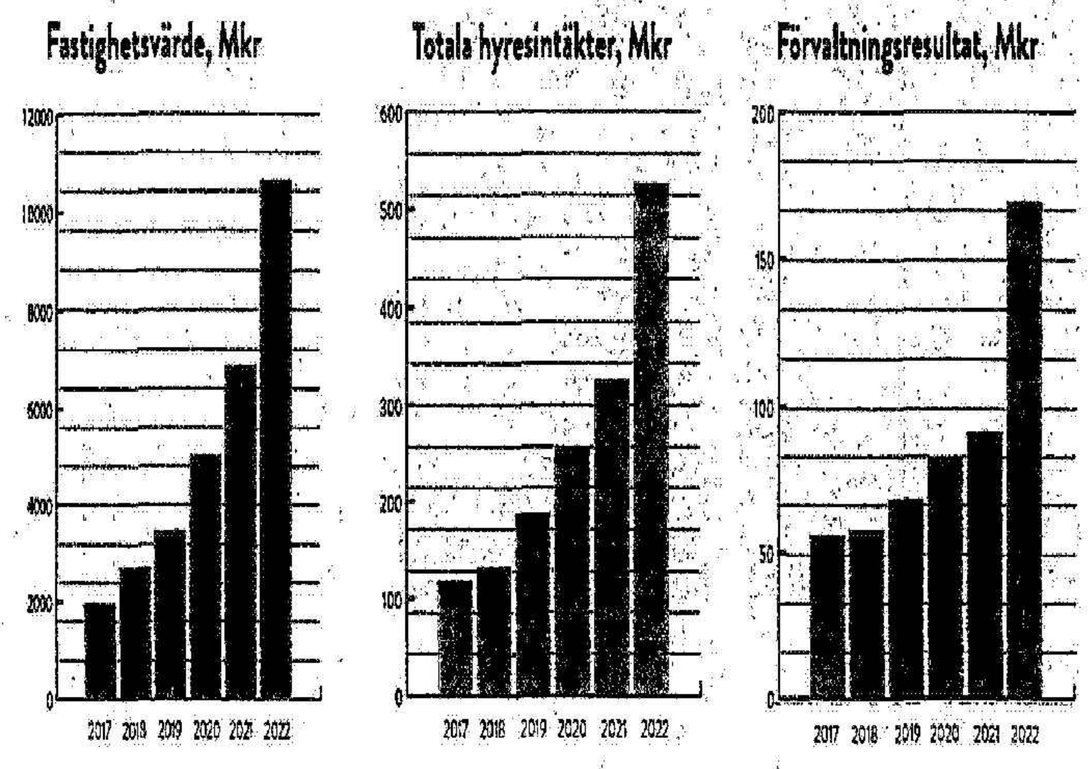
*) Inkluderar obligationslån.

**) Omvänd split genomförd i november 2021.

Totala hyresintäkter ökade med dryga 60 procent till 528 miljoner kronor och driftnettot med 50 procent till 354 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgick till 170 miljoner kronor vilket är det bästa någonsin för Nivika. Hyresintäkterna uppgår till 580 miljoner kronor i årstakt. 70 procent av hyresvärdet består av kommersiella kontrakt och 30 procent av bostäder. Hyran på de kommersiella kontrakten följer konsumentprisindex och kompenserar därmed för ökade fastighetskostnader på grund av inflation.

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 10,7 miljarder kronor. Portföljen har under året vuxit främst via förvärv men även via pågående byggprojekt. Det har varit en fortsatt expansion på Västkusten med förvärv av både bostäder och kommersiella fastigheter och tre större portföljer har förvärvats, Santhem, Riddarberget och Ulricehamn. Utöver de större portföljförvärven har majoriteten förvärv varit kommersiella fastigheter.

Den diversifierade portföljen består till 90 procent av förvaltningsfastigheter och projektportföljen är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplaner för framtida projekt och på projektutvecklingsfastigheterna finns redan idag ett positivt kassaflöde.



VD HAR ORDET

Stabilt resultat i en omvärld med nya spelregler

Årets förvaltningsresultat uppgick till 170 miljoner kronor vilket är det högsta i Nivikas historia för ett enskilt verksamhetsår och en ökning med 86 procent jämfört med föregående år. Det ökade resultatet är framför allt drivet av ett större fastighetsinnehav som per balansdag uppgick till 10,7 miljarder kronor.

Fastighetsportföljen utgörs till cirka 90 procent av förvaltningsfastigheter med en solid hyresgästbas och långa kontraktstider vilket ger en stabil kassaflödesbas. Uthyrningsläget är fortsatt positivt på våra orter med hög uthyrningsgrad, positiv nettouthyrning och mycket förfrågningar.

Nivikas hyresvärde utgörs till 70 procent av kommersiella kontrakt med indexklausul som följer konsumentprisindex vilket i oktober sattes till 10,9 procent och därmed kan hyrorna höjas med motsvarande från 1 januari 2023. Höjningen kompenserar för ökade fastighetskostnader på grund av inflationen och delvis även för ökade räntekostnader. Med vår lokala närvaro har vi goda och nära relationer med våra hyresgäster och kan med fog påstå att hyresgästerna fortsatt har god betalningsförmåga. Vi ser utifrån gott uthyrningsläge och vår diversifierade hyresportfölj en stabil grund för fortsatt hög uthyrningsgrad.

Nivikas pågående byggnationer är upphandlade till fastpris och löper enligt plan. Dessa tillför, under kommande år, totalt 60 miljoner kronor i hyresvärde i takt med färdigställande. Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt.

Nivika har under alla år arbetat med en bred och flexibel finansiering där svenska affärsbanker är grunden och med en relativt liten andel obligationsfinansiering. Vi för kontinuerlig dialog kring finansiering, relationerna till bankerna och dess representanter är många, långa, nära och goda, vilket är och har alltid varit en viktig förutsättning för Nivika.

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

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

Avslutningsvis vill jag passa på att rikta ett stort tack till våra duktiga och engagerade medarbetare som de facto gör jobbet, till styrelse och ägare för ert stöd och för att ni får Nivika att prestera bättre, ni gör alla vårt arbete till en intressant, lärorik och spännande gemensam resa, stort tack!

Niclas Bergman, VD

"Stabil kassaflödesbas med 90 % förvaltningsfastigheter i fastighetsporföljen"

DETTA ÄR NIVIKA

- Vår vision - Med småländsk klokskap och hållbarhet utveckla och förvalta hus för generationer.

- Nivika är ett småländskt fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Orter och marknadsområden med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad.

- Vi fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltning med en investeringsstrategi som bygger på att vara flexibel och anpassningsbar till fastighetsmarknaden.

- Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss konkurrenskraftiga på marknaden.

- Bolagets målsättning är att fastighetsportföljens värde år 2025 ska uppgå till 12 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter.

70%

AV HYRESINTÄKTERNA ÄR INDEXREGLERADE

FASTIGHETSVÄRDE

10 699 Mkr | Mål: 12 000 Mkr vid utgången av 2025

ANDEL BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSFASTIGHETER

44 % | Mål: 60 %

NETTOBELÅNINGSGRAD

53,2 % | Mål: ≤65 % | MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,2 x | Mål: ≥1,75 x | MÅL UPPNÅTT

SOLIDITET

40 % | Mål: ≥25 % | MÅL UPPNÅTT

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Bostäder 98 % | Lokaler 96 % | Mål: ≥95 %, ≥90 % | MÅL UPPNÅTT

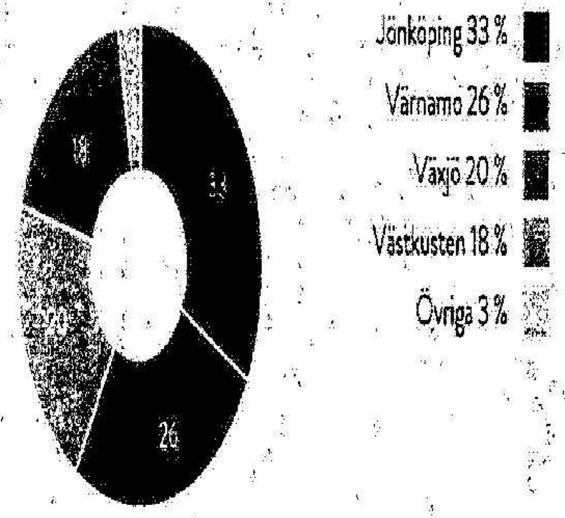
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

24,1 % | Mål: ≥15 % | MÅL UPPNÅTT

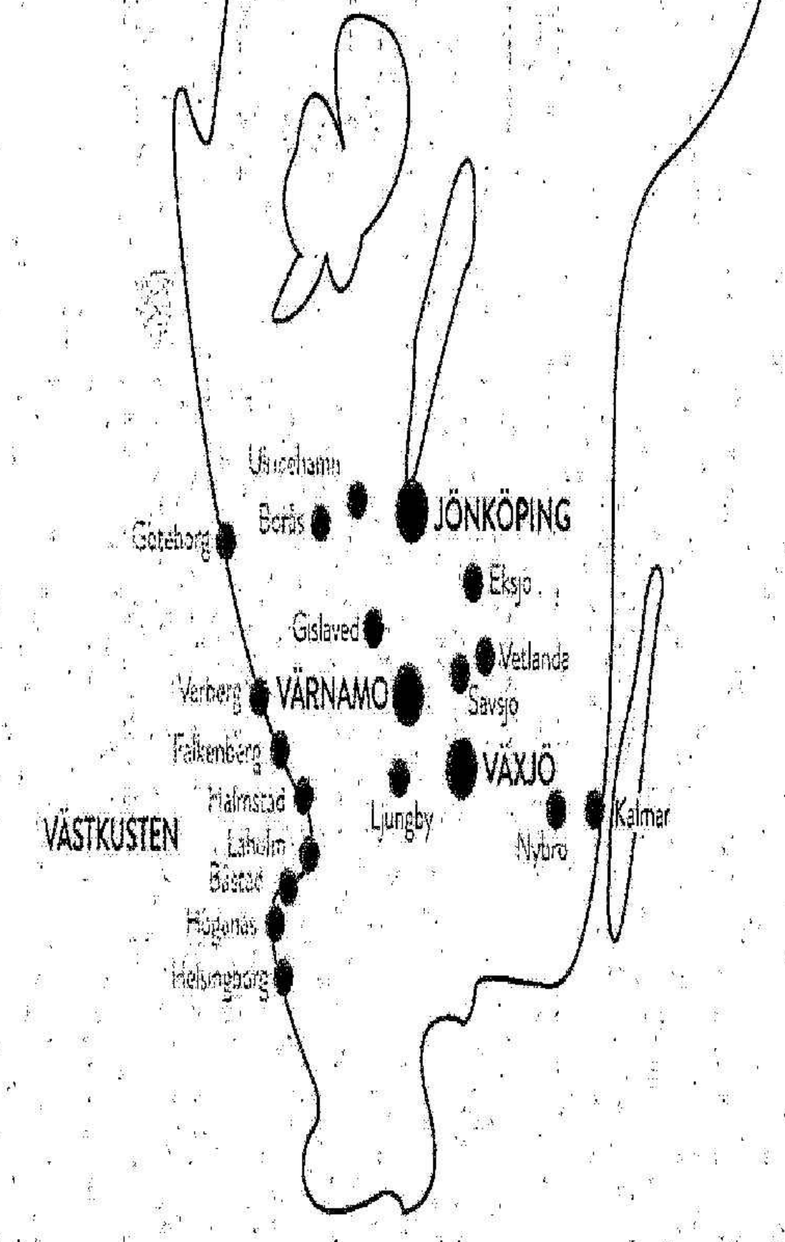
TILLVÄXT I LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

23,5 %* | Mål: [illegible] | MÅL UPPNÅTT

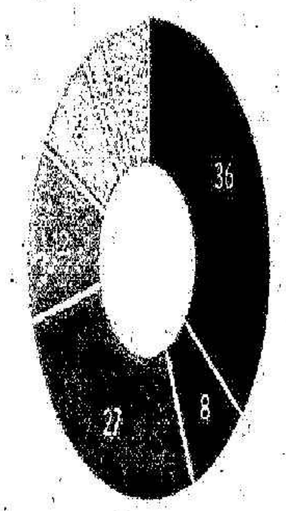
Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



- Jönköping 33 %
- Värnamo 26 %
- Växjö 20 %
- Västkusten 18 %
- Övriga 3 %

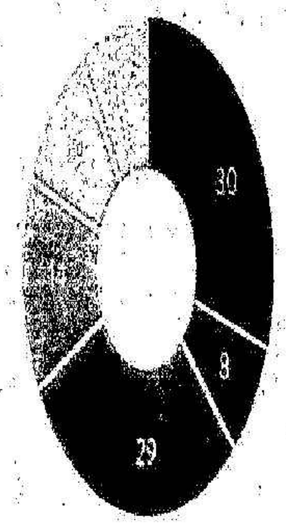


Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



- Bostäder 36 %
- Samhällsfastigheter 8 %
- Industri/lager 27 %
- Kontor 12 %
- Handel 8 %
- Hotell/restaurang 3 %
- Mark 3 %
- Övrigt 3 %

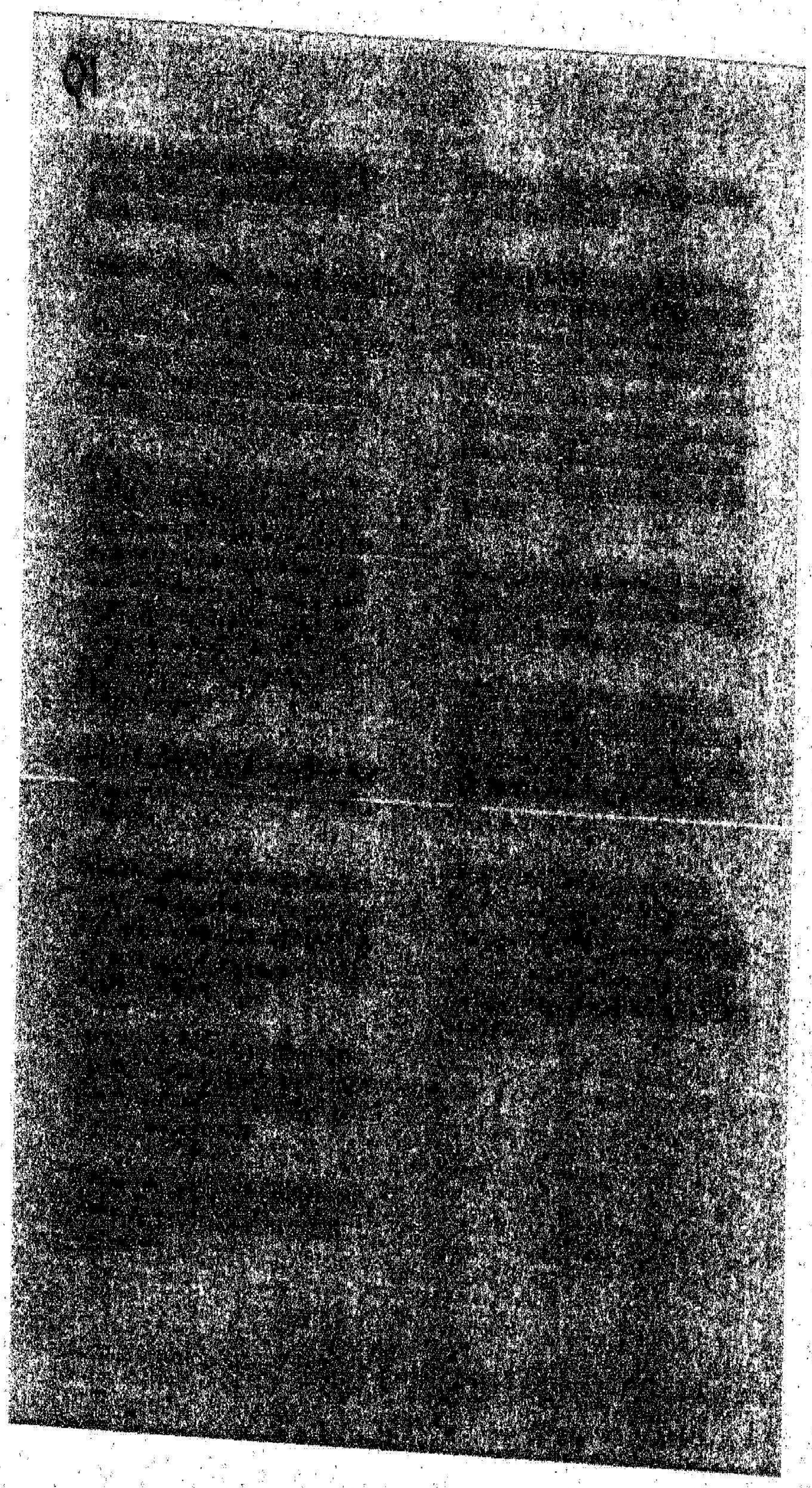
Fördelning hyresvärde per objektstyp*, %



- Bostäder 30 %
- Samhällsfastigheter 8 %
- Industri/lager 29 %
- Kontor 14 %
- Handel 10 %
- Hotell/restaurang 4 %
- Mark 0 %
- Övrigt 5 %

*) Beräkningsgrund uppdaterad Q1 -22.
Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta.
Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2021/22



Q2

- Nivikas B-aktie noterades den 3 december på Nasdaqs Stockholm Mid Cap. Aktien handlas under kortnamnet (ticker) "NIVI B". Cornerstone-investerare var Tredje AP-fonden (AP3), Swedbank Robur Fonder, Öhman Fonder och Weland AB. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 miljoner kronor före transaktionskostnader.

- Nivika har den 7 december förvärvat Hygiea 1 i Vetlanda, en tomt med befintlig byggnad som ger kassaflöde och med en detaljplan med byggrätt för cirka 130 lägenheter.

- Nivika har den 17 december förvärvat Stationen 2 i Vetlanda, Resecentrum, fastigheten är fullt uthyrd.

- Nivika har den 17 december tecknat ett hyreskontrakt med Sporda Nonwowen avseende uppförande av en ny produktionsanläggning på Bredastens Industriområde i Varnamo. Avtalet omfattar en lokal på cirka 4 800 m² med produktionshall, lager och tillhörande kontor och personalutrymmen. Första etappen beräknas inflyttningsklar under vintern 2022/23. Projektet får en hög hållbarhetsprofil, fastigheten byggs med energiförbrukning på endast 80 procent av BBR-kravet, med bland annat solcellsanläggning och laddplatser. Sporda Nonwowens utökade produktionskapacitet har också stöd från Naturvårdsverkets projekt Klimatklivet.

- Nivika har den 23 december förvärvat fastigheten Ämbaret 11 i Jönköping. Fastigheten är nyrenoverad, fullt uthyrd och ligger i närheten av befintligt ägd fastighet.

- Nivika har den 11 januari tecknat ett 10-årigt hyresavtal med PostNord avseende uppförande av en ny terminal/anläggning i Värnamo. Avtalet omfattar en logistikanläggning på 1 900 m². Fastigheten kommer att ha en hög miljöprestanda, energiförbrukningen uppfyller krav enligt Miljöbyggnad Silver och byggnaden förbereds för både elbilsladdare och solceller. Byggnationen startar under det första kvartalet 2022 och anläggningen beräknas inflyttningsklar under våren 2023.

- Nivika har den 28 januari förvärvat tre kommersiella fastigheter i Varberg. Fastigheterna är fullt uthyrda och två av fastigheterna angränsar till befintligt ägd fastighet.

- Nivika har den 28 januari förvärvat, Hjällbo 150:1, en fastighet i Göteborg. Fastigheten har ett 40-tal hyresgäster och är fullt uthyrd.

20230215021511
Vasentliga handelser

Q2 FORTS.

- Nivika har den 10 februari förvärvat projektet Hisingstorp i Jönköping. Ett nyproduktionsprojekt med hyresrätter och trygghetsboende, i ett av Jönköpings bästa lägen. Projektet innebär byggnation och sedan förvaltning av 82 hyresrätter, varav 50 lägenheter utgör ett trygghetsboende med gemensamhetslokal.

- Nivika har den 28 februari förvärvat Argus 6, en samhällsfastighet i centrala Växjö, fullt uthyrd till en vårdcentral. Fastigheten har även en potentiell byggrätt för bostäder.

- Nivika har den 28 februari förvärvat Eko 6, en bostadsfastighet med 40 lägenheter och en butikslokal i centrala Växjö, fullt uthyrd.

- Nivika har den 28 februari förvärvat Vinberg 2:104, en kommersiell fastighet vid E6:an i Falkenberg.

Q3

- Nivika har den 16 mars förvärvat Myrten 2, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i centrala Borås. Därmed breddade Nivika sitt marknadsområde Västkusten till att omfatta även Borås. Det är Nivikas första fastighetsförvärv i Borås, en intressant tillväxtkommun där bolaget hoppas hitta fler investeringsmöjligheter. Vi ser en potential för vidare etablering på orten.

- Nivika har den 1 april förvärvat Haverdal 22:16, en fullt uthyrd bostadsfastighet med 88 lägenheter belägen i centrala Haverdal strax utanför Halmstad.

- Nivika har den 1 april förvärvat Tradet 6, en fullt uthyrd kommersiell fastighet vid södra infarten till Ljungby.

- Nivika har den 4 april tillträtt Gyllenryd 1:57, del av "Karleksudden", ett markförvärv i Mullsjö om cirka 36 000 m² med byggrätt för nybyggnation av cirka 300 bostäder.

Q3 FORTS.

- Nivika har i april startat bostadsutvecklingbolag för att bedriva utvecklings-, genomförande- samt säljprocess i ett separat bolag inom Nivika-koncernen. Syftet är att utveckla projektverksamheten vidare och samtidigt utöka projektkapaciteten för att på bästa sätt tillvarata möjligheterna inom Nivikas projektportfölj. Första projektet blir Hovslätts Ängar strax söder om Jönköping som omfattar framst bostadsrätter och villor.

- Nivika har den 10 maj förvärvat Eftra 3:3, ett markområde på cirka 23 hektar utanför Falkenberg. Detaljplanarbete för bostäder är påbörjat för en del av fastigheten som omfattar cirka 11 hektar.

- Nivika har den 16 maj förvärvat Varbygeln 1, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på Asec-området i Jönköping. Fastigheten ligger i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

- Nivika har den 31 maj förvärvat Lagern 9, en fullt uthyrd kommersiell fastighet i Borås belägen i samma område som den nyligen förvärvade Myrten 2.

- Nivika har den 31 maj avyttrat Sadelmakaren 6 i Växjö, en industri- och lagerlokal med tillhörande byggrätt. Försäljningen sker till ett värde cirka 20 procent över senaste värdering. Fastigheten frånträddes per 31 maj 2022.

- Avtal har tecknats med Hedin Bil AB gällande uppförande av en ny anläggning för Dacia och Renault bredvid hyresgästens nuvarande Fordanläggning på Bredasten i Värnamo. Byggnaden uppförs i två plan innehållande verkstad, försäljningshall och kontor, totalt cirka 3 000 m². Hyreskontraktet är på 15 år och hyresavtalet på befintlig Fordanläggning förlängs till samma löptid.

- Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med ChopChop AB gällande uppförande av en ny vägrestaurang på Varberg Nord. Bygglov är sökt och byggnationen planeras starta under hösten 2022. Anläggningen beräknas öppna vår/försommar 2023.

Q4

- Nivika har den 1 juni förvärvat en fastighetsportfölj bestående av bostäder med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn och breddar därmed marknadsområde Västkusten till att omfatta även Ulricehamn. Fastighetsportföljen omfattar åtta bostadsfastigheter och har en uthyrbar area om knappt 16 000 m². En av fastigheterna är nybyggd, med investeringsstöd, och ytterligare en färdigställs under tidig höst 2022. De färdigställda fastigheterna är fullt uthyrda och hela portföljen har ett årligt hyresvärde om drygt 22 miljoner kronor.

- Nivika har tecknat hyresavtal med BåhPac AB avseende uppförande av en ny logistikbyggnad på Bredasten industriområde i Värnamo. Avtalet omfattar en logistikbyggnad med kontor och lager på cirka 4 000 m². BåhPac, som är en del av Boxon Group, är sedan tidigare hyresgäst hos Nivika och tar nu steget till helt egna lokaler. Byggnationen startade under det tredje kvartalet 2022 och anläggningen beräknas inflyttningsklar till sommaren 2023.

- Marknaden har under fjärde kvartalet fortsatt präglats av hög inflation och stigande räntor, vilket generellt har försämrat villkoren för finansiering och framför allt påverkat obligationsmarknaden negativt. Detta har bidragit till en generell kursnedgång på aktiemarknaden vilket i hög grad har påverkat fastighetsaktier.

- För information om effekter av Rysslands krig i Ukraina och förändringar på kapitalmarknaden, se avsnitt Risker och riskhantering.

- För väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång, se not 26.

STRATEGISK INRIKTNING

Vår vision

Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utvecklar och förvaltar vi hus för generationer.

Vår affärsidé

- Genom gott affärsmannaskap och snabba beslutsvägar skapa förutsättningar för fortsatt god expansion.
- Nivika ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare med fokus på hållbarhet.
- Nivika ska med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förvalta, förädla, bygga och förvärva fastigheter. Byggnation skall med fördel ske i trä med industriellt byggande i egen regi, hållbart och ekonomiskt fördelaktigt.

Mål för verksamheten

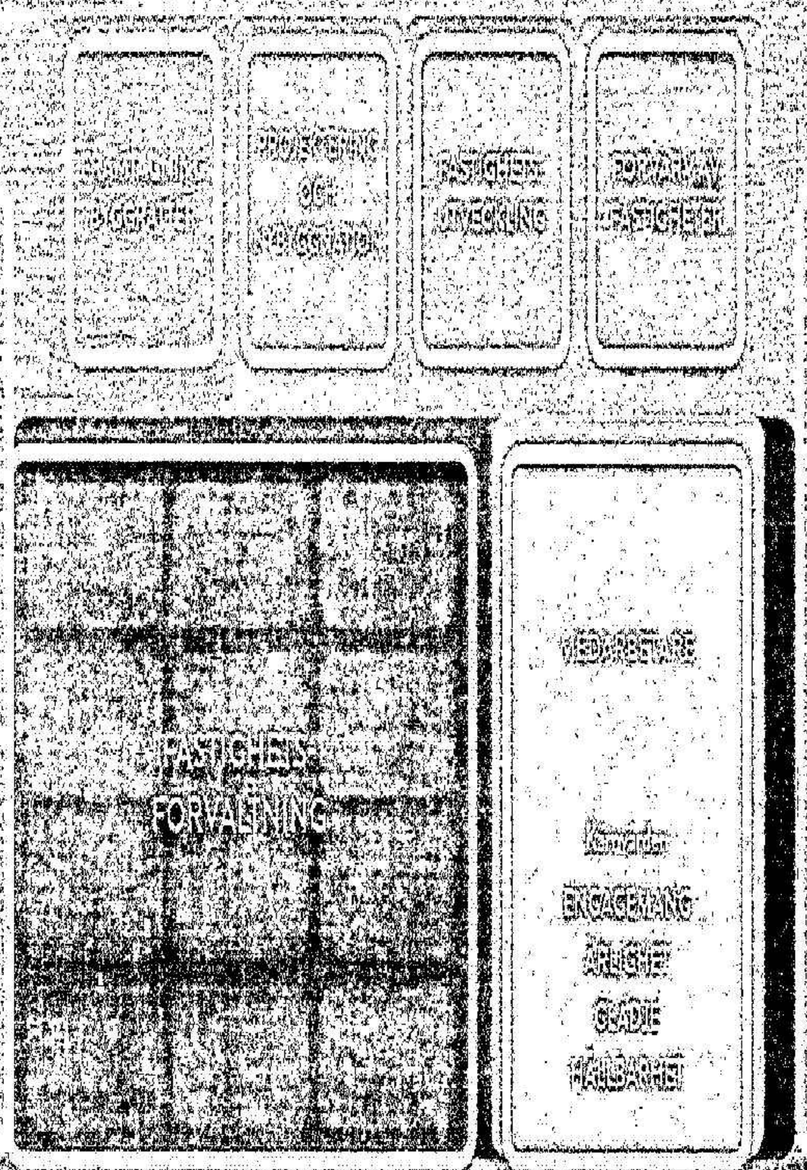
Styrelsens och bolagets mål är att nå 12 miljarder i fastighetsportfölj 2025 varav 60 procent skall bestå av bostäder och samhällsfastigheter. Expansion ska ske med bibehållen lönsamhet.

Strategi

Nivikas fastighetsbestånd ska utvecklas vidare med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras, därmed skapas god värdetillväxt över tid.

Nivika ska växa vidare med geografiskt fokus på Småland med omnejd. Det betyder dels att förtäta fastighetsbeståndet i Jönköping, Växjö, Värnamo och på Västkusten, orter och områden med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad.

Vårt marknadsområde är stabilt och växande när det gäller efterfrågan på såväl bostäder som olika typer av kommersiella lokaler. Genom att hålla samman beståndet geografiskt uppnås förvaltningsfördelar, vilket är gynnsamt för byggandet av ett starkt lokalt varumärke. Detta leder till bra affärsmöjligheter.



Långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt är Nivikas grund i affärsmodellen

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen. Detta gör vi via förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv. Detta skapar förutsättningar för en egen och hållbar långsiktig förvaltning!

- **Fastighetsutveckling:**
  Utvecklingen bedrivs utifrån varje fastighets unika förutsättningar med mål att öka fastighetsvärde och avkastning.

- **Förvärv av fastigheter:**
  Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastigheter att utöka beståndet med. Utgångspunkten är att tillkommande fastigheter ska bidra till ett högre fastighetsvärde.

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

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

Finansiella mål och KPI:er

Nivikas långsiktiga mål är att fastighetsportföljens värde i slutet av år 2025 skall uppgå till 12 miljarder kronor, där 60 procent av portföljens värde ska bestå av bostäder och samhällsfastigheter.

Operationella mål

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

Nivika skall ha en genomsnittlig årlig tillväxt av fastighetsvärdet om minst 15 %

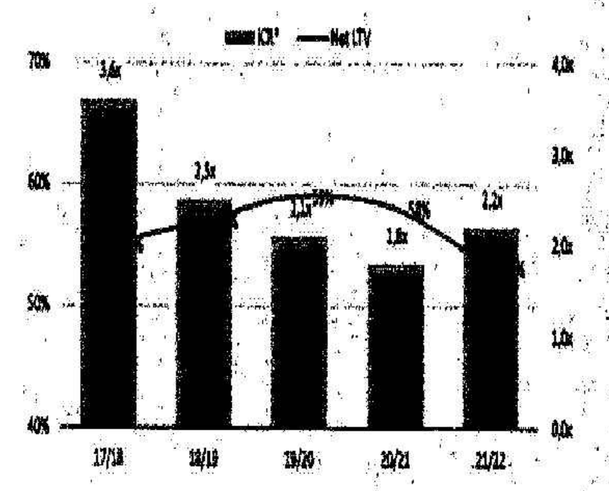
MÅL UPPNÅTT

Vår ambition är att fortsätta växa med bibehållet geografiskt fokus på Småland med omnejd.

Uthyrningsgrad, bostäder skall uppgå till 95 %

MÅL UPPNÅTT

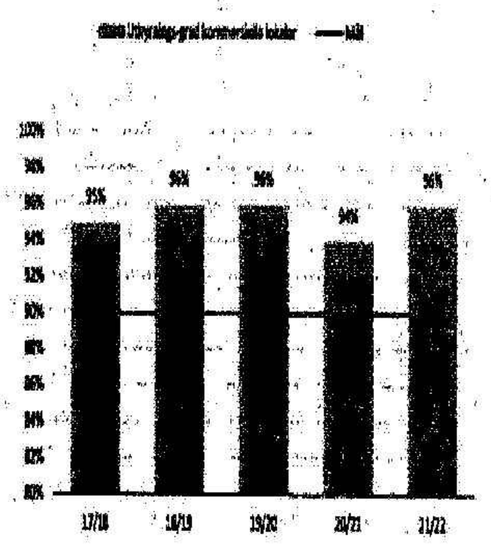
Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 98 procent (98) för bostäder.



Nivikas minimikassa ska över tid uppgå till 1,5 % av fastighetsvärdet

MÅL UPPNÅTT

För att säkerställa en god betalningsberedskap och skapa finansiellt handlingsutrymme, har bolaget ett mål för minimikassa.



Uthyrningsgrad, lokaler skall uppgå till 90 %

MÅL UPPNÅTT

Per bokslutsdag var uthyrningsgraden 96 procent (94) för lokaler.

Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 65 %

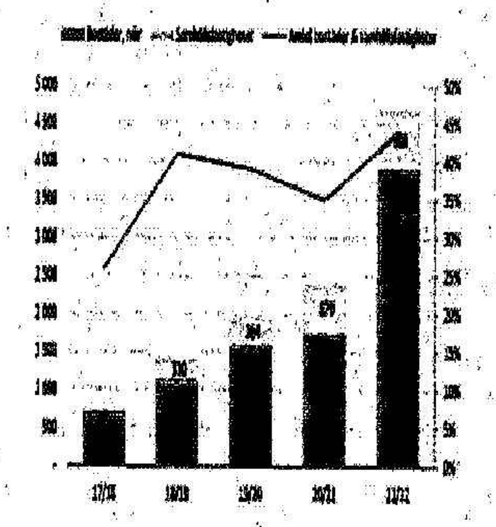
MÅL UPPNÅTT

Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 1,75 ggr

MÅL UPPNÅTT

Bolaget har som mål att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent där finansieringskällorna är en balans av lån i bank och obligationslån. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 53 procent (58).

Bolaget har som mål att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 1,75 ggr. Per den 31 augusti 2022 uppgick räntetäckningsgraden till 2,2x (1,8).



Andel bostäder och samhällsfastigheter i fastighetsportföljen skall 2025 uppgå till 60 % av fastighetsvärdet

Nivikas mål, som reviderades i augusti 2021, innebär att fastighetsportföljen år 2025 skall bestå av 60 procent bostäder och samhällsfastigheter.

Per 31 augusti 2022 uppgick värdet till 4 707 Mkr (2 424) vilket utgör 44 procent (35) av fastighetsvärdet.

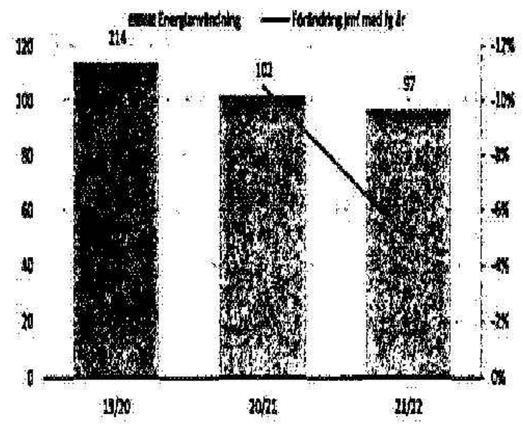
**Beräkningsgrund uppdaterad jämfört med tidigare perioder. Tidigare klassificerades fastigheter utifrån majoritetstyp av yta. Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

Utdelningspolicy

Bolagets långsiktiga mål är att skapa värde för bolagets ägare. Under de kommande åren, som detta primärt genomförs genom att reinvestera i verksamheten för att skapa tillväxt genom investeringar [illegible]. Långsiktigt har bolaget som målsättning att [illegible].

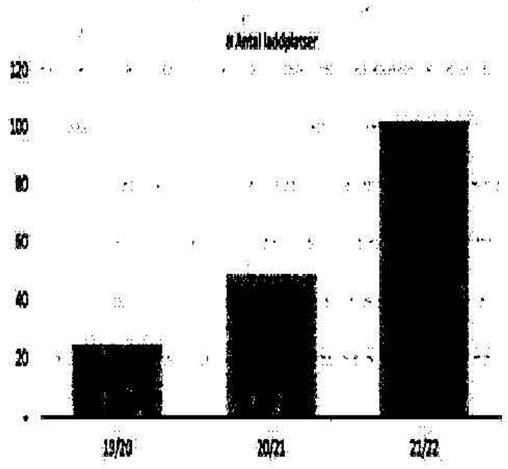
Hållbarhetsmål

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



Minska energianvändningen med 10 %

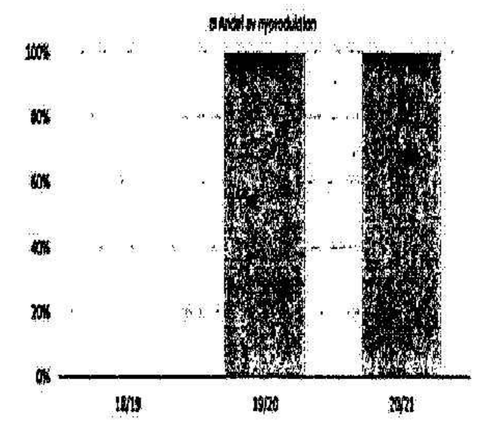
Bolaget har som mål att minska energianvändningen med 10 procent. Jämfört med 2020/21 har vi minskat från 102 till 97 kWh/m² Atemp – vilket motsvarar en minskning med fem procent. Målet nås alltså inte för året då vi har förvärvat ett större antal äldre fastigheter med hög förbrukning.



Nyinstallation laddplatser

MÅL UPPNÅTT

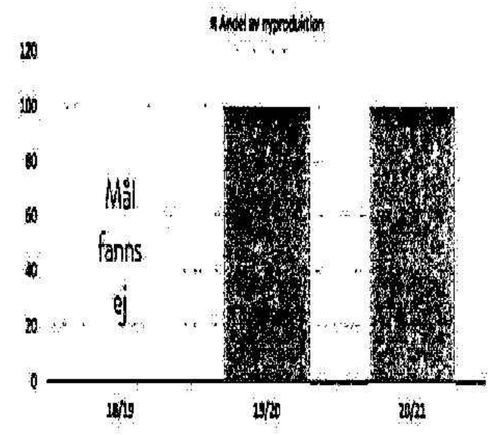
Bolaget har som mål att installera minst 25 laddplatser för el- och hybridfordon under året. Målet har överträffats fyra gånger om, 102 laddplatser driftsattes under året.



Andel gröna fastigheter i portföljen skall uppgå till 20 %

MÅL UPPNÅTT

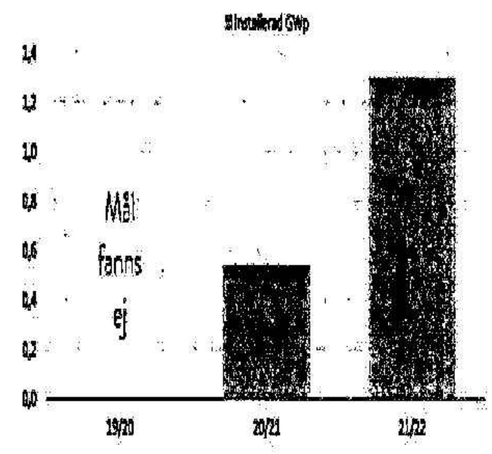
Bolaget har som mål att minst 20 procent av fastighetsportföljen skall vara grön enligt definition i Nivikas Gröna Ramverk, se sidan 66. Per sista augusti 2022 var 31 procent av portföljen grön.



Nyprodukton bostäder ska ske i enlighet med Miljöbyggnad Silver

MÅL UPPNÅTT

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



Installation av solenergi

MÅL UPPNÅTT

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

VÅRA KÄRNVÄRDEN

ENGAGEMANG

GLÄDJE

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

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

20230215021S4

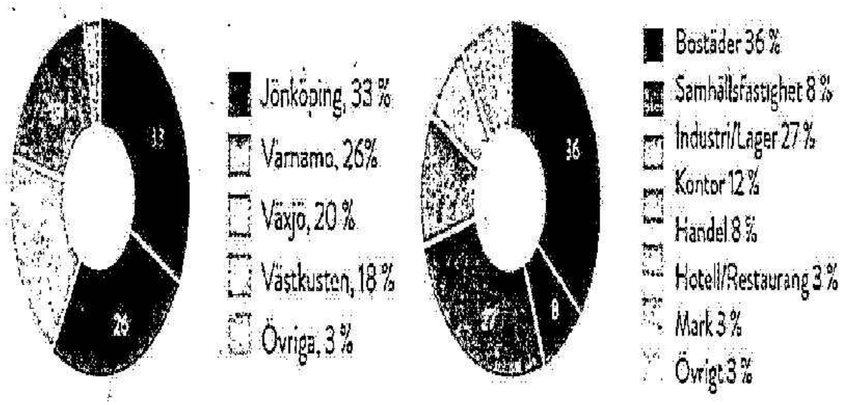
FASTIGHETS-PORTFÖLJ

Vid periodens utgång ägde Nivika 187 (130) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 558 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,7 miljarder kronor (6,9), vilket motsvarar en ökning av portföljen med 55 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv men även av pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

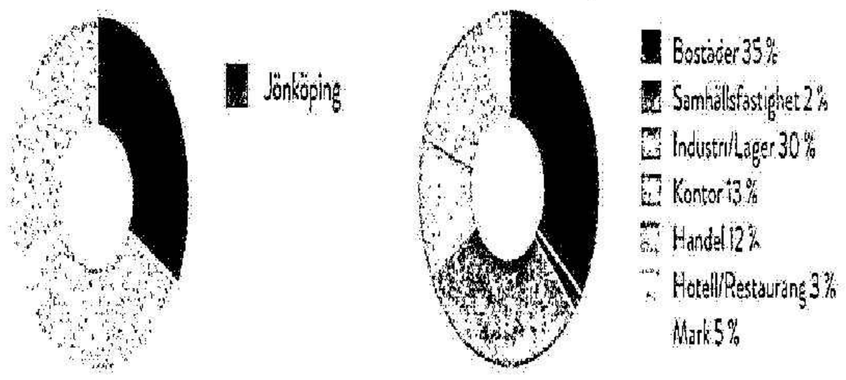
Nivikas fastighetsbestånd är uppdelat i kategorierna industri, bostäder, kontor, handel, samhällsfastigheter, hotell/restaurang samt övrigt. I kategorin övrigt ingår bland annat två sportarenor.

Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att förtäta fastighetsbeståndet. Styrelsens och bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. För att bibehålla vår tillväxt och nå detta mål, överväger vi ytterligare förvärv på orter i och omkring våra regioner där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.

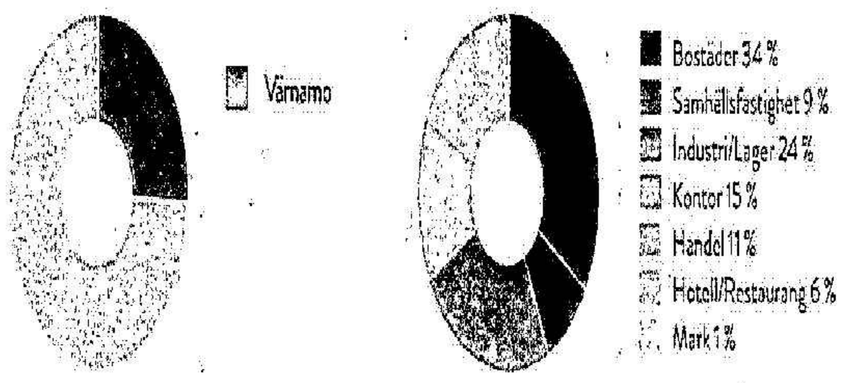
Totalt, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	10 698 539	6 910 100
Hyresintäkter***	528 082	327 433
Uthyrningsgrad**, %	97	95
Antal fastigheter	187	130
Area, m²	558 276	428 850



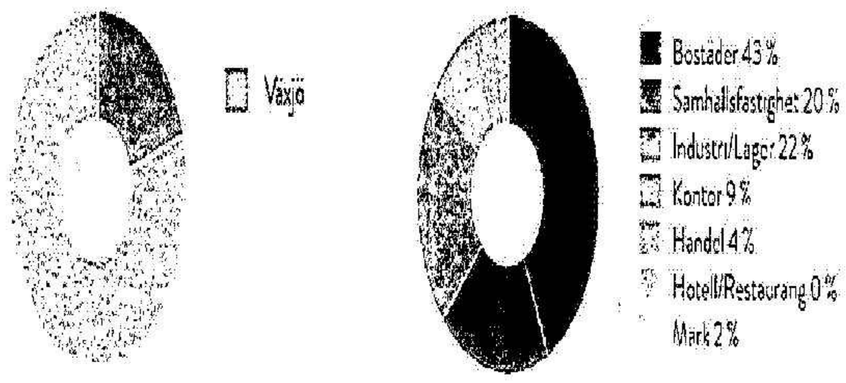
Jönköping, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	3 480 339	2 961 856
Hyresintäkter***	185 863	140 693
Uthyrningsgrad**, %	98	96
Antal fastigheter	39	32
Area, m²	159 246	154 866



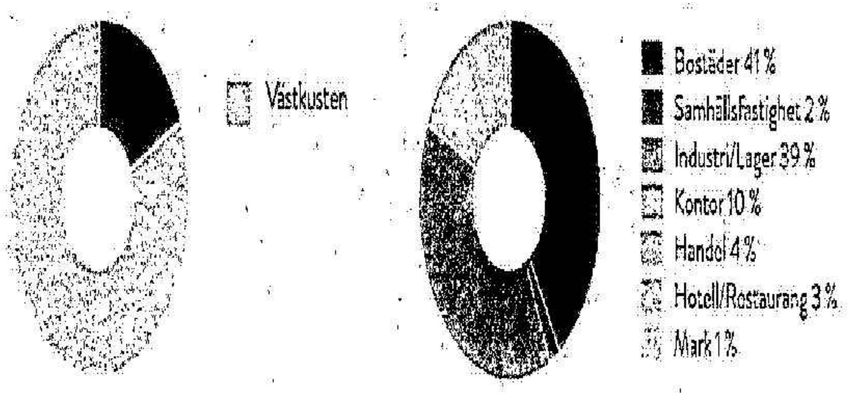
Värnamo, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	2 829 100	1 797 012
Hyresintäkter***	143 484	100 303
Uthyrningsgrad**, %	96	95
Antal fastigheter	65	42
Area, m²	163 504	110 566



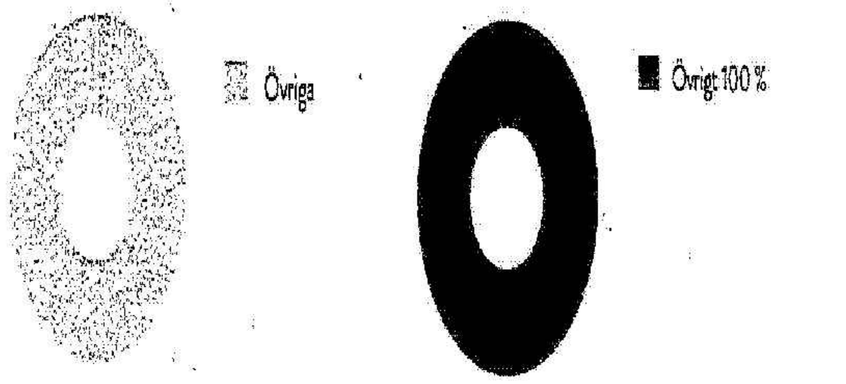
Växjö, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	2 127 800	1 436 132
Hyresintäkter***	93 829	70 587
Uthyrningsgrad**, %	92	93
Antal fastigheter	37	32
Area, m²	99 333	97 723



Västkusten, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	1 945 000	636 500
Hyresintäkter***	81 911	10 072
Uthyrningsgrad**, %	98	92
Antal fastigheter	41	19
Area, m²	113 120	53 408



Övriga*, tkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsvärde	316 300	84 732
Hyresintäkter***	22 995	10 714
Antal fastigheter	5	4



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

***) Totala hyresintäkter under perioden.

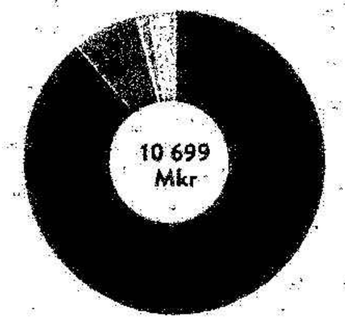
Aktuell fastighetsportfölj om 10,7 miljarder kronor där förvaltningsfastigheter utgör 89 %

I tabellen nedan är information om pågående byggnation samt pågående projektutveckling baserat på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilket innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, projektkostnader och framtida hyresvärde. Informationen omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningarna förändras.

Sammanställning	Uthyrbar yta / potentiell yta, m^2	Fastighetsvärde / potentiellt värde Mkr	Fastighetsvärde / potentiellt värde kr/m^2	Hyresvärde, potentiellt värde Mkr	Hyresvärde, potentiellt värde kr/m^2	Bokfört värde Mkr
Förvaltningsfastigheter	558 276	9 502	17 021	602	1 078	9 502
Pågående byggnation	46 450	1 554	33 455	79	1 709	760
Pågående projektutveckling	418 766	10 446	24 945	592	1 414	161
Obebyggd mark	-	-	-	-	-	275
Förvärvat men ej tillträtt	7 795	84	10 776	5	590	-
Totalt	**1 031 287**	**21 586**	**20 932**	**1 278**	**1 239**	**10 699**

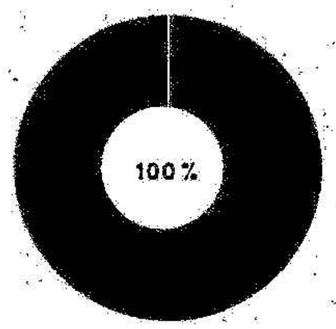
Förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta m^2	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/m^2	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/m^2	Kontrakterad hyra Mkr
Bostäder	117 504	3 135	26 682	184	1 566	180
Samhällsfastigheter	46 780	767	16 397	48	1 019	48
Kommersiella lokaler	393 992	5 600	14 214	370	939	353
Totalt förvaltningsfastigheter	**558 276**	**9 502**	**17 021**	**602**	**1 078**	**580**

Pågående byggnation	Uthyrbar yta m^2	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/m^2	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/m^2	Investering (inkl. mark) Mkr Bedömd	Upparbetad	Bokfört värde
Bostäder	26 964	1 156	42 872	51	1 880	995	561	638
Samhällsfastigheter	3 678	110	29 908	7	1 930	102	26	26
Kommersiella lokaler	15 808	288	18 219	22	1 366	223	74	96
Totalt pågående byggnation	**46 450**	**1 554**	**33 455**	**79**	**1 709**	**1 320**	**661**	**760**



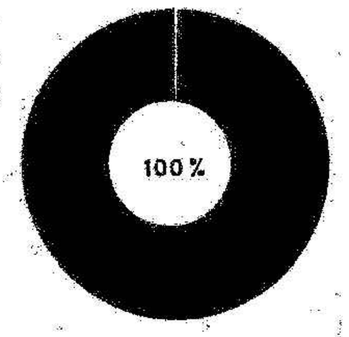
Bokfört värde, Mkr

- Förvaltningsfastigheter, 9 502
- Pågående byggnation, 760
- Pågående projektutveckling, 161
- Obebyggd mark, 275



Projektportfölj, andel egenägd

- Ägd
- Markanvisning el likn. med byggkrav



Projektutveckling, andel med kassaflöde

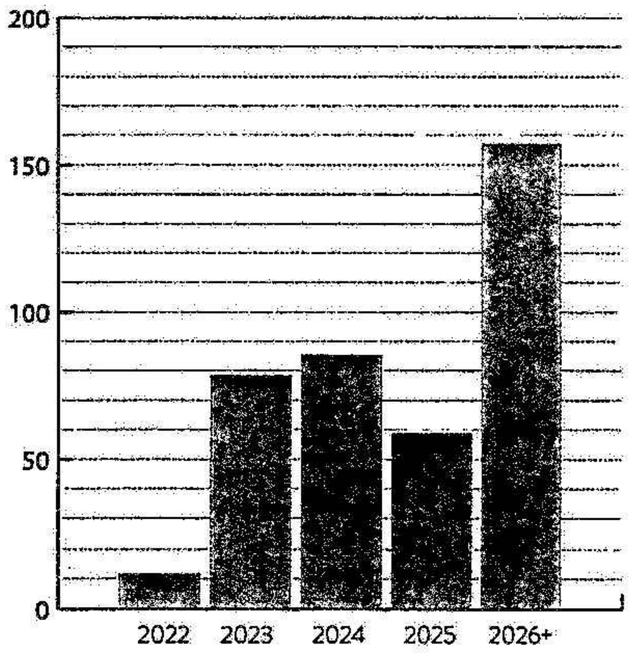
- Kassaflöde
- Ej kassaflöde

Hyresgäster och avtalsportfölj

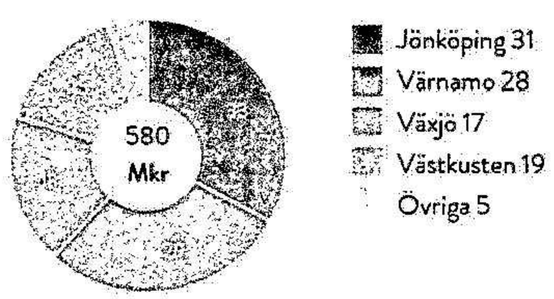
Förfallostruktur hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2022 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,8).

Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning, Mkr



Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per ort 2022-08-31, %



Uthyrning

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Det är fortsatt hög aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 31 augusti 2022 var den ekonomiska uthyrningsgraden för lokaler 96 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 98 procent. Nettouthyrning för kvartal 4 var +3,7 miljoner kronor.

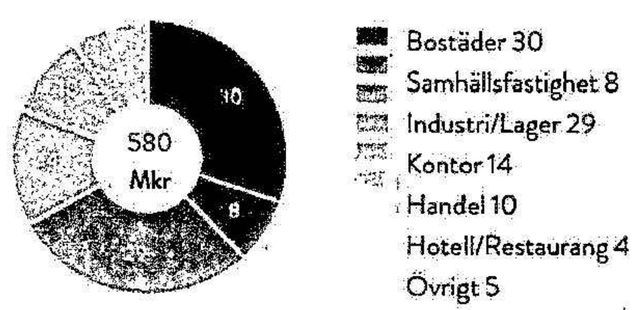
Index

70 procent av hyresvärdet utgörs av kommersiella kontrakt och 30 procent av bostäder. De kommersiella kontrakten har KPI-index i hyreskontraktet och därmed kommer 70 procent av hyresintäkterna höjas med KPI index från årskiftet vilket kompenserar för ökningen i fastigehtskostnader på grund av inflation. KPI-index för oktober 2022 blev 10,9 procent.

Antal lägenheter och uthyrningsbar yta, 2022-08-31

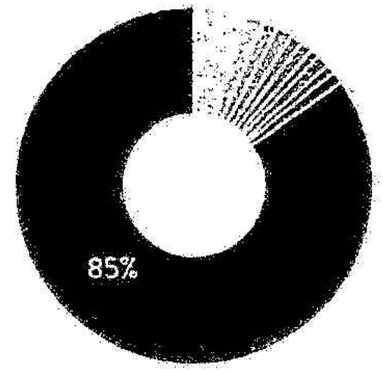
Ort	Antal lägenheter	Bostäder yta, m²	Lokaler yta, m²	Total uthyrningsbar yta, m²
Jönköping	889	32 941	126 305	159 246
Värnamo	545	39 566	123 938	163 504
Växjö	282	18 192	81 141	99 333
Västkusten	453	26 805	86 315	113 120
Övrigt	0	0	23 073	23 073
Summa	**2 169**	**117 504**	**440 772**	**558 276**

Fördelning kontraktsvärde hyresavtal per typ 2022-08-31, %



Våra största hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 630 kommersiella kontrakt. Per den sista augusti 2022 stod de tio största hyreskontrakten för 15 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,9 år (9,5).



Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	5,0
Brenderup AB	1,6
Racketcentrum Sports Business AB	1,3
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,3
1337 Logistics AB	1,3
Rasta Sverige AB	1,0
Beneli AB	1,0
Nivika Byggsystem	1,0
Polismyndigheten	0,9
Växjö Kommun	0,9
Övriga	84,8

Fastighetsvärdering

Nivika genomför varje kvartal värdering av fastighetsportföljen. Dessa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Värderingsparametrar

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2022-08-31 (2022-05-31)
Inflationsantagande	5 % för år 2022, därefter 2 % per år (2 %)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,5 -5,25, medel 3,7 (2,5 -5,5, medel 3,7)
Direktavkastning kommersiellt, %	4,75 - 7,5, medel 5,7 (4,75 - 7,5, medel 5,7)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

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

	Ändring indata		Värdeförändring	
Parameter	**enhet**	**antal**	**Mkr**	**%**
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enheter	10	+534	+5,0
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 302	-12,2
Drift & underhåll	kr/m²	10	-159	-1,5
Inflation	%-enheter	1	+819	+7,7
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 697	-15,9
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 714	+25,4

Fastighetsportföljen 2021-2022

Fastighetsvärdet på Nivikas fastighetsportfölj uppgår vid periodens slut till 10,7 miljarder kronor. Portföljen har under året vuxit främst via förvärv men även via pågående byggprojekt. Totalt har 56 fastigheter förvärvats, det har varit en fortsatt exspansion på Västkusten med både bostadäder och kommersiella fastigheter och tre större portföljer har förvärvast, Santhem, Riddarberget och Ulricehamn. Utöver de större portföljförvärven har majoriteten förvärv varit kommersiella fastigheter.

Via förvärvet av Santhem expanderade Nivika sin bostadsportfölj med bostäder i Kalmar, Höganäs och Båstad totalt sex fastigheter om 16 000 m², förvärvet skedde i november 2021. Samma månad förvärvades också Riddarberget, en blandad fastighetsportfölj med 18 fastigheter på totalt 31 000 m² på småländska höglandet med tyngdpunkt i centrala Vetlanda. Den 1 juni förvärvades Ulricehamnsportföljen omfattande åtta bostadsfastigheter i centrala Ulricehamn med en area om knappt 16 000 m².

I projektportföljen har på bostadssidan tillbyggnationen på fastigheten Norra Amerika 1 i Ulricehamn och etapp 1 ett av nybyggnationen på Avenboken 1 i Ulricehamn färdigställts i slutet av året.

Ökningen av pågående byggprojekt sker till stor del via pågående byggnationer av hyresrätter i Värnamo och Växjö. I Värnamo pågår byggnation av 130 hyresrätter på fastigheten Sadelmakaren 1 och är planerade att färdigställas i två etapper under 2023. I Växjö byggs Nivika Center, på Värendsvallen 12, byggnaden blir 19 våningar med takterrass och skall inrymma 160 lägenheter, lokaler och en skola. Fastigheten färdigställs i två etapper under 2023.

Av den kommersiella projektportföljen har Porfyren 2 färdigställts med inflyttning i februari och april 2022. Ett antal nybyggnationsprojekt är uppstartade och under produktion med tecknade hyresavtal: Klynnan 12 med byggnation åt PostNord, Porfyren 3 med byggnation åt Sporda Nonwowen, Graniten 39 åt Båfi-Pack samt Värendsvallen 12 åt Prolympia.

För selfstorageverksamheten Mitt Lager har en fastighet förvärvats i Göteborg, en strategisk investering för Mitt Lager, som tidigare har anläggningar längs kusten norr om Göteborg, och med denna affär tar klivet in i Göteborg. Anläggningen förvärvades i september 2021 och har nyligen byggts ut med ytterligare förråd då anläggningen varit nästan fullt uthyrd.

Förändring av förvaltningsfastigheter

Mkr	31 aug 2022	31 aug 2021
Fastighetsbestånd vid årets början	6 910	5 063
Förvärv av fastigheter	2 673	1 131
Försäljning av fastigheter	-76	-190
Investeringar i befintliga fastigheter	634	565
Värdeförändring i befintliga fastigheter	558	341
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**10 699**	**6 910**

Fastighetstransaktioner

Förvärvade fastigheter med tillträde under 2021/22

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Tillträde	Kommentarer
Alvesta 15:13, 13:20 och 13:21	Alvesta	1,4	2 948	2021-10-29	Industrifastighet i Alvesta med byggrätt
Gyljeryd 1:57, "Kärleksudden"	Mullsjö	-	-	2022-04-04	Markförvärv, cirka 36 000 m², byggrätter för cirka 300 bostäder
Hedenstorp 2:30	Jönköping	1,4	1 545	2021-09-01	Industrilokal på Hedenstorps industriområde i Jönköping
Häljaryd 1:294	Tenhult	1,8	4 835	2021-10-29	Industrifastighet strax utanför Jönköping
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	-	-	2022-02-10	Nybyggnadsprojekt av 82 lägenheter, trygghetsboende och hyresrätter, på Hisingstorp, Jönköping
Varbygeln 1	Jönköping	2,3	1 588	2022-05-16	Kommersiell fastighet i Jönköping, i anslutning till befintligt bestånd
Ämbaret 11	Jönköping	3,1	2 241	2021-12-23	Totalrenoverad butik- och lagerfastighet på Solåsen i Jönköping
Argus 6	Växjö	2,0	1 427	2022-02-28	Samhällsfastighet centralt i Växjö, uthyrd till vårdcentral
Eklövet 1	Kalmar	3,0	1 674	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2018-2019 i Kalmar
Eko 6	Växjö	3,2	2 738	2022-02-28	Bostadsfastighet i centrala Växjö
Lingonet 1 & 2	Kalmar	4,5	2 604	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2018-2019 i Kalmar
Råstenen 1 N & V	Kalmar	8,8	4 624	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2018 och 2020 i Kalmar
Apoteket 2	Eksjö	1,9	1 754	2021-11-16	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler
Banken 14	Vetlanda	4,5	4 077	2021-11-16	Cemtrumfastighet med bostäder och lokaler, flertal hyresgäster såsom Swedbank och Fastighetsbyrån
Banken 16	Vetlanda	-	-	2021-11-16	Obebyggd tomt i centrala Vetlanda
Banken 17	Vetlanda	1,4	1 108	2021-11-16	Samhällsfastighet i Vetlanda
Banken 18	Vetlanda	1,9	1 486	2021-11-16	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda, med två mindre lokaler
Bokhandeln 2	Eksjö	1,4	1 492	2021-11-16	Centrumfastighet i Eksjö med bostäder och lokaler
Bävern 1 & 2	Vetlanda	1,9	1 296	2021-11-16	Bostadsfastigheter i Vetlanda
Duvelund 4	Värnamo	1,4	6 785	2021-11-01	Industrifastighet i Värnamo, fullt uthyrd, med potential till framtida bostadsmark
Granliden 4	Sävsjö	0,4	370	2021-11-16	Bostadsfastighet i Sävsjö
Hovslagaren 4	Värnamo	0,5	576	2021-11-01	Mindre industrifastighet i Värnamo
Hygiea 1	Vetlanda	0,8	2 104	2021-12-07	Tomt med befintlig byggnad i centrala Vetlanda, lagakraftvunnen detaljplan för framtida bostäder
Hygiea 3	Vetlanda	5,6	4 805	2021-11-16	Centrumfastighet i Vetlanda med bostäder och lokaler, flertalet hyresgäster såsom SEB
Kräftan 7	Sävsjö	2,2	2 324	2021-11-16	Centrumfastighet i Sävjö med bostäder och lokaler, Swedbank och Postnord hyresgäster
Lejonet 14	Vetlanda	1,9	1 590	2021-11-16	Centrumfastighet i Vetlanda med bostäder och lokal
Ljuset 9	Sävsjö	3,9	3 667	2021-11-16	Bostadsfastighet i Sävsjö
Norra Delfin 1	Vetlanda	2,1	2 155	2021-11-16	Bostads- och butiksfastighet vid Resecentrum i Vetlanda
Refugen 1	Värnamo	2,2	1 936	2021-11-01	Hotell- och restaurangbyggnad på Bredasten, angränsande till befintligt ägd tomt där nytt huvudkontor är planerat
Stationen 2	Vetlanda	3,4	2 129	2021-12-17	Resecentrum i Vetlanda
Svanen 8	Vetlanda	0,7	650	2021-11-16	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda
Trädet 6	Ljungby	1,7	2 640	2022-04-01	Kommersiell fastighet vid södra infarten till Ljungby
Vesslan 18-21	Vetlanda	1,3	1 418	2021-11-16	Bostadsfastighet i centrala Vetlanda, lokaldel uthyrd till Vetlanda Kommun
Örnen 1	Sävsjö	2,8	2 630	2021-11-16	Bostadsfastighet i Sävsjö

Förvärvade fastigheter med tillträde under 2021/22

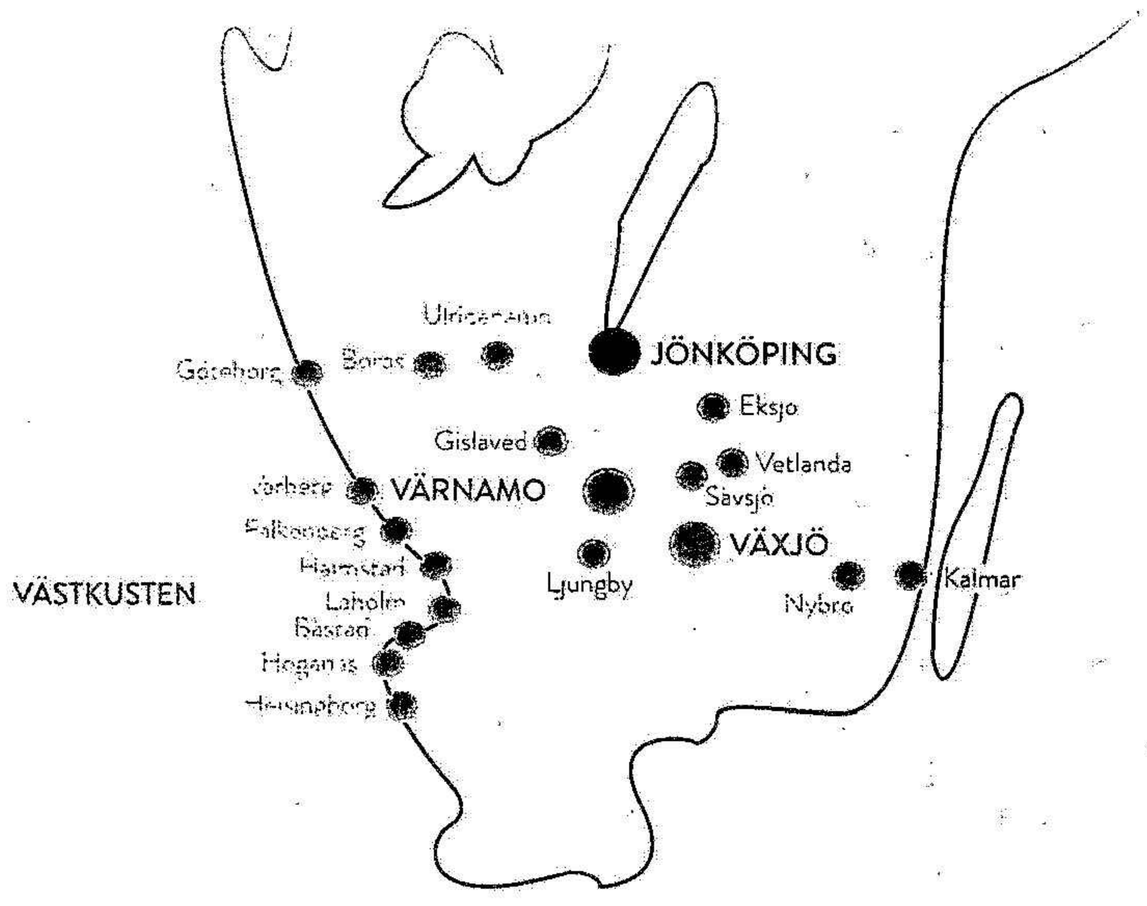
Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Tillträde	Kommentarer
Avenboken 1	Ulricehamn	5,0	3 199	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn, uppförd 2022 med inflytt sista etapp i oktober 2022
Bergbunken 1	Höganäs	3,0	1 728	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2019 i Höganäs
Björkdungen 1	Ulricehamn	0,7	454	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn
Bälgen 4	Varberg	4,2	2 400	2022-01-28	Kontorsfastighet, i anslutning till befintligt bestånd
Bälgen 6	Varberg	1,1	619	2022-01-28	Kontorsfastighet, i anslutning till befintligt bestånd
Eftra 3:3	Falkenberg	-	-	2022-05-10	Markförvärv, kommande detaljplan för bostäder
Ekan 3	Ulricehamn	0,9	754	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn
Faktorn 10	Falkenberg	2,0	1 456	2021-10-27	Industrilokal i Falkenberg, fullt uthyrd till bl a Mekonomen
Haverdal 22:16	Halmstad	6,9	6 675	2022-04-01	Bostadsfastighet i centrala Haverdal strax utanför Halmstad
Hemmeslöv 10:208	Båstad	5,4	3 428	2021-11-15	Bostadsfastigheter färdigställda oktober 2021 och april 2022 i Båstad
Hjällbo 150:1	Göteborg	5,3	8 036	2022-01-28	Kommersiell fastighet med fyrtiotal hyresgäster, belägen strax utanför Göteborg
Lagern 9	Borås	4,4	4 706	2022-05-31	Kommersiell fastighet i centrala Borås
Myrten 2	Borås	4,0	7 628	2022-03-16	Kommersiell fastighet i centrala Borås
Norra Amerika 1	Ulricehamn	7,3	4 783	2022-06-01	Bostadsfastighet med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn
Pionen 6	Ulricehamn	0,4	406	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn
Schaktet 1	Höganäs	3,8	2 236	2021-11-15	Bostadsfastigheter byggda 2020 i Höganäs
Solrosen 12	Ulricehamn	1,6	1 457	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn
Stålet 2	Varberg	4,5	5 065	2022-01-28	Industri- och lagerfastighet
Syd-Afrika 1	Ulricehamn	1,0	1 075	2022-06-01	Bostadsfastighet med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	4,5	5 785	2021-09-15	Selfstoragefastighet i centrala Göteborg
Täljstenen 1	Ulricehamn	5,5	3 606	2022-06-01	Bostadsfastighet i centrala Ulricehamn
Vinberg 2:104	Falkenberg	1,3	2 035	2022-02-28	Kommersiell fastighet vid E6:an, Falkenberg
Totalt		**75,4**	**72 982**		

Förvärvade fastigheter med tillträde efter 2021/22

Fastighetsnamn	Ort	Hyresvärde, Mkr	Yta, m²	Tillträde	Kommentarer
Bikupan 2	Varberg	2,8	5 505	2022-09-01	Kommersiell fastighet på Varberg Nord, i anslutning till befintligt bestånd
Ämbaret 3	Jönköping	1,8	2 290	2022-09-27	Kommersiell fastighet i Jönköping, i anslutning till befintligt bestånd
Byggrätter	Jönköping	-	-	Prel. Vår 2023	Byggrätter för framtida byggnation av 300-400 bostäder i Jönköpingsområdet
Totalt		**4,6**	**7 795**		

NIVIKAS AFFÄRSOMRÅDEN

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



JÖNKÖPING

INKLUSIVE HUSKVARNA, TENHULT OCH MULLSJÖ

VÄRNAMO

INKLUSIVE VETLANDA, EKSJÖ, SÄVSJÖ, GISLAVED OCH LJUNGBY

VÄXJÖ

INKLUSIVE NYBRO OCH KALMAR

VÄSTKUSTEN

HELSINGBORG, HÖGANÄS, BÅSTAD, LAHOLM, HALMSTAD, FALKENBERG, VARBERG, GÖTEBORG, BORÅS OCH ULRICEHAMN

AFFÄRSOMRÅDE JÖNKÖPING

Jönköping är en kommun med stark arbetsmarknad, god befolkningstillväxt, hållbara samhällen och bra skola, kultur och fritid. Staden har ett fördelaktigt geografiskt läge och anses vara ett logistiskt nav i södra Sverige. Under 2022 har Jönköping utsetts till årets superkommun i kategorin Städer och stadsnära kommuner vilket visar på Jönköpings attraktivtivitet och innebär att kommunen fungerar väl i nuläget, har positiv utvecklingstakt och är väl rustad för framtiden.

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

Jönköping har sedan 2010 varit ett av Nivikas affärsområden, idag är det vårt allra största. Per den 31 augusti 2022 står Jönköping för 33 procent av bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 3,5 miljarder kronor och 35 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 186 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet i Jönköping består av 39 fastigheter där den kommersiella delen utgör 63 procent och bostäder 35 procent. Uthyrningsgraden har ökat till hela 97 procent i snitt för Jönköpingsbeståndet.

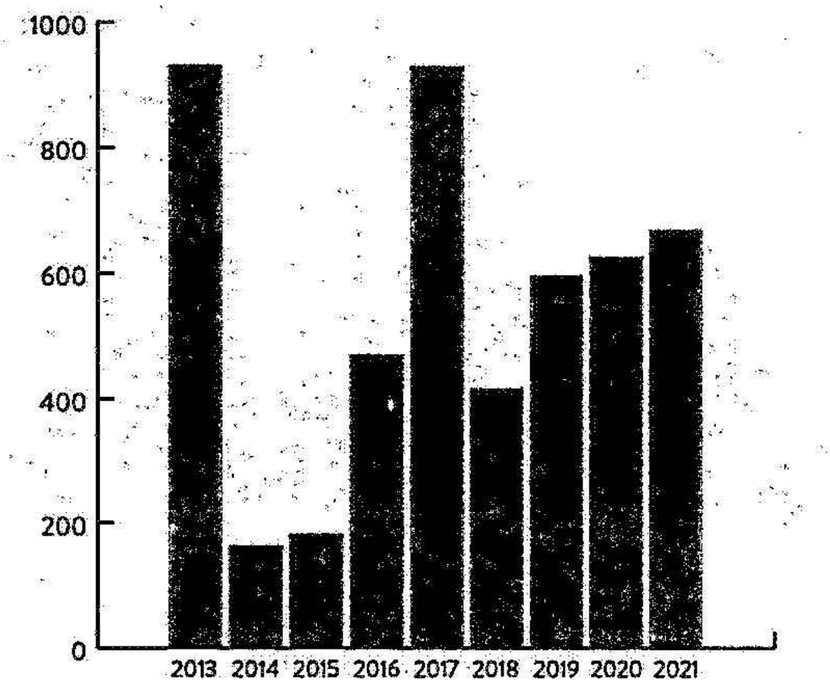
Bostäder i Jönköpingsportföljen finns i centrala Jönköping, på Ekhagen, Kungsängen och Valplatsen med totalt närmare 900 lägenheter. Av dessa lägenheter är det studentbostäder på två fastigheter med tillsammans cirka 540 studentbostäder. Samtliga bostäder var uthyrda per den 31 augusti 2022. Under byggnation finns 82 hyreslägenheter på fastigheten Roten 2 på Hisingstorp i Jönköping, detta blir ett så kallat trygghetsboende och beräknas vara klart för inflyttning under sommaren 2024.

Inom det kommersiella segmentet är, likt Nivika som helhet, industri den mest förekommande typen av fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Jönköping förklaras genom Jönköpings geografiska läge som ses som ett logistiskt nav i södra Sverige, där diverse typer av lagerlokaler fyller en viktig funktion. Utöver industrilokaler är även andelen lokaler med hyresgäster inom handel något högre än i bolagets andra affärsområden. Detta då Jönköping är en större stad med ett större behov samt att bilförsäljning klassas som handel.

Projektverksamheten i affärsområdet Jönköping är liksom för hela bolaget en central del för att skapa långsiktig och hållbar värdetillväxt. Inom affärsområdet arbetar därför bolaget med att förädla befintliga fastigheter, ta fram detaljplaner för att skapa byggrätter samt utveckla befintligt kommersiellt fastighetsbestånd. I portföljen finns byggklar mark på Stigamo industriområde, utmed E4:an söder om Jönköping. Nivika har några av de få tomter som ännu inte är bebyggda.

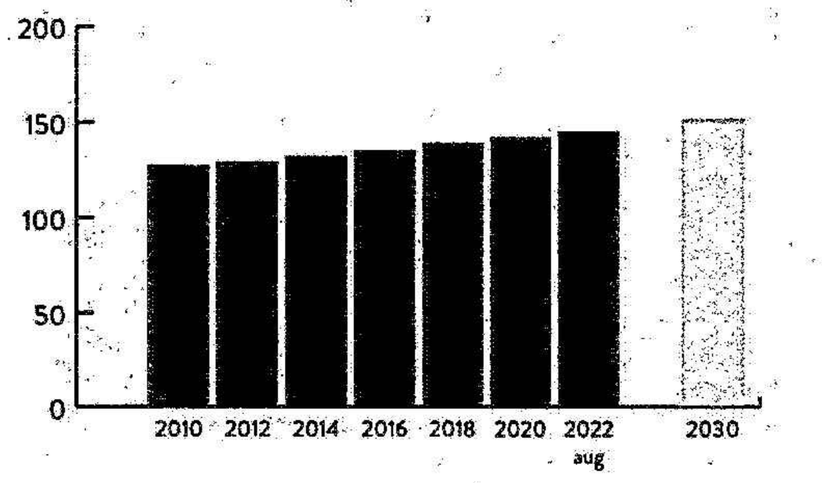
Nivika har fyra detaljplaner i olika skeden för Jönköping, Valplatsen en pågående detaljplan för bostäder, Maden i Huskvarna en framtida detaljplan för bostäder, Brunstorp en framtida detaljplan för bostäder samt Åkerfältet en pågående detaljplan för samhällsfastigheter gränsande till Elmiaområdet i Jönköping.

Antal nyproducerade lägenheter i Jönköping, 2013-2021



Källa: SCB

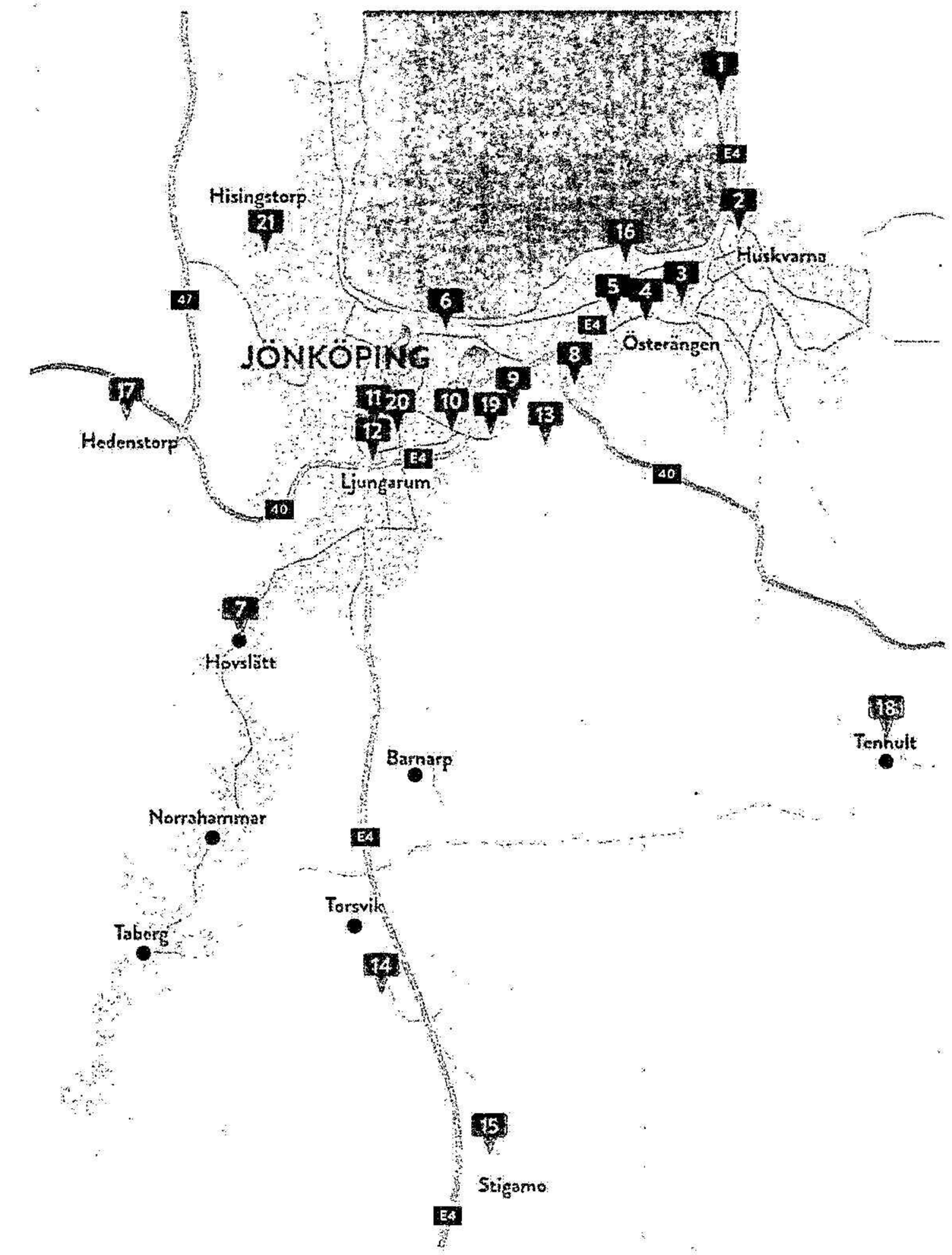
Befolkningsutveckling i Jönköping, antal tusen invånare



Källa: SCB

Fastigheter i Jönköping

Fastighet	Nr	Ort
Abborren 6	6	Jönköping
Advokaten 14	6	Jönköping
Advokaten 5	6	Jönköping
Arkadien 2	6	Jönköping
Barnarps Kråkebo 1:73	14	Jönköping
Barnarps Kråkebo 1:58	14	Jönköping
Brunstorp 1:55	1	Jönköping
Budkaveln 21	2	Huskvarna
Bäret 1	6	Jönköping
Bäret 2	6	Jönköping
Ekhagen 1:1, del av	8	Jönköping
Hedenstorp 2:30*	17	Jönköping
Hällstorp 1:20	7	Jönköping
Häljaryd 1:294*	18	Tenhult
Roten 2*	21	Jönköping
Stigamo 1:47	15	Jönköping
Stigamo 1:49	15	Jönköping
Stigamo 1:51, 1:52 och 1:53	15	Jönköping
Vakten 8	9	Jönköping
Vakten 9	9	Jönköping
Vakten 10	9	Jönköping
Valplatsen 2	3	Huskvarna
Valplatsen 3	3	Huskvarna
Valplatsen 5	3	Huskvarna
Valplatsen 8	3	Huskvarna
Varbygeln 1*	19	Jönköping
Vigören 1	13	Jönköping
Vinkeln 6	5	Jönköping
Vombaten 2 & Vråken 2	4	Jönköping
Vråken 1	4	Jönköping
Västergöken 1	4	Jönköping
Åkerfältet 3 & 5	16	Jönköping
Ämbaret 11*	20	Jönköping
Ämbaret 8	12	Jönköping
Ödlan 20	11	Jönköping
Överkanten 1	10	Jönköping
Överljudet 4	10	Jönköping
Överljudet 5	10	Jönköping



Fastigheter i Mullsjö

Fastighet	Ort
Gyljeryd 1:57*	Mullsjö

*) Fastighet/erförvärvad under verksamhetsåret.

AFFÄRSOMRÅDE VÄRNAMO

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

Värnamo ligger väl placerat vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset" där E4:an och riksväg 27 korsas. Staden har även utpekats som en av stationerna för den planerade höghastighetsjärnvägen mellan Stockholm och Malmö. Utöver goda kommunikationer har Värnamo ett gott företagsklimat, kommunen placerade sig på första plats över Bästa Tillväxt i Jönköping län 2021. Vidare låg arbetslösheten på 5,8 procent i slutet av 2021 vilket kan jämföras med genomsnittet i Sverige där arbetslösheten är 7,9 procent. Boverket noterar att det i Värnamo råder brist på bostäder och prognosticerar ett byggbehov om cirka 145 bostäder per år fram till 2030.

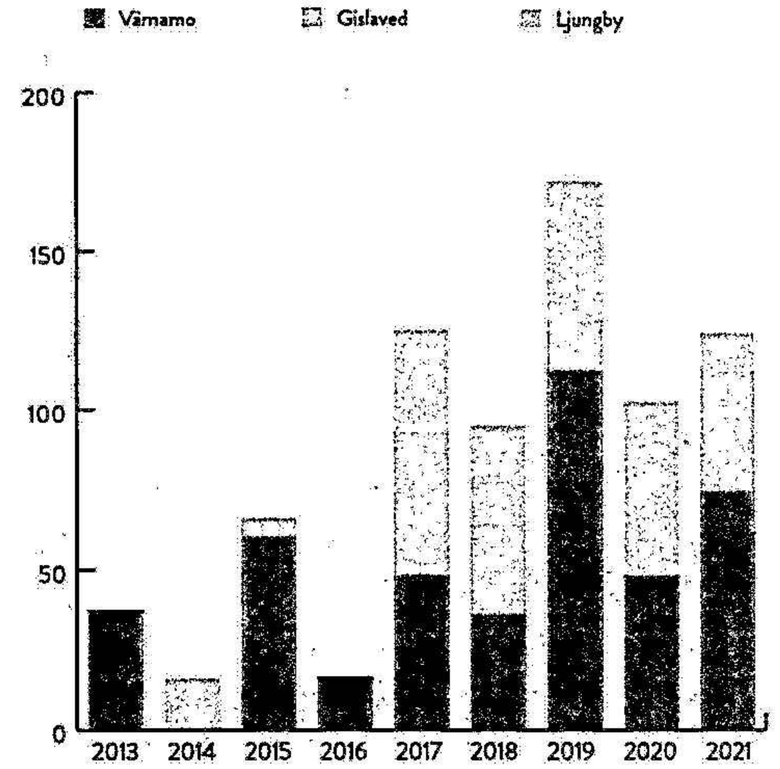
Värnamo var Nivikas första affärsområde när Bolaget grundades år 2000. Per den 31 augusti 2022 står Värnamo för 26 procent av bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 2,8 miljarder kronor och 27 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 143 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet i Värnamo består av 65 fastigheter där den kommersiella delen utgör 66 procent och bostäder 34 procent. Den vanligast förekommande fastighetstypen i Värnamo (inklusive Vetlanda med omnejd) är bostäder och per den 31 augusti 2022 upptar bostäder 34 procent av fastighetsbeståndet. Resterande bestånd består av kommersiella fastigheter inklusive mark 57 procent, samhällsfastigheter nio procent av fastighetsbeståndet. Uthyrningsgraden var 96 procent sett till ekonomisk uthyrning vid årets utgång.

Bostäderna i Värnamoportföljen ligger i centrala Värnamo, totalt finns det 545 lägenheter och samtliga var uthyrda per den 31 augusti 2022. Ytterligare 130 hyresrätter är under byggnation på Sadelmakaren 1 i Värnamo och är planerade att färdigställas i två etapper under 2023.

Projektutvecklingen inom affärsområde Värnamo fokuserar på att förädla befintliga bostäder, bedriva projektutveckling i attraktiva lägen samt ta fram detaljplaner för att skapa fler byggrätter. Av bolagets pågående projekt är 47 procent av den uthyrbara ytan koncentrerade till affärsområdet Värnamo, bestående av både industrilokaler och bostäder.

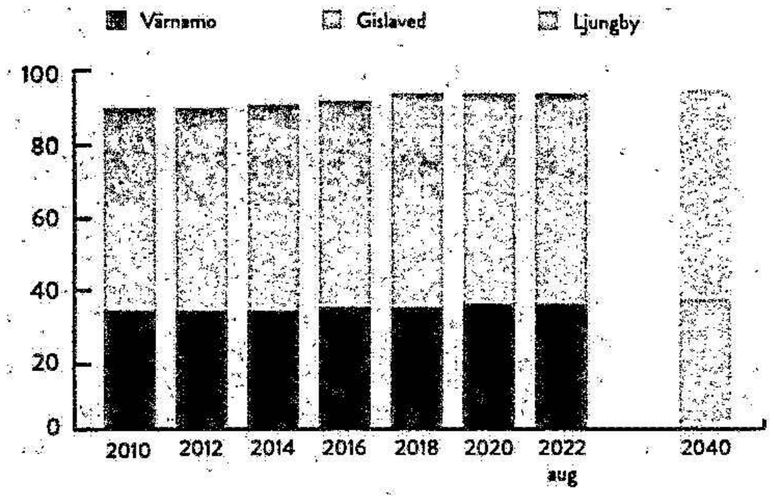
Nivika har tre detaljplaner i olika skeden för Värnamo, Kärleken och Aftonfalken 1, två pågående detaljplaner för bostäder, samt Tre Liljor 17, en framtida detaljplan för bostäder, samtliga detaljplaner är bostäder i centrala lägen.

Antal nyproducerade lägenheter i Värnamo, Gislaved och Ljungby, 2013-2020



Källa: SCB

Befolkningsutveckling i Värnamo, Gislaved och Ljungby, antal tusen invånare

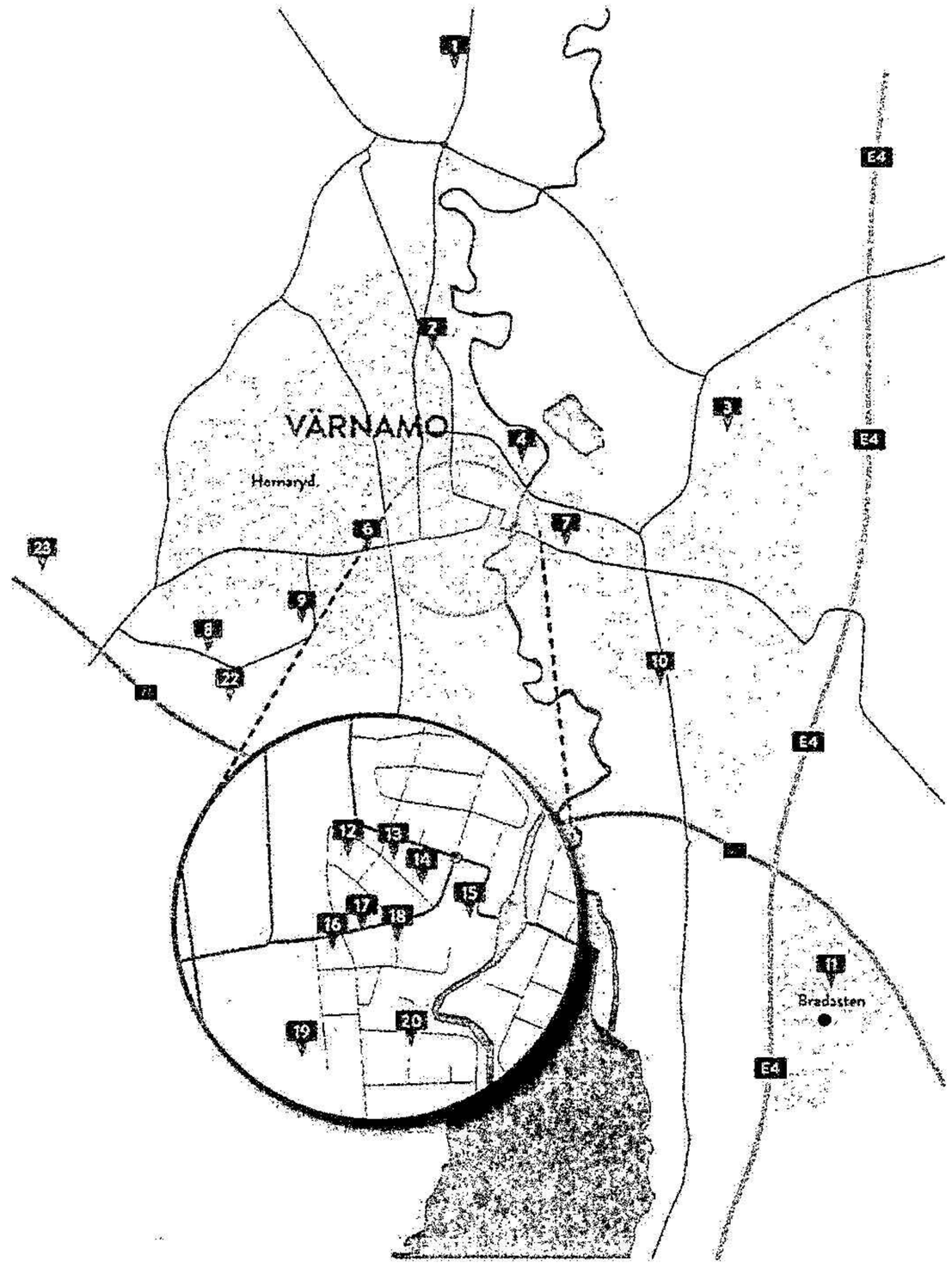


Källa: SCB

Fastigheter i Värnamo

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

*) Fastighet/erförvärvad under verksamhetsåret.

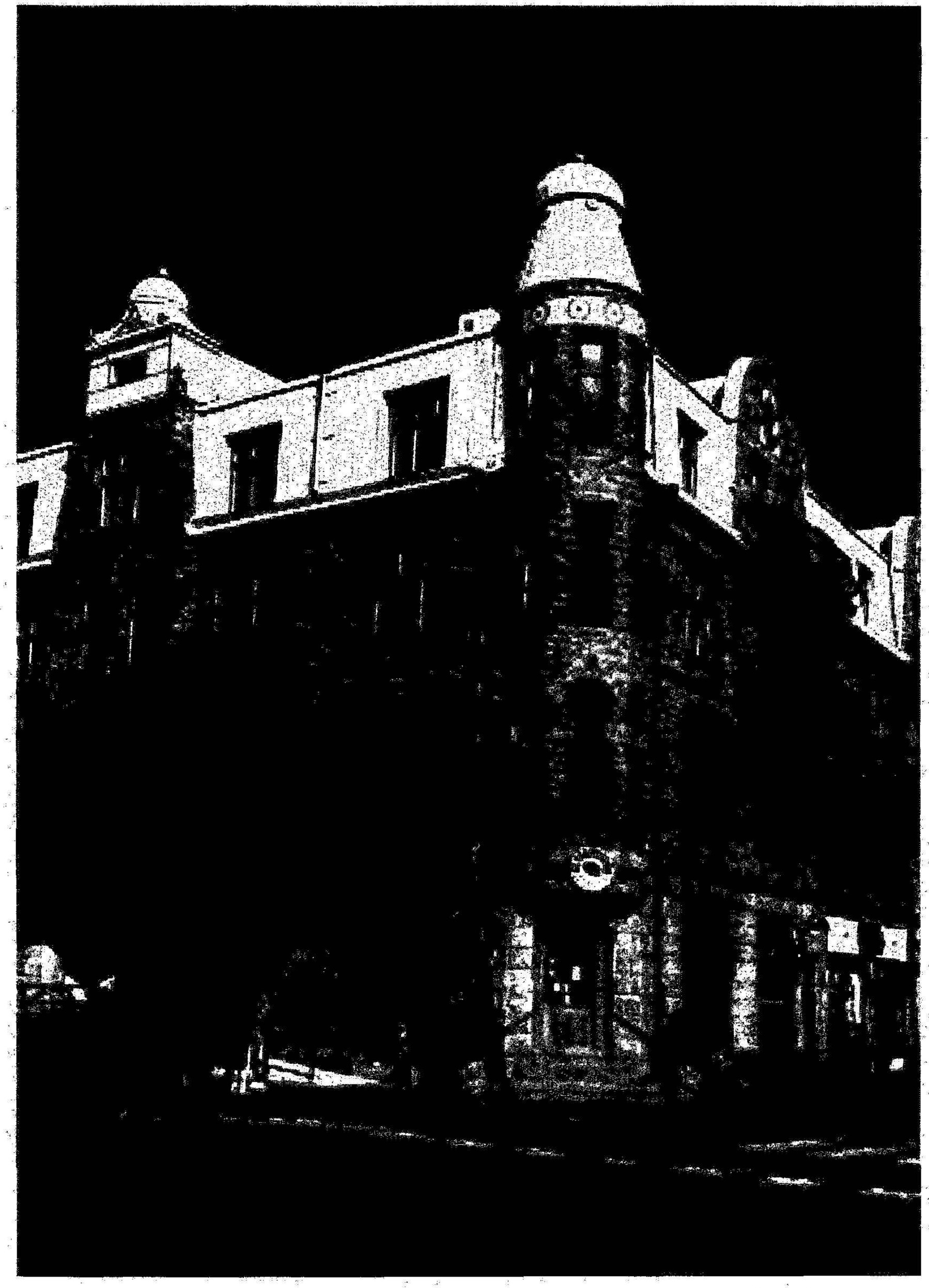


Fastigheter i Gislaved

Fastighet	Ort
Hjorten 23	Gislaved
Jerusalem 3	Gislaved

Fastigheter i Ljungby

Fastighet	Ort
Trädet 6	Ljungby
Vinkelhaken 13	Ljungby



AFFÄRSOMRÅDE VÄRNAMO

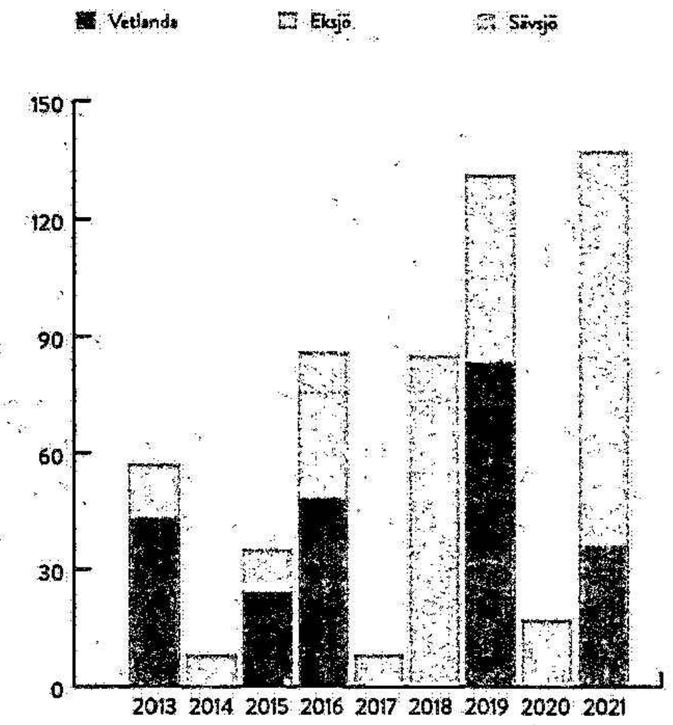
VETLANDA, SÄVSJÖ, EKSJÖ

På det småländska höglandet finner vi de tre tätorterna Vetlanda, Sävsjö och Eksjö som samtliga har en positiv befolkningsutveckling samtidigt som de är attraktiva orter inom näringslivet.

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

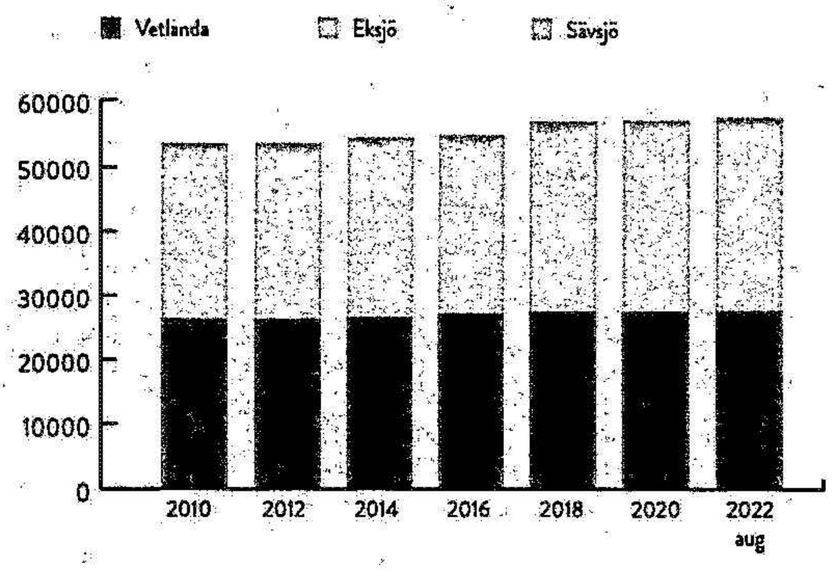
I november 2021 utökade Nivika sitt fastighetsbestånd i Värnamo med ett förvärv av Riddarberget AB, en portfölj bestående av 18 fastigheter på det småländska höglandet, primärt i Vetlanda, men även i Eksjö och Sävsjö. Portföljen innehåller 210 lägenheter vilka utgör cirka två tredjedelar av portföljen sett till uthyrbar yta, medan resterande tredjedel består av kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster. Hyresvärdet i portföljen uppgår till 33 miljoner kronor medan det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 500 miljoner kronor. Därefter har ytterligare förvärv gjorts, dels en kommersiell fastighet, dels en tom med befintlig byggnad som ger kassaflöde och med en detaljplan med byggrätt för cirka 130 bostäder, Hygiea 1.

Antal nyproducerade lägenheter i Vetlanda, Eksjö och Sävsjö, 2013-2021



Källa: SCB

Befolkningsutveckling i Vetlanda, Eksjö, Sävsjö, antal invånare



Källa: SCB

Fastigheter i Vetlanda

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

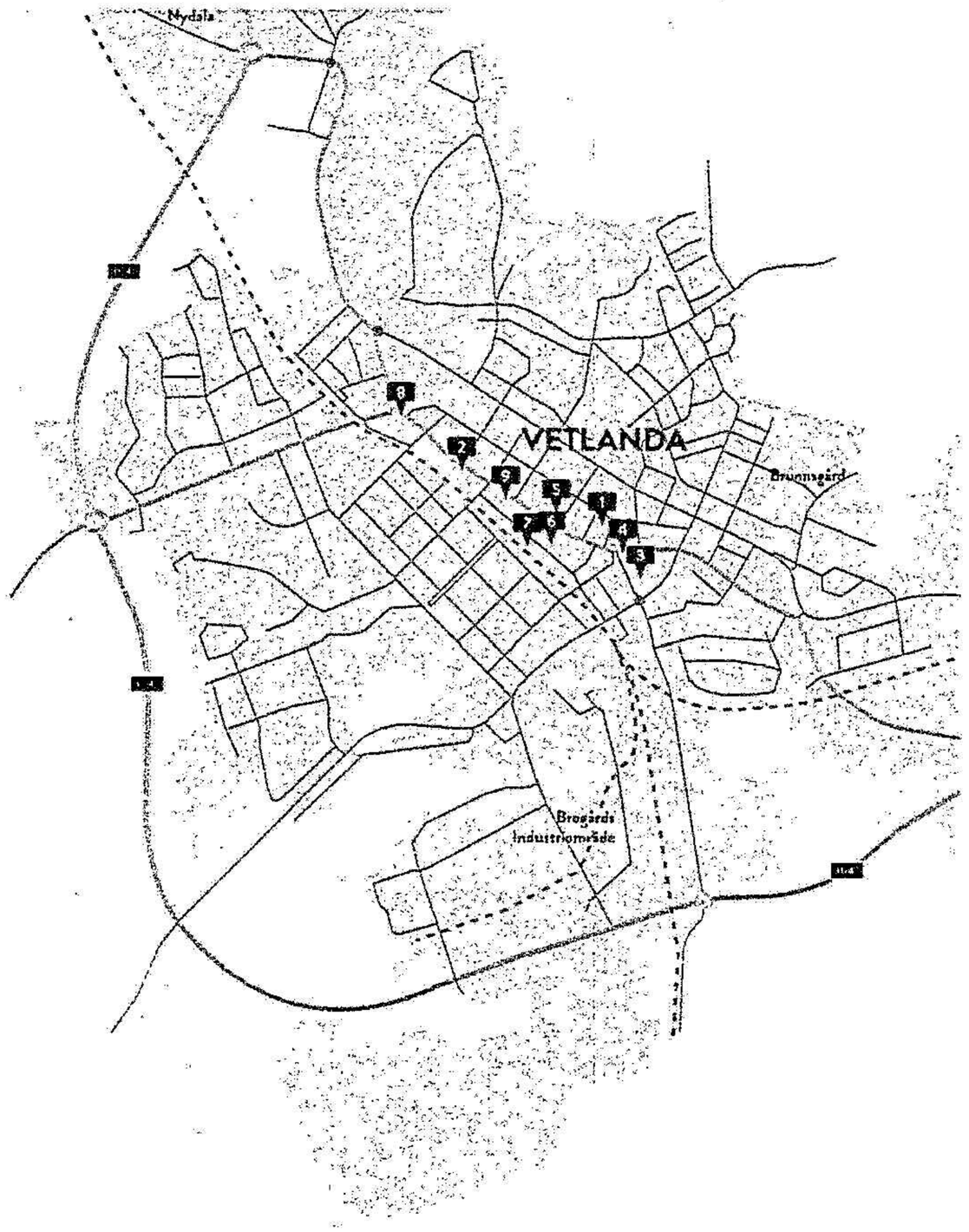
Fastigheter i Eksjö

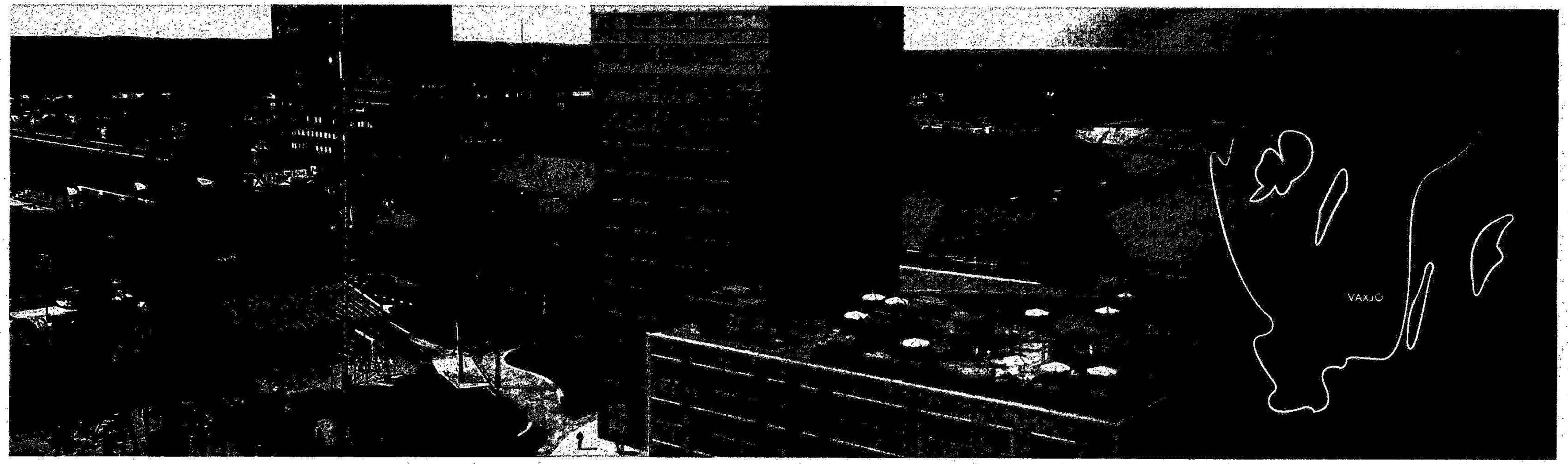
Fastighet	Ort
Apoteket 2*	Eksjö
Bokhandeln 2*	Eksjö

Fastigheter i Sävsjö

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

*) Fastighet/erförvärvad under verksamhetsåret.





AFFÄRSOMRÅDE VÄXJÖ

Växjö, en universitetsstad med stark tillväxt med hög expansion. Näringslivet är diversifierat präglas här av nyfikenhet, vilket har bidragit till att Växjö är ett av Sveriges största it-kluster. En kreativ kraft i en miljö som tror på hållbart företagande och långsiktighet - både för klimat och näringsliv. Växjö kommun arbetar tillsammans med invånare, företag, organisationer och universitetet för en bättre miljö och för minskad klimatpåverkan. Detta ligger i linje med Nivikas eget arbete inom hållbarhet.

Växjö kommun har fortsatt en positiv befolkningsutveckling och har så haft under de senaste åren. Kommunen växer och beräknas inom ett par år vara 100 000 invånare. För att möta dagens och framtidens invånare byggs det nytt samtidigt som det byggs om.

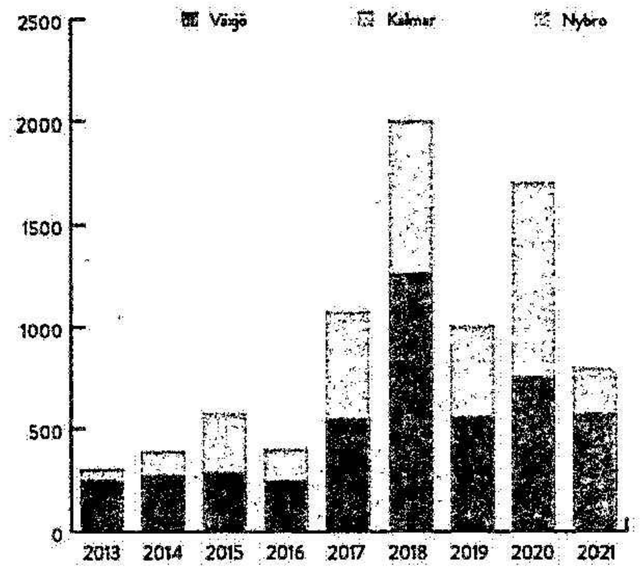
2017 tog Nivika ett första steg in på fastighetsmarknaden i Växjö och har sedan dess vuxit till att bli Nivikas tredje största affärsområde. Per sista augusti 2022 är det sammanlagt fastighetsvärde 2,1 miljarder kronor, vilket motsvarar 20 procent av Nivikas totala fastighetsvärde och 18 procent av hyresintäkterna.

Genom förvärvet av Alhansa beståndet i april 2020 etablerade Nivika en lokal förvaltningsorganisation för fortsatt expansion i staden. Nivika har sedan dess expanderat med flera fastigheter i Växjö med omnejd, så som Nybro och senast Kalmar genom förvärvet av fastighetsportföljen SantHem. Förvärvet skedde under det första kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 augusti 2022. Portföljen består av fem nybyggda fastigheter i Kalmar, samt en fastighet vardera i Båstad och Höganäs, där de sistnämnda hör till affärsområdet Västkusten. I sin helhet uppgår portföljen till 16 000 BOA fördelade på 300 hyreslägenheter med ett hyresvärde på 28 miljoner kronor.

Fastighetsbeståndet i Växjö (inklusive Kalmar) består till största del utav bostäder motsvarande 43 procent av det totala fastighetsbeståndet. Näst störst är industrilokaler, motsvarande 22 procent tätt följt av samhällsfastigheter 20 procent, vilket innefattar en förskola samt lokaler som polismyndigheten hyr. Utöver dessa bestod fastighetsbeståndet per årsbokslut i Växjö av 15 procent kommersiella fastigheter, inklusive mark. Uthyrningsgraden sett till ekonomisk uthyrning var vid årsbokslutet 92 procent.

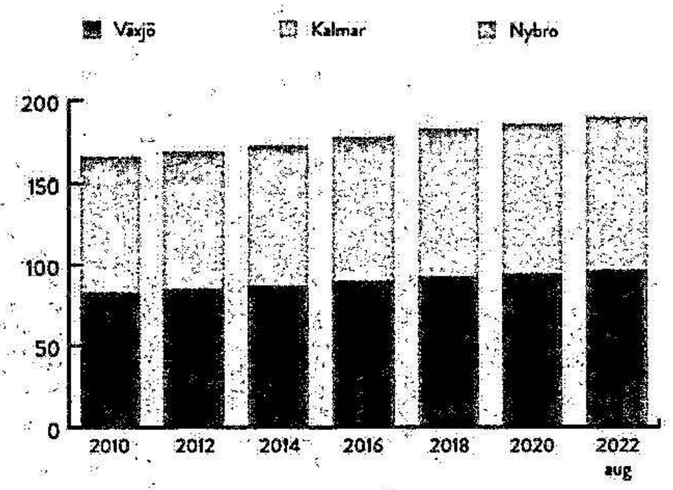
Projektutvecklingen inom affärsområdet Växjö sker genom förädling av befintliga fastigheter och nyskapande av byggrätter. Ytterligare en del i projektutvecklingen är att bygga hållbart i enlighet med kommunens målbild. I Växjö återfanns per den 31 augusti 2022 28 procent av den uthyrbara ytan av bolagets pågående projekt i form av Värendsvallen 12, pågående byggnation av Nivika Center bestående av 159 hyresrätter och en friskola.

Antal nyproducerade lägenheter i Växjö, Kalmar och Nybro, 2013-2021



Källa: SCB

Befolkningsutveckling i Växjö, Kalmar och Nybro, antal tusen invånare



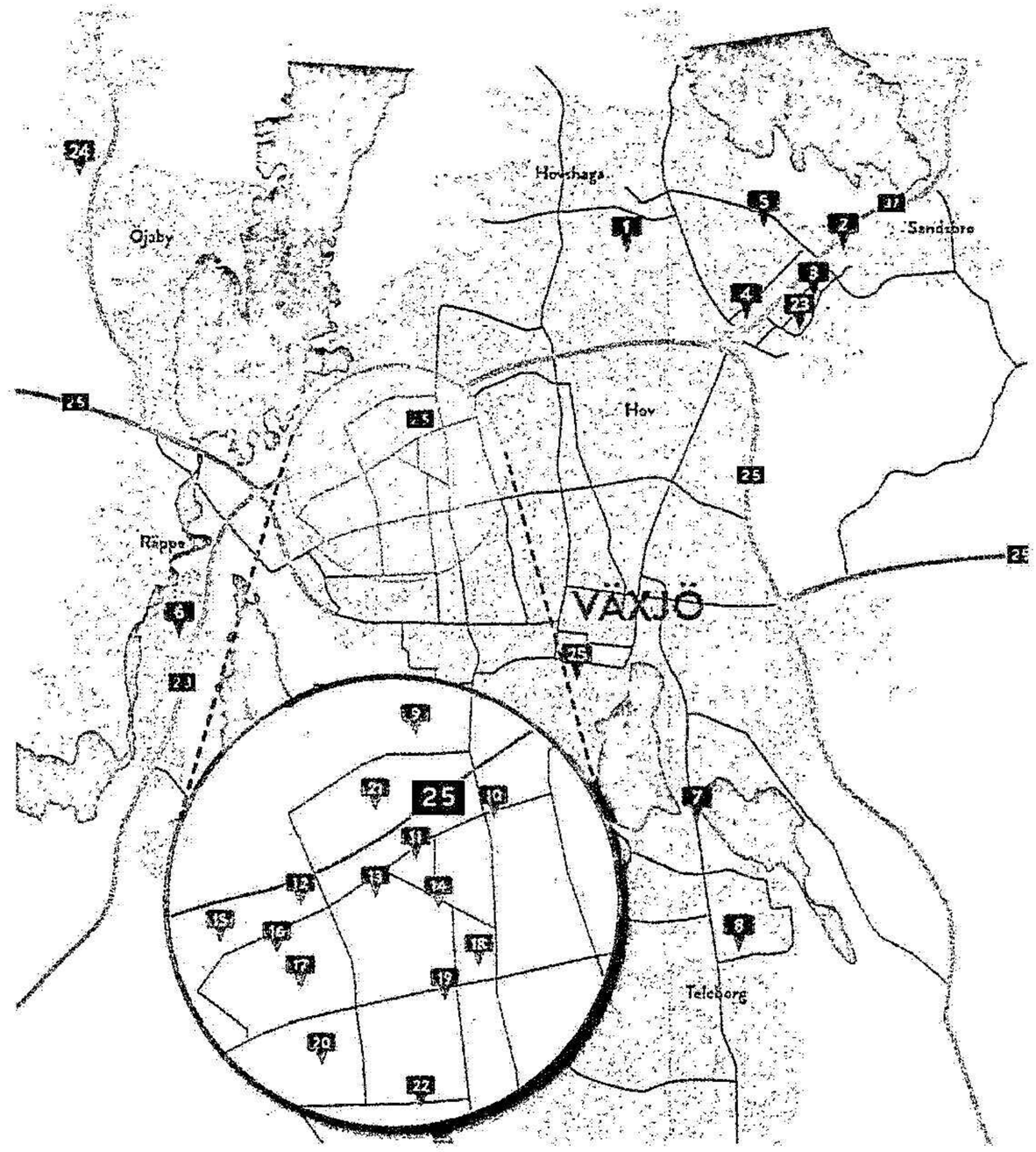
Källa: SCB

Fastigheter i Växjö

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

Fastigheter i Kalmar

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



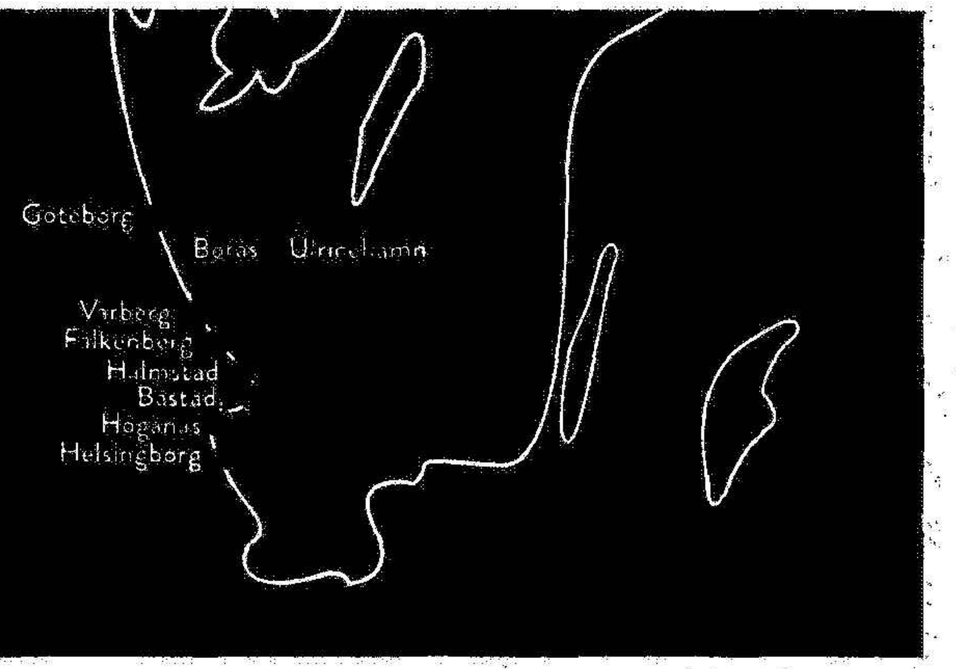
Fastigheter i Alvesta

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

Fastigheter i Nybro

Fastighet	Ort
Tor 3	Nybro

*) Fastighet/erförvärvad under verksamhetsåret.



AFFÄRSOMRÅDE VÄSTKUSTEN

Under föregående räkenskapsår 2020/21 utökade Nivika med ytterligare ett affärsområde, Västkusten, vilket för bolaget omfattar Helsingborg i söder till Göteborg i norr.

Västkusten är ett affärsområde som passar väl in i Nivikas affärsmodell. Samtliga orter där Nivika etablerat sig har expansiva näringsliv samt en stadig befolkningsökning. Enligt Länsstyrelsens Bostadsanalys 2022 i Halland och Skåne, råder det på alla orter inom affärsområdet, förutom Båstad och Höganäs, brist på bostäder. Samtidigt har båda länen, Skåne och Halland, positiva befolkningsutvecklingar och kommer så också ha fram till 2030.

Per den 31 augusti 2022 äger Nivika fastigheter i Helsingborg, Höganäs, Båstad, Laholm, Halmstad, Falkenberg, Varberg samt Göteborg, totalt 41 fastigheter. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgår till 1,9 mdkr och har under året, genom förvärv, tredubblats.

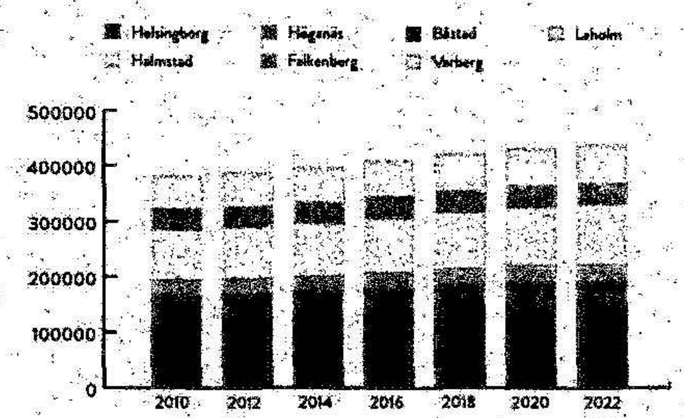
Fastighetsbeståndet på Västkusten består utav bostäder motsvarande 41 procent av det totala fastighetsbeståndet. Näst störst är industrilokaler, motsvarande 39 procent följt av kontor 10 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 augusti 2022 till 98 procent.

Nivika utökade affärsområdet Västkusten genom förvärvet av fastighetsportföljen SantHem under november 2021, portföljen innefattade två bostadsfastigheter belägna i Båstad och Höganäs. Fastigheten i Båstad var tidpunkten för förvärvet under produktion, med inflyttning som skett etappvis från oktober till april 2022. Bostäderna är fullt uthyrda vid årets utgång.

Likt övriga affärsområden är projektverksamheten på Västkusten en viktig del för att skapa långsiktig och hållbar värdetillväxt. På Västkusten återfanns per den 31 augusti 2022 12 procent av den uthyrbara ytan av bolagets pågående projekt i form av pågående byggnation av hyresrätter på Avenboken 1 i Ulricehamn samt byggnation av en Chopchop-restaurang under uppstart på Bikupan 22 i Varberg.

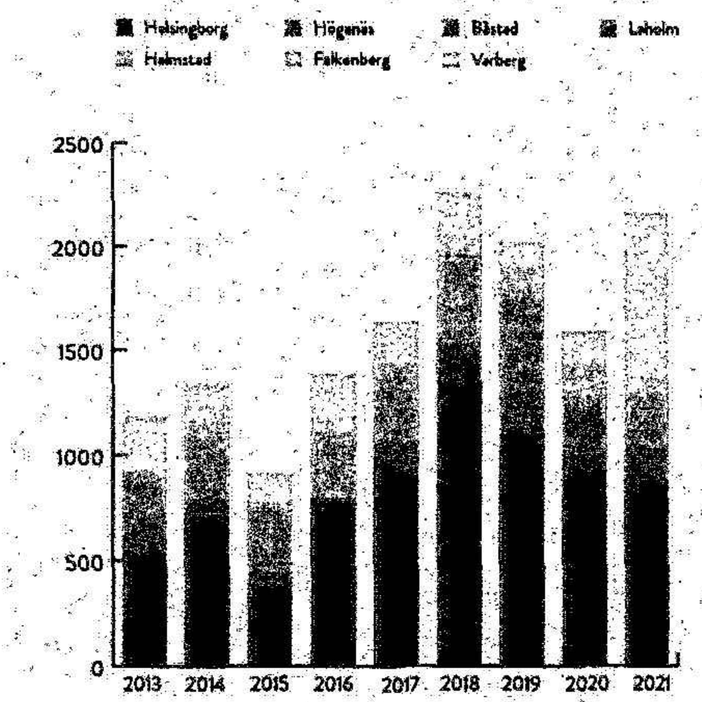
Bolaget har en pågående detaljplan i affärsområdet, för framtida bostäder, på Eftra 3:3 strax utanför Falkenberg.

Befolkningsutveckling i affärsområde Västkusten, antal invånare



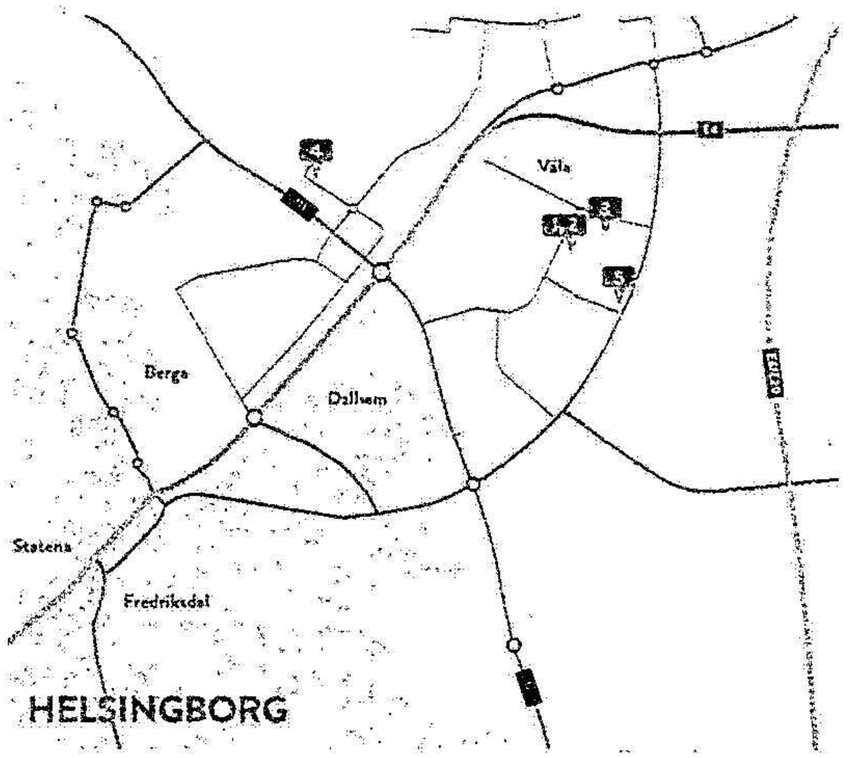
Källa: SCB

Antal nyproducerade lägenheter i affärsområde Västkusten, 2013-2021

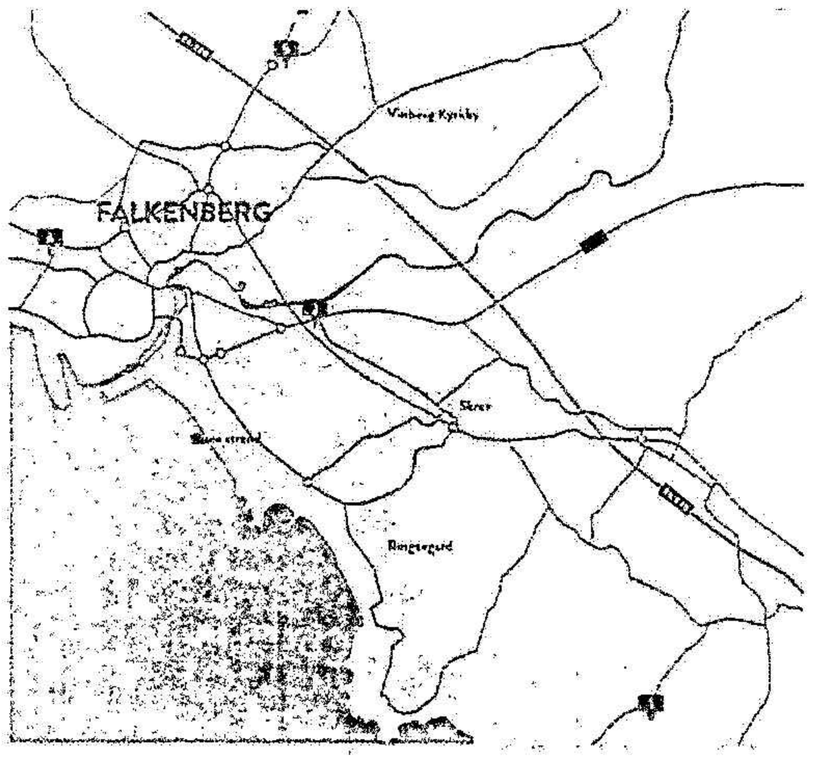


Källa: SCB

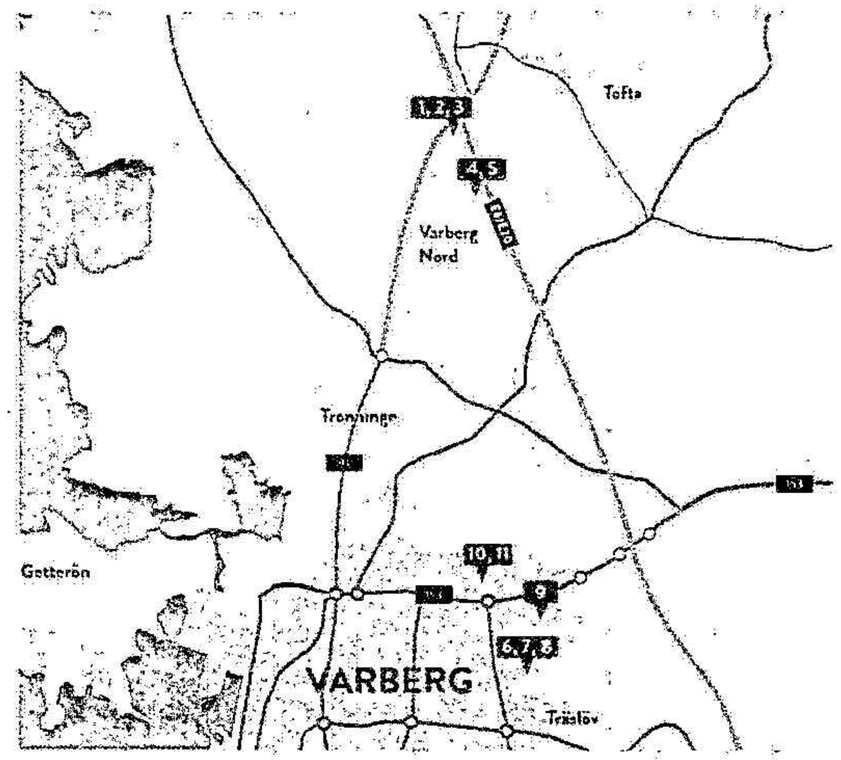
Helsingborg



Falkenberg



Varberg



Fastigheter Helsingborg

Fastighet	Nr	Ort
Ametisten 2	1	Helsingborg
Ametisten 7	2	Helsingborg
Briljanten 4	3	Helsingborg
Kruthornet 3	4	Helsingborg
Opalen 2	5	Helsingborg

Fastigheter Båstad och Laholm

Fastighet	Ort
Hemmeslöv 10:208*	Båstad
Tandborsten 7	Laholm

Fastigheter Höganäs

Fastighet	Ort
Bergbunken 1*	Höganäs
Schaktet 1*	Höganäs

Fastigheter Falkenberg

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

Fastigheter Halmstad

Fastighet	Ort
Fyllinge 20:412	Halmstad
Haverdal 22:16*	Halmastad
Stegen 1	Halmstad
Sylen 3	Halmstad

Fastigheter Varberg

Fastighet	Nr	Ort
Bikupan 19	1	Varberg
Bikupan 20	2	Varberg
Bikupan 22	3	Varberg
Bikupan 4	4	Varberg
Bikupan 5	5	Varberg
Bälgen 4*	6	Varberg
Bälgen 6*	7	Varberg
Bälgen 15	8	Varberg
Stålet 2*	9	Varbergt
Vagnen 10	10	Varberg
Vagnen 7	11	Varberg

Fastigheter Göteborg

Fastighet	Ort
Hjällbo 150:1*	Gunnilse, Göteborg

*) Fastighet/erförvärvad under verksamhetsåret.

AFFÄRSOMRÅDE VÄSTKUSTEN

BORÅS OCH ULRICEHAMN

Under tredje och fjärde kvartalet 2021/22 har Nivika breddat affärsområde Västkusten genom förvärv i Borås och Ulricehamn. Dessa båda städer är strategisk belägna längs riksväg 40 i Västergötland och för Nivika del en förbindelse mellan Göteborg/Västkusten och Jönköping. Borås, en handels- och textilstad, är efter Göteborg, den näst största staden i folktäta Västra Götalandsregionen, med både ett positivt flytt- och födelsenetto. En positiv utveckling har även Borås näringsliv då intresset för etablering är fortsatt stor, mer industrimark har tagits fram och utveckling fortsätter bl a utefter riksväg 40.

Ulricehamns är en stad som lever och utvecklas året om. Under vintertid erbjuder kommen skidspår- och backar som även gjort att staden blivit en aktör för internationella skidtävlingar. Antalet invånare har de senaste åren ökat i snabb takt och enligt kommunens prognoser kommer den fortsatt att öka med sex procent fram till år 2028.

I Borås har Nivika förvärvat två centrala fastigheter, båda ligger i samma område med kommersiell verksamhet. Totalt har dessa en uthyrbar yta på drygt 12 000 m².

Den 1 juni förvärvade Nivika en fastighetsportfölj bestående av bostäder med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn. Fastighetsportföljen omfattar åtta bostadsfastigheter och har en uthyrbar area om knappt 16 000 m². En av fastigheterna är nybyggd och inkluderar investeringsstöd, ytterligare en färdigställdes under oktober 2022. De färdigställda fastigheterna är fullt uthyrda och hela portföljen har ett årligt hyresvärde om drygt 22 miljoner kronor.

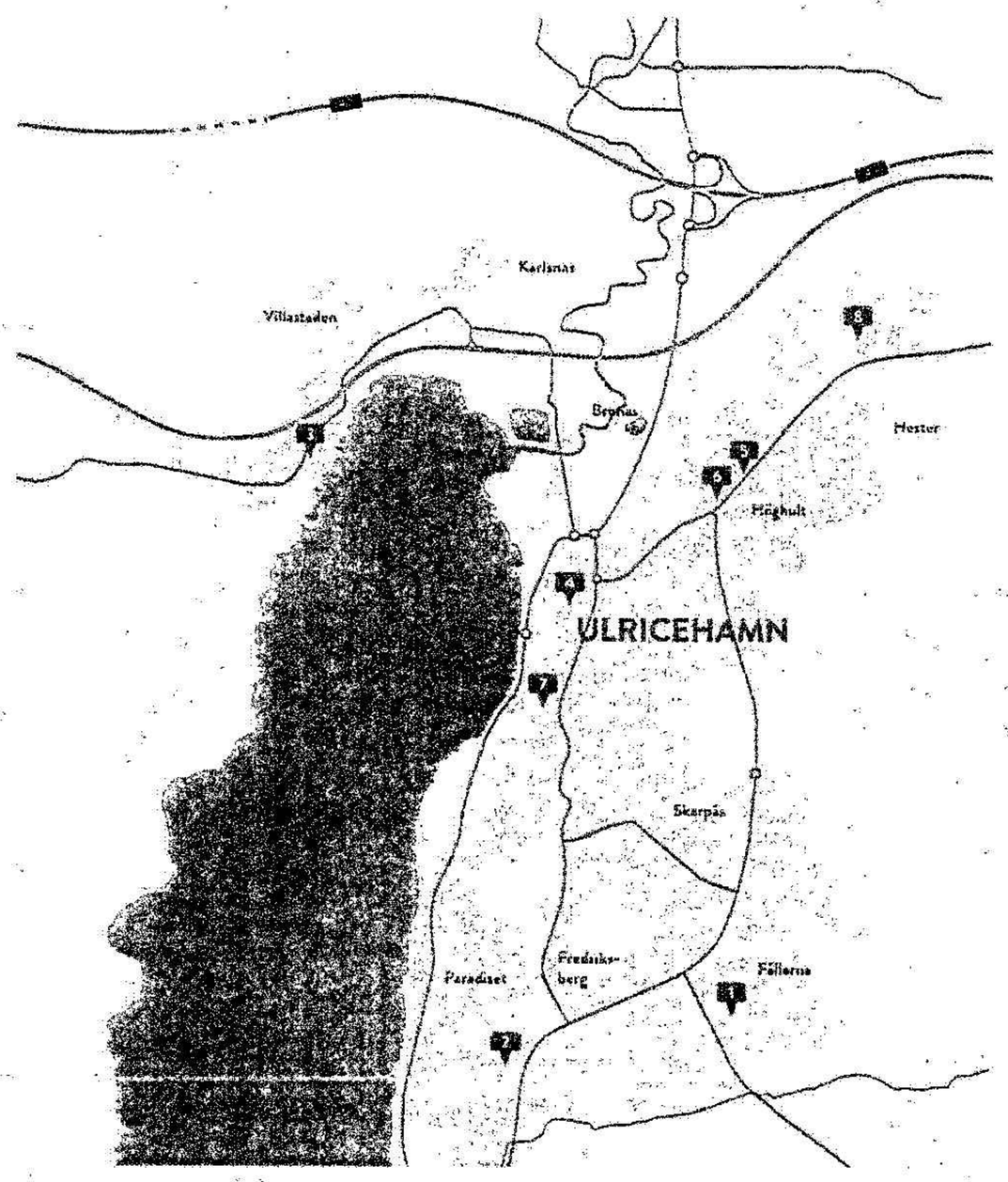
Fastigheter Ulricehamn

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

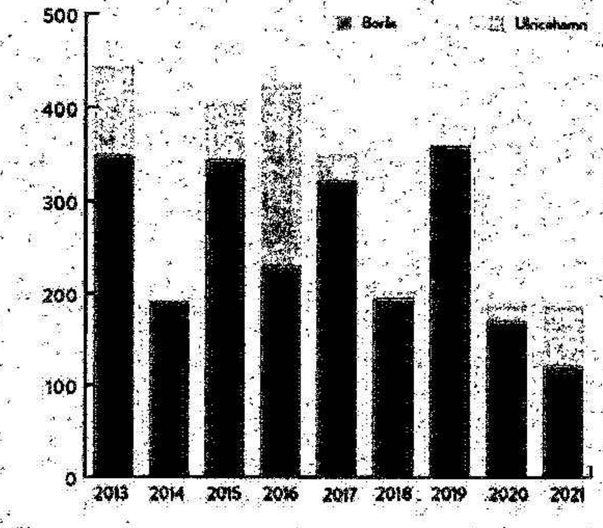
Fastigheter Borås

Fastighet	Ort
Lagern 9*	Borås
Myrten 2*	Borås

*) Fastighet/erförvärvad under verksamhetsåret.

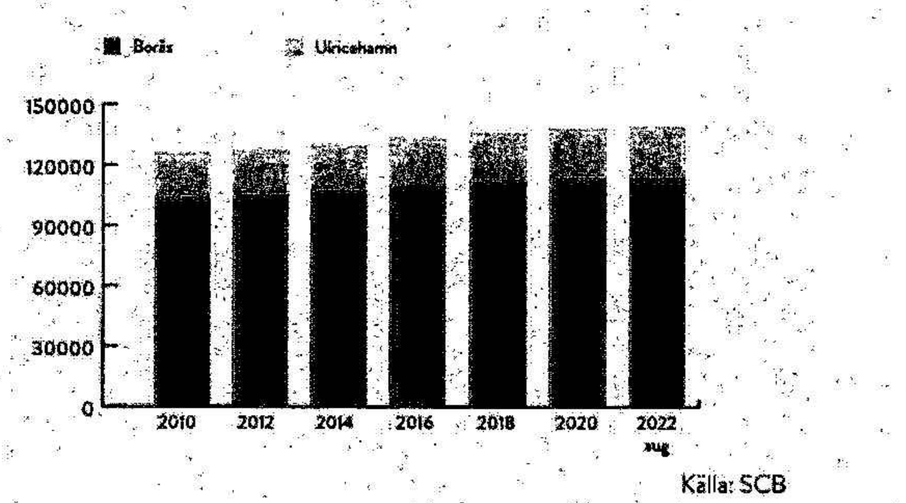


Antal nyproducerade lägenheter i Borås och Ulricehamn, 2013-2020



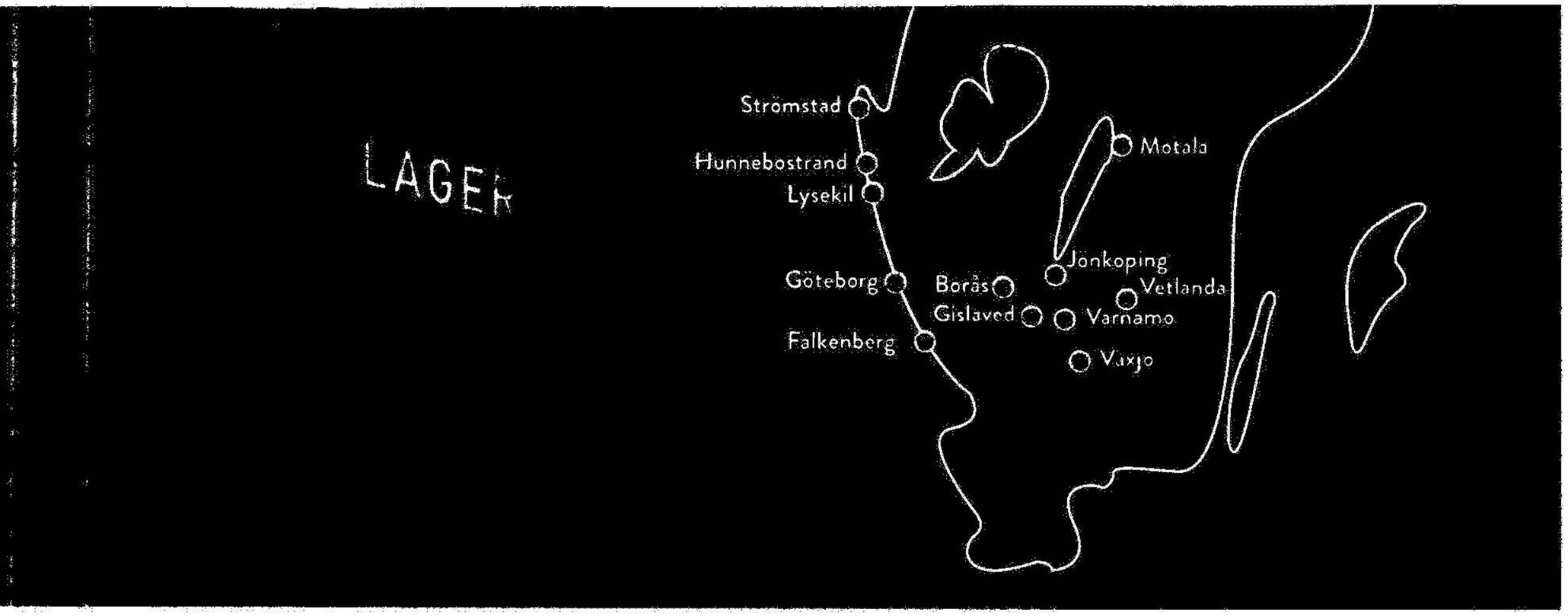
Källa: SCB

Befolkningsutveckling i Borås och Ulricehamn, antal invånare



Källa: SCB

AFFÄRSOMRÅDE MITT LAGER



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

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

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

Per den 31 augusti 2022 har Mitt Lager 15 anläggningar på tolv orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans 2 800 förråd, med en genomsnittlig uthyrningsgrad på 70 procent där anläggningarna i Värnamo och Göteborg har en uthyrningsgrad över 80 procent.

1 juni har den nya anläggningen i Falkenberg öppnats vilken omfattar 1 500 m² förråd fördelat på två plan och 190 förrådsenheter. I Göteborg expanderas anläggningen med ytterligare 289 förråd som var klara för uthyrning i december 2022. Under perioden har också hemsidan uppdaterats för en än bättre kundupplevelse och än snabbare och enklare bokningsprocess.

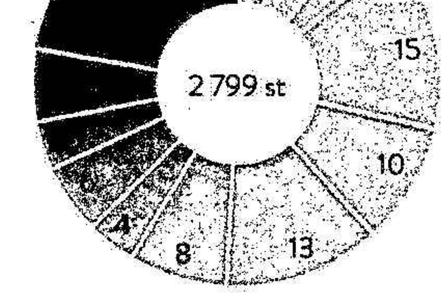
Under året har verksamheten vuxit med 3 anläggningar, Göteborg, Motala och Falkenberg, tillsammans en utökning med +1 000 förråd. Uthyrningsgraden bibehölls i tillväxten och var 70 procent (69) vid årets utgång. I årstakt omsätter vi nu drygt 20 miljoner kronor på endast två anställda.

Anläggningar och uthyrningsgrad

Anläggning	Uthyrningsgrad, %	Antal förråd	Anläggning i fastighet
Borås	30 %	75	Myrten 2, Borås
Falkenberg*	6 %	191	Lokal i Nivika-ägd fastighet
Gislaved	18 %	101	Släggan 11, Gislaved
Göteborg	80 %	389	Tingstadsvassen 24:10, Göteborg
Hunnebostrand	71 %	242	Hedalen 1:6, Hunnebostrand
Jönköping - City			Lokal i Nivika-ägd fastighet
Jönköping - Ljungarum	71 %	337	Lokal i Nivika-ägd fastighet
Jönköping - Huskvarna			Lokal i Nivika-ägd fastighet
Lysekil	35 %	213	Dalskogen 3:15, Lysekil
Motala	26 %	95	Hjortronet 7, Motala
Strömstad	66 %	141	Erlandseröd 1:23, Strömstad
Vetlanda	29 %	116	Externt hyrd lokal
Värnamo	82 %	142	Lokal i Nivika-ägd fastighet
Växjö - Väster	63 %	757	Lokal i Nivika-ägd fastighet
Växjö - Norremark			Mjälan 8
Totalt	**70 %**	**2 799**	

* Falkenberg öppnades 2022-06-01.

Fördelning av förråd per geografi, %



PROJEKTVERKSAMHETEN

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

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

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

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

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

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

2023021502164 Projektverksamhet

Pågående bostads- och kommersiella projekt

Vår kompetens sträcker sig från idé, till genomförande och förvaltning och vi utvecklar allt från bostäder till alla typer av kommersiella fastigheter. För kommersiella fastigheter tecknas hyreskontrakt innan byggstart sker. Bolaget stävar efter att, där möjlighet finns, koppla hyresavtalet till entreprenadkostnaden.

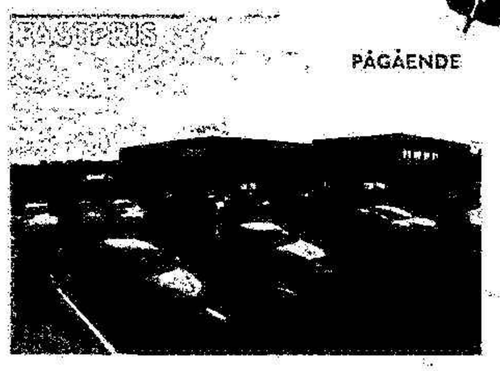
Vid utveckling av bostäder ska god kännedom om marknadsutveckling, kundbehov och efterfrågan finnas innan byggstart sker.

Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt.

Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader.

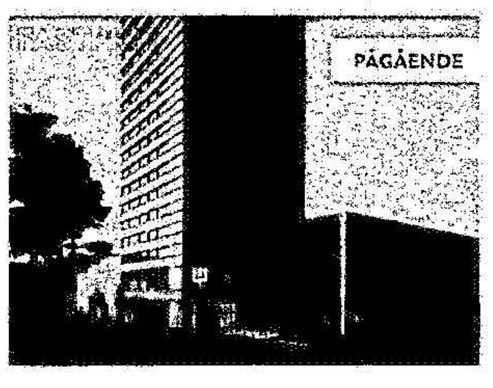
Grön fastighet enligt Nivikas gröna ramverk, se vidare på sid 66.

Porfyren 3
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Sporda Nonwowen
Investering 53 Mkr

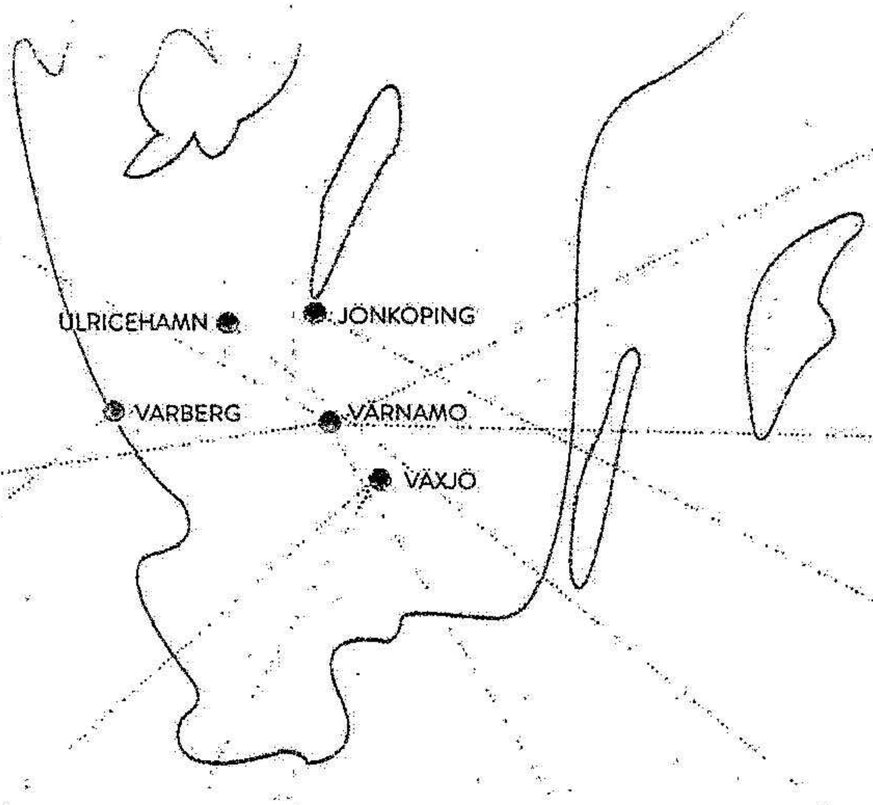


Klynnan 12
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst PostNord
Investering 35 Mkr

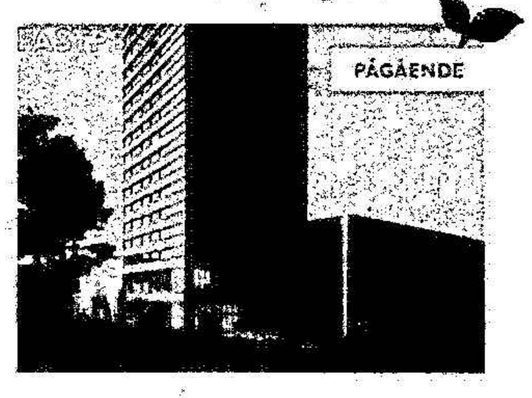
Bikupan 22
VARBERG
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Chopchop
Investering 24 Mkr



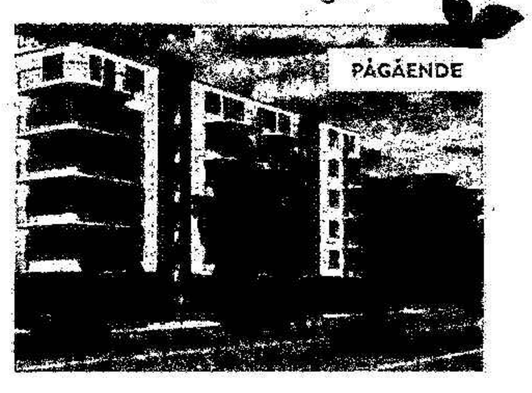
Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation samhällsfastighet
Investering 102 Mkr



Värendsvallen 12 - Nivika Center
VÄXJÖ
Nybyggnation bostäder
Investering 274 Mkr

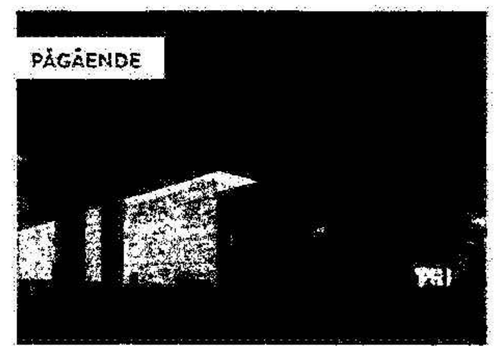


Sadelmakaren 1
VÄRNAMO
Nybyggnation bostäder
Investering 253 Mkr



Hematiten 1
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Konfinentiellt
Investering ca 150 Mkr

KONFIDENTIELLT



Graniten 39
VÄRNAMO
Nybyggnation kommersiellt
Hyresgäst Båfi-Pack
Investering 44 Mkr

Roten 2 - Hisingstorp
JÖNKÖPING
Nybyggnation bostäder
Investering 246 Mkr

Avenboken 1
ULRICEHAMN
Nybyggnation bostäder
Investering 92 Mkr

Sammanfattning pågående och slutförda projekt under perioden, >5 Mkr

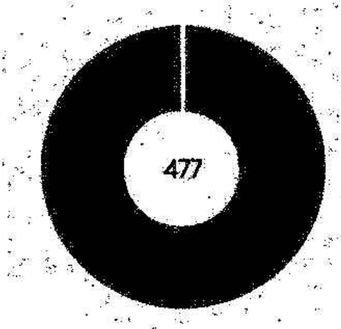
Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Projektstart	Planeras vara färdigställt*	Bedömd investering, Mkr **	Upparbetad investering	Beräknat bokfört värde	Energi-prestanda**	Bostäder Uthyrbar yta, m²	Lokaler Uthyrbar yta, m²	Hyres-värde, Mkr	Estimerat fastighetsvärde, Mkr	Antal lägenheter
Norra Amerika 1	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2022	Q3 2022	7				157		0,3	8	5
Tingstadsvassen 24:10	Göteborg	Ombyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q3 2022	13	4	4			1 725	6,5	45	
Avenboken 1	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	Q3 2021	Q4 2022	92			56 %	3 199		5,0	115	45
Bikupan 22	Varberg	Nybyggnation	Restaurang	Q2 2022	Q2 2023	24	0	4	80 %		485	1,5	25	
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q2 2023	274	191	225	56 %	5 900		14,1	330	160
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	Q1 2021	Q1/Q3 2023	253	158	166	56 %	8 111		13,0	335	130
Värendsvallen 12	Växjö	Nybyggnation	Samhällsfastighet	Q1 2022	Q2 2023	102	26	26	80 %		3 678	7,1	110	
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	35	19	23	80 %		1 900	2,6	44	
Sandstenen 2	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q2 2022	Q2 2023	53	2	2	80 %		2 900	3,9	64	
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q1 2022	Q2 2023	53	38	44	80 %		4 799	4,0	62	
Graniten 39	Värnamo	Nybyggnation	Industri/Lager	Q4 2022	Q3 2023	44	2	11	80 %		3 999	3,1	48	
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Q4 2022	Q4 2023	130	83	91	56 %	3 200		5,9	130	60
Roten 2 "Hisingstorp"	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Q2 2022	Q2 2024	246	41	441	80 %	6 002		13,1	246	82
						1 320	**564**	**1 037**		**26 964**	**19 486**	**79,3**	**1 554**	**477**

*) Planeras färdigställt, följer kvartal per kalenderår.

**) Boverket.se gällande BBR-krav.

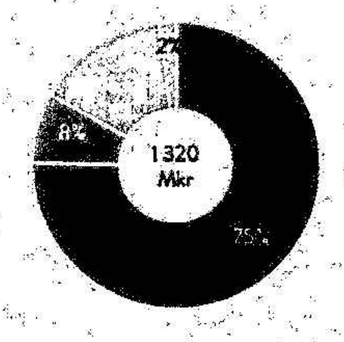
Färdigställda fastigheter ej inkluderade i totaler eller grafer.

Pågående projekt, antal bostäder, st



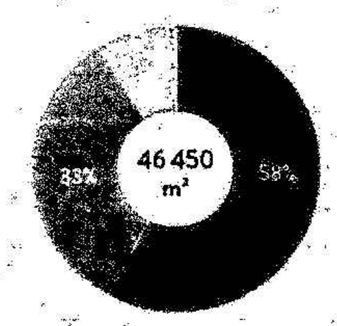
- Hyresbostäder 477
- Studentbostäder 0

Pågående projekt, projektbudget, Mkr



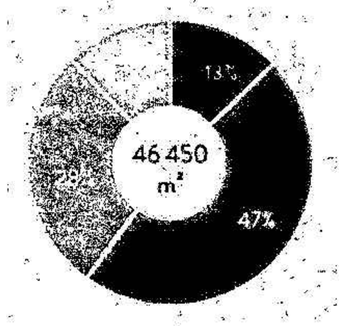
- Bostäder 995
- Samhällsfastighet 102
- Industri/lager 199
- Restaurang 24

Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, %



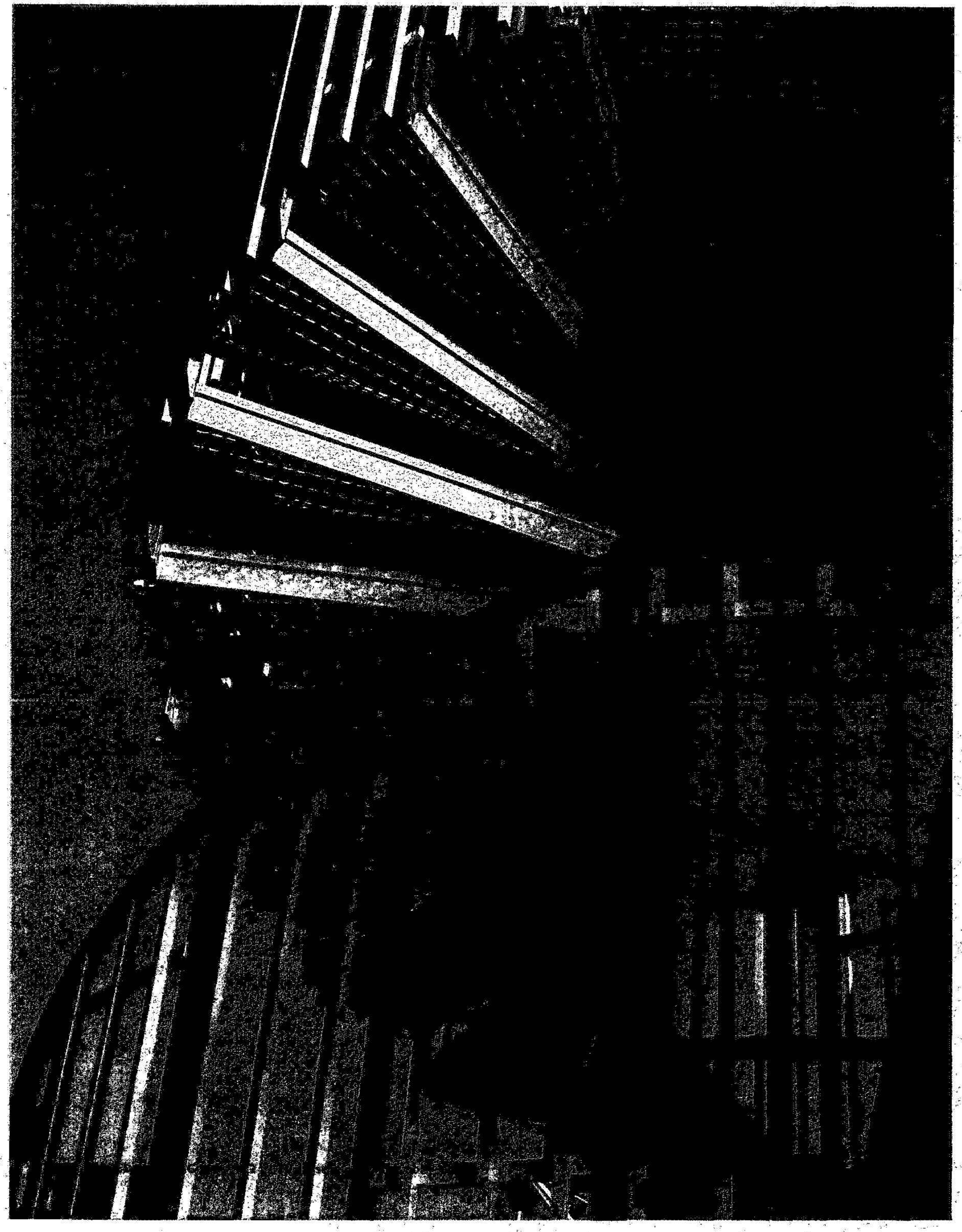
- Bostäder 26 964 m²
- Industri/lager 15 323 m²
- Samhällsfastighet 3 678 m²
- Restaurang 485 m²

Pågående projekt, uthyrbar yta fördelat per ort, m²



- Jönköping 6 002 m²
- Värnamo 21 709 m²
- Växjö 13 330 m²
- Västkusten 5 409 m²

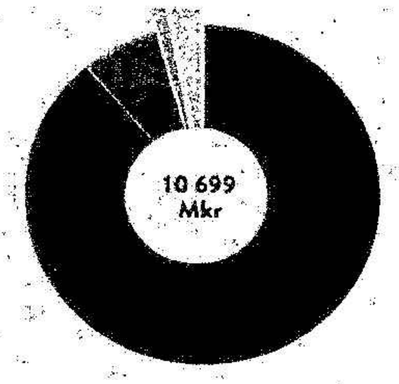
20230213000



Projektportfölj

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

Informationen om projekt baseras på bedömningar om projektens storlek, inriktning och omfattning, så även det planerade färdigställandet av projektet. Informationen baseras på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde, vilka innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.



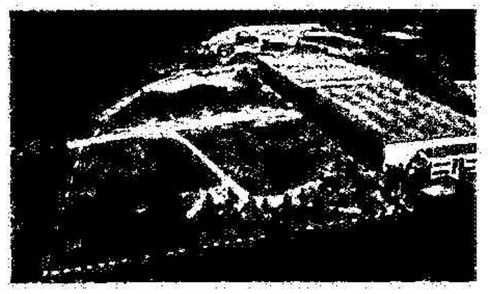
Fastighetsportfölj, bokfört värde, Mkr

- Förvaltningsfastigheter, 9 502
- Pågående byggnation, 760
- Pågående projektutveckling, 161
- Obebyggd mark, 275

20230215021666 Projektverksamhet

Affärsområde Jönköping

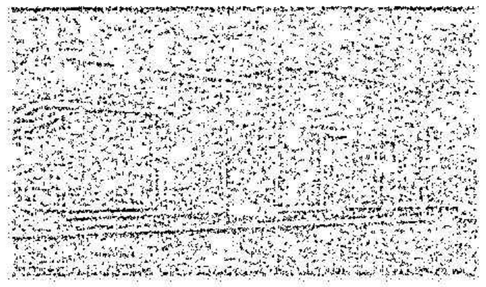
Mark



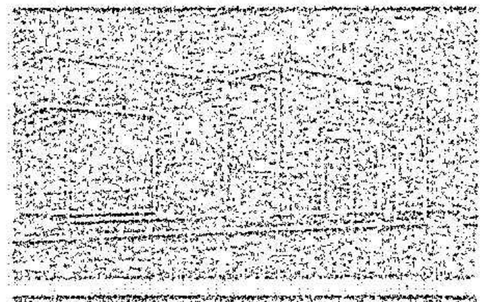
Stigamo 1:47, 1:49, 1:51, 1:52, 1:53, Jönköping
INDUSTRIMARK
Potentiell LOA 19 200, 42 500, 6 250, 5 400, 7 600 m²

Hovslätts Ängar, Jönköping
BOSTADSMARK
Potentiell BOA 14 000 m², Ca 130 bostäder, främst hyresrätter

Detaljplaner



Valplatsen, Jönköping
DETALJPLAN BOSTÄDER
Planarbete påbörjat
Potentiell BOA
50 000 - 70 000m²
Ca 450 lägenheter

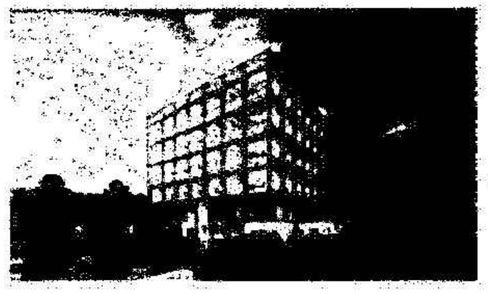


Åkerfältet 3 & 5, Jönköping
DETALJPLAN
SAMHÄLLSFASTIGHET
Planarbete påbörjat
Potentiell LOA 40 000m²

Brunstorp 1:55, Huskvarna
DETALJPLAN BOSTÄDER
Framtida detaljplan
Potentiell LOA 6 000m²
Ca 140 lägenheter

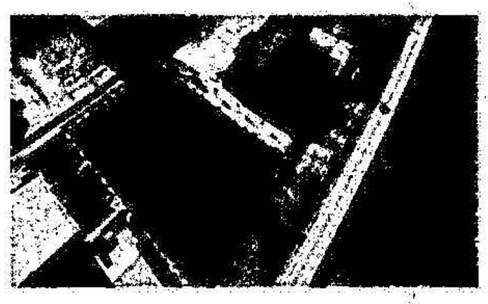
Affärsområde Värnamo

Mark



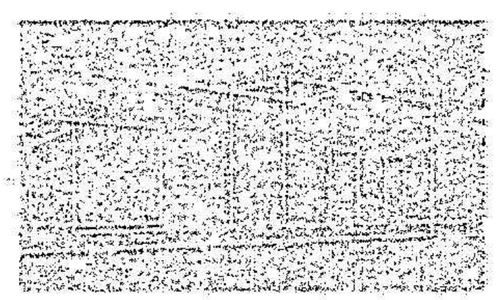
Refugen 6, Värnamo
MARK FÖR BYGGNATION AV NIVIKAS HUVUDKONTOR
Potentiell LOA 1 900 m²

Porfyren 3, Värnamo
INDUSTRIMARK
Potentiell LOA 19 000 m²

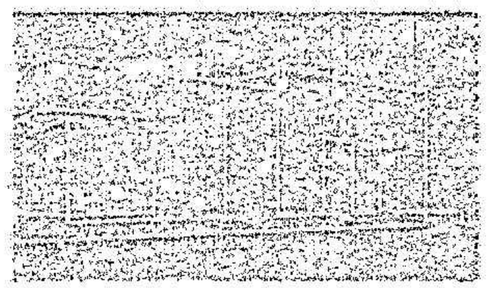


Kalkstenen 2, Värnamo
INDUSTRIMARK
Potentiell LOA 2 500 m²

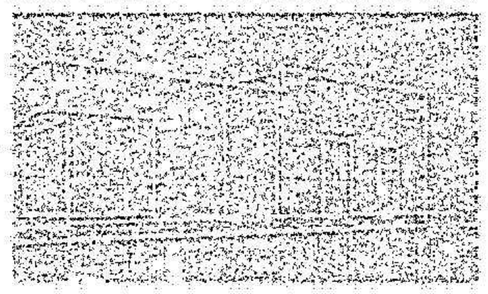
Detaljplaner



Aftonfalken 1, Värnamo
DETALJPLAN BOSTÄDER
Planarbete påbörjat
Potentiell BOA 5 000m²
Ca 75 lägenheter



Kärleken 1-4, Värnamo
DETALJPLAN BOSTÄDER
Planarbete påbörjat
Potentiell BOA
30 000 - 35 000m²



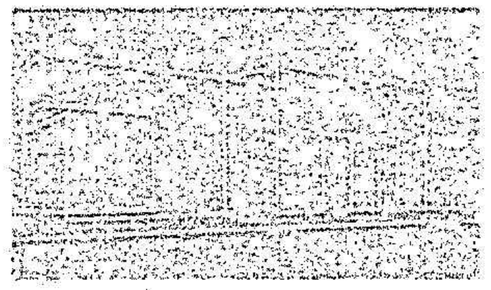
Tre Liljor 17, Värnamo
DETALJPLAN BOSTÄDER
Planarbete påbörjat
Potentiell BOA 4 000 - 5 000m²

Affärsområde Växjö

Mark

Skogskärret 1, Växjö
INDUSTRIMARK
Potentiell LOA 30 000 m²

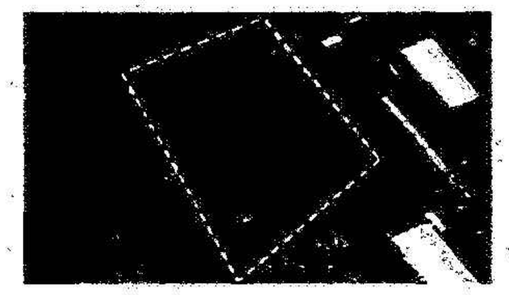
Detaljplaner



Växjö 12:15 "Stenladan", Växjö
DETALJPLAN BOSTÄDER
Framtida detaljplan
Potentiell BOA 2 500m²
Ca 90 lägenheter

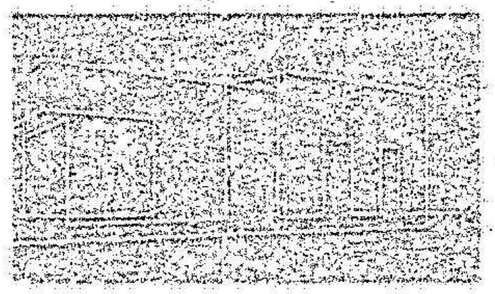
Affärsområde Västkusten

Mark



Bikupan 4, Varberg
INDUSTRIMARK
Potentiell LOA 4 000 m²

Detaljplaner



Eftra 3:3, Falkenberg
DETALJPLAN BOSTÄDER
Framtida detaljplan
Potentiell BOA 15 000m²
Ca 200 lägenheter

KONTAKTPERSON
Emelie Regnell, hållbarhetschef
emelie.regnell@nivika.se

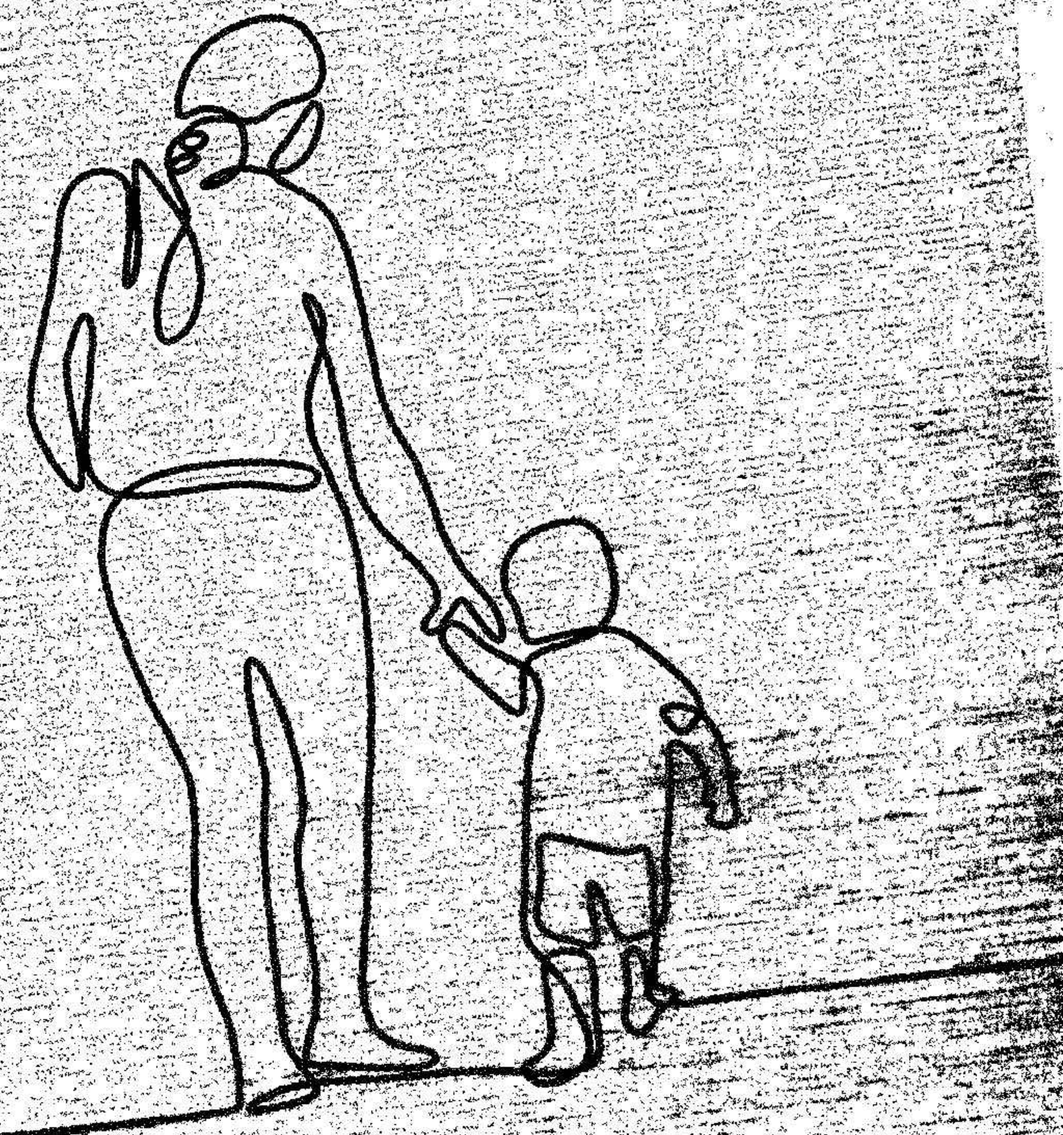
Hållbarhetsrapport

Årsredovisningen 2021/22 inkluderar Nivikas hållbarhetsredovisning 2021/22 som också utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport. Nivikas hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) Standards från 2021 och omfattar perioden 1 september 2021 till och med 31 augusti 2022. Det är Nivikas första GRI redovisning.

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

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

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



HÅLLBART FÖRETAGANDE - MED NÄRHET OCH ENGAGEMANG

Nivika Fastigheter AB är ett småländskt fastighetsbolag. Med lokal förankring och med hyresgästen i fokus förvaltar, förädlar, bygger och förvärvar vi såväl bostäder som fastigheter för kommersiellt bruk. Nybyggnation av bostäder skall med fördel ske i trä med industriellt byggande i egen regi, vilket är hållbart och ekonomiskt fördelaktigt. Vår övergripande målsättning är att säkra en attraktiv fastighetsportfölj med ett långsiktigt uthålligt värde som inte har en negativ påverkan på människor eller miljön.

Idag ställs vi inför de stora utmaningarna med klimatförändringar, urbanisering och ökande bostadsbrist. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan. Som företag blir vi alltmer medvetna om vilka val vi står inför och vad vi kan göra för att påverka. Förutom detta står branschen även inför utmaningar vad gäller säkerhet och hälsa, korruption och brott mot de mänskliga rättigheterna.

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

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

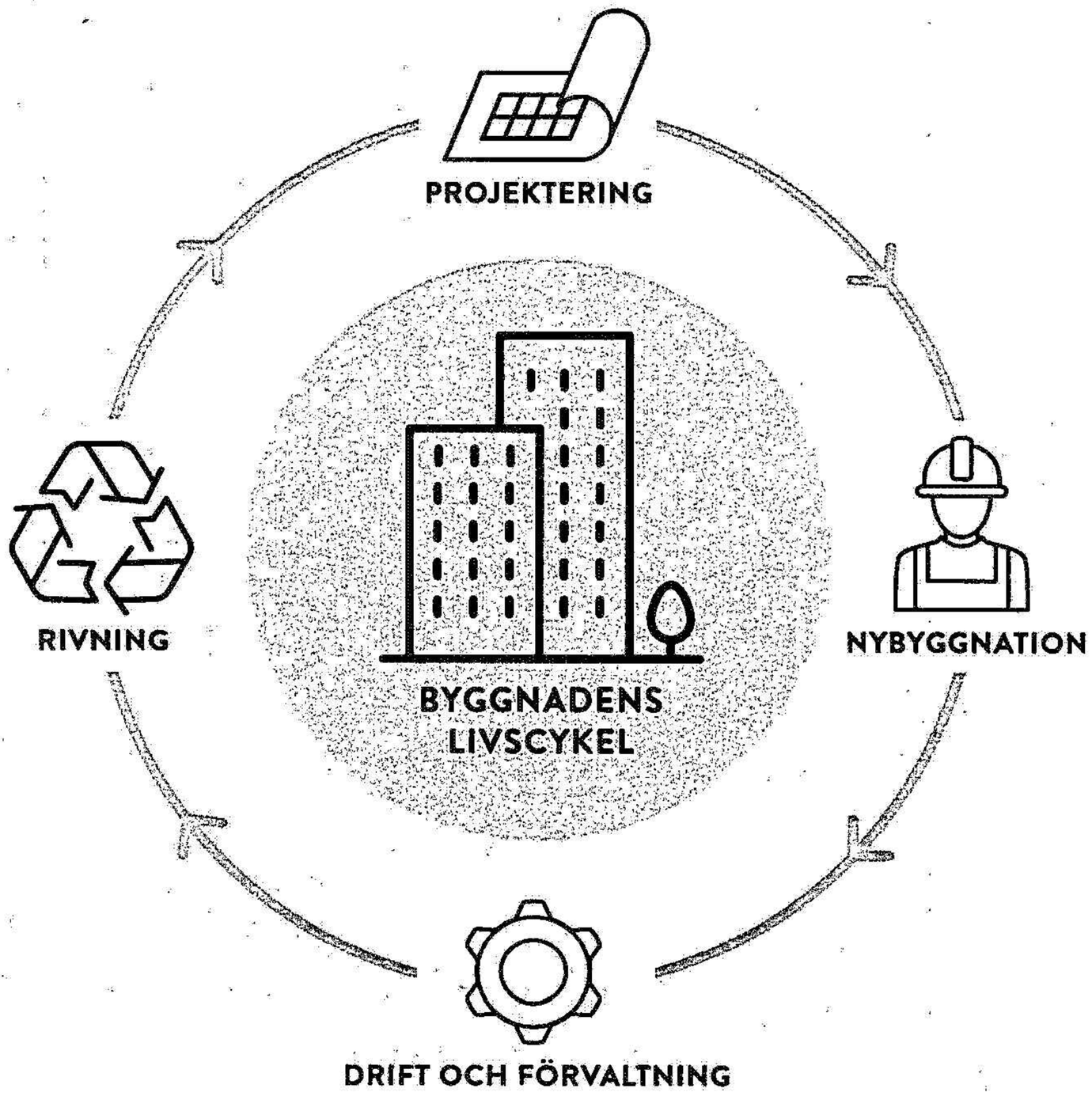
Byggnadens livscykel

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

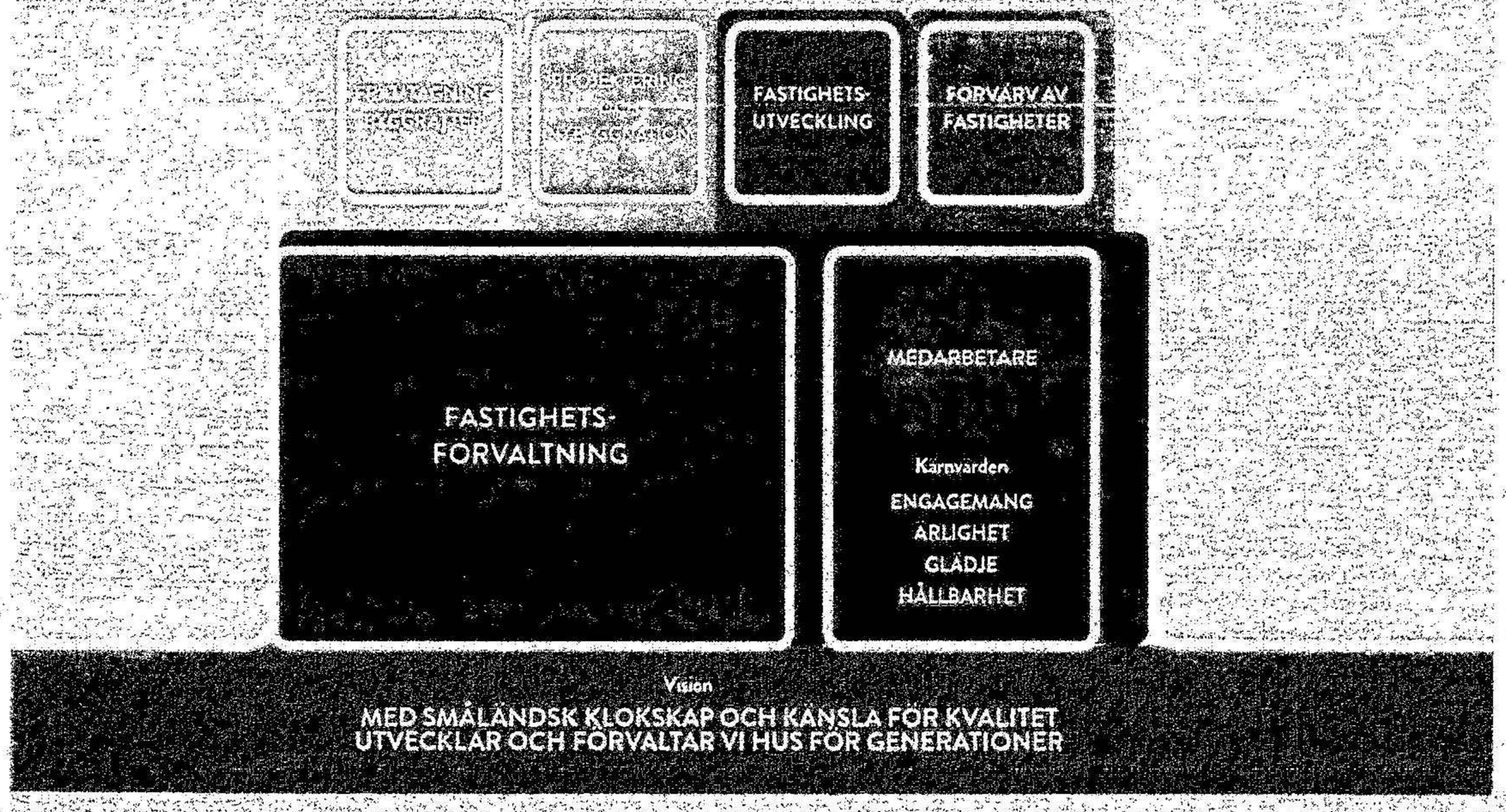
NYBYGGNATION
Byggskedet är den fas i livscykeln med störst klimatpåverkan. För att säkerhetsställa ett gott inomhusklimat bygger Nivika i enlighet med Miljöbyggnad, där fokus läggs på hållbara material och en effektiv energianvändning. Tillsammans med rätt leverantör möjliggörs flexibilitet, resursoptimering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

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

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



HÅLLBARHET - EN INTEGRERAD DEL I NIVIKAS VERKSAMHET



Långsiktigt och hållbart värdeskapande är en central del av den övergripande bolagsstyrningen för vilken styrelsen och vd är ytterst ansvariga. Nivikas styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekod samt följer kvartalsvis upp hållbarhetsarbetet. Varje år rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen, en process som beskrivs på sidan 83-87 – vilket innefattar hållbarhetsrisker och möjligheter kopplade till klimat & miljö, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och anti-korruption.

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

Nivika har anställt en hållbarhetschef som tillträdde i augusti 2022 med uppgift att driva, utveckla, samt följa upp Nivikas hållbarhets- och klimatarbete. Hållbarhetschefen rapporterar löpande utfallet till koncernledningen. Hållbarhetsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet. Ansvaret för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, genomförande och uppföljning följer organisationsstrukturen.

Styrdokument för hållbarhetsarbetet

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

Externa lagar och riktlinjer

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

Externa initiativ

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

Interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Uppförandekod
- Övriga rutiner och instruktioner

I DIALOG MED OMVÄRLDEN

Hållbarhetsfrågan är central och det finns stora förväntningar på hur frågan hanteras. Under våren 2021 identifierades Nivikas prioriterade intressentgrupper. De är hyresgäster, medarbetare, kreditgivare/finansiärer, leverantörer, samhällsaktörer samt ägare och styrelse. Vi för en löpande dialog för att fånga in åsikter och förväntningar från intressenterna. Intressentdialogen är viktig då den ger oss underlag för hur vi ska utveckla vårt hållbarhetsarbete. Nedan presenteras intressenternas nyckelfrågor och hur dialog har förts.

HYRESGÄSTER – BOENDE

KREDITGIVARE/ FINANSIÄRER

ÄGARE OCH STYRELSE

LEVERANTÖRER

DIALOGFORM

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

NYCKELFRÅGA

Kravställning när det gäller kvalitet, arbetsmiljö och arbetsmiljö hos våra leverantörer
Samverkan för ökad hållbarhet

HYRESGÄSTER – KOMMERSIELLA

MEDARBETARE

SAMHÄLLSAKTÖRER

VÅRA VIKTIGASTE FRÅGOR - FOKUSOMRÅDEN

Under våren 2021 genomfördes en väsentlighetsanalys med syftet att identifiera och prioritera viktiga frågor för Nivika ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Som grund till väsentlighetsanalysen låg resultatet från intressentdialogen, tidigare strategiarbete, en omvärldsanalys som även inkluderade viktiga branschspecifika frågor samt en analys över Nivikas hållbarhetsrelaterade risker. Ett antal prioriterade hållbarhetsfrågor identifierades och ligger till grund

Långsiktig värdeutveckling

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

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

Miljö och resursanvändning

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

- Klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat
- Resurseffektivitet – energi, material och avfall
- Påverka hyresgästen att agera mer hållbart

Hållbar stadsutveckling

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

- Trygghet och trivsel

Hållbara medarbetare

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

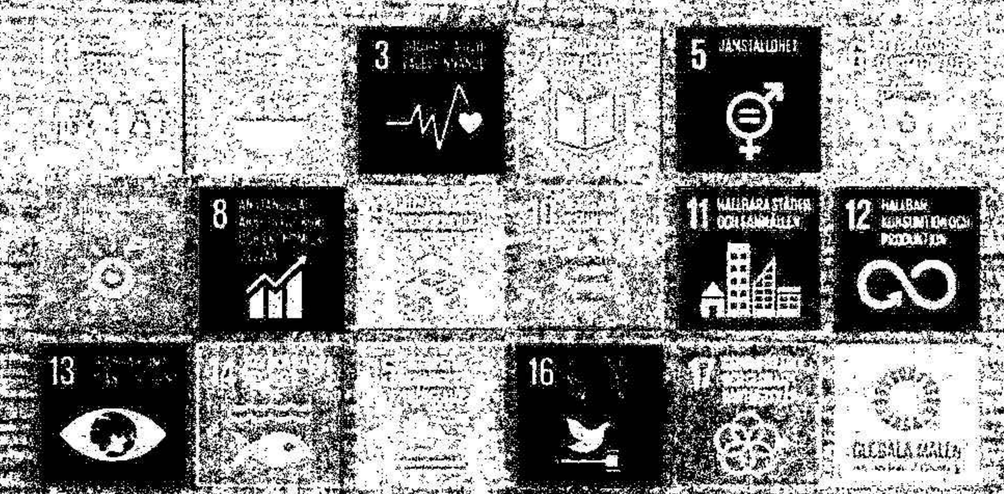
- God arbetsmiljö
- Jämställdhet och mångfald
- Kompetensutveckling

Pågående projekt, Nivika Center i Vimpeln
Preliminära bedömningar innan ombyggnad 2022

LOKAL NÄRVARO FÖR GLOBALA MÅL

Agenda 2030

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



Mål 3 - God hälsa och välbefinnande

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

Mål 5 - Jämställdhet

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

Mål 7 - Hållbar energi för alla

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

Mål 8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

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

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

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

Mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion

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

Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna

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

Mål 16 - Fredliga och inkluderande samhällen

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

HÅLLBARHETSMÅL 2021/22

Vi arbetar ständigt med mest väsentliga hållbarhetsfrågorna och dessa är kopplade till våra fyra fokusområden. I tabellen nedan redovisas utfall för de mål som gällde 2021/22 och hur vi kopplar dem till FN:s globala mål.

Fokusområde	Väsentlig hållbarhetsfråga	Mål	2021/22	2020/21	Delmål
Långsiktig värdeutveckling	Affärsetik och anti-korruption	Alla medarbetare ska informeras om Nivikas uppförandekod	Allmän genomgång för samtliga medarbetare under året	Koden togs fram, 100 % av medarbetarna informerades	8, 16
	Affärsetik och anti-korruption	Medarbetare ska utbildas i anti-korruption	Målet rullar vidare till nästa år	Annat mål gällde	8, 16
	Affärsetik och anti-korruption	Noll inrapporterade fall av korruption och mutor	0 st	0 st	8, 16
Miljö och resursanvändning	Resurseffektivitet	Minska energianvändningen med 10 % (jämfört med 2020/21)	-5 %	-10 % (jämfört med 2019/20	13
	Klimatpåverkan och anpassning till förändrat klimat	Andel "gröna" fastigheter i portföljen: 20 %	31 %	21 %	13
	Resurseffektivitet	Nyproduktion av bostäder ska byggas minst i enlighet med Miljobyggnad Silver	100 %	100 %	3, 13
	Resurseffektivitet	Nyinstallerad produktionskapacitet, solenergi: 1 GWp	1,3 GWp	0,54 GWp	13
	Påverka hyresgästen att agera mer hållbart	Antal nyinstallerade laddplatser: 25 st	102 st	59 st	
Hållbar stadsutveckling	Trygghet och trivsel	Börja mäta kundnöjdhet bland hyresgäster	NKI (nöjd kund index) -undersökning görs i slutet av 2022	Annat mål gällde	3
	Trygghet och trivsel	Ta fram arbetsmetoder för att säkerhetsställa trygghet och trivsel	Intern checklista framtagen för trygghetsrondering	Annat mål gällde	3
Hållbara medarbetare	God arbetsmiljö	< 2 % korttids-sjukfrånvaro	3,1 %	2,4 %	3, 8
	Jämställdhet och mångfald	Ökad jämställdhet	69 % män 31 % kvinnor	78 % män 22 % kvinnor	5
	God arbetsmiljö	Noll olycksfall	9 st, varav 2 st ledde till frånvaro	1 st	3, 8

EKONOMISKT ANSVAR - LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING

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

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

Finansiell stabilitet

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

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

Vägen mot en hållbar framtid – grön finansiering

Grön finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Det ger oss en ansvarsfull finansiering, förtroendefulla relationer med våra finansiärer samt stolthet och engagemang hos våra medarbetare. Nivika gav ut sitt Gröna Ramverk i september 2020 och emitterade i samband med det sin första gröna obligation. Nivikas ramverk följer Green Bond Principles där ambitionen är att bidra till målen enligt Agenda 2030, det är granskad av Cicero med betyget "Medium Green". För vidare läsning se avsnitt Uppföljning grönt ramverk – Investerarrapport 2022-08-31 i årsredovisningen.

20230215021721

Ansvarsfull samarbetspartner - affärsetik och anti-korruption

På Nivika värdesätter vi vår position som ett respekterat företag oavsett var vi bedriver vår verksamhet. Vi stödjer och respekterar de internationellt erkända mänskliga rättigheterna där vi verkar. Mutor, bestickningar eller otillbörliga förmåner får inte förekomma och vi arbetar för att motverka alla former av korruption i verksamheten och i affärsrelationer. Fördjupad utbildning i anti-korruption är ej genomförd under 2021/22 utan ska genomföras under kommande år.

Uppförandekod

Uppförandekoden beskriver hur medarbetare ska agera på vår arbetsplats, hur affärer görs och agera i samhället. Koden gäller för alla Nivikas medarbetare. Alla helägda dotterbolag till Nivika är bundna av koden, leverantörer och andra affärspartners förväntas följa liknande principer som ingår i koden. Att dessa principer efterlevs är en viktig faktor när val av affärspartners görs.

Information om uppförandekoden ingår som en del av introduktionsprogrammet för alla nyanställda. Under året har repetition gjorts för samtliga medarbetare i uppförandekoden. Utöver uppförandekoden finns styrdokument innehållande principer för bolagsstyrning och efterlevnadsprocedurer, som beslutats av styrelsen.

Visselblåsare

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

För hållbarhet i leverantörskedjan

Nivikas leverantörer har en viktig roll i värdekedjan och som beställare av varor och tjänster har Nivika ett stort ansvar och möjlighet att ställa krav med koppling till hållbarhet. Exempelvis kravställs leverantörer på att följa bolagets uppförandekod. Nivika eftersträvar lokala leverantörer, nära och långsiktiga samarbeten med affärspartners för att tillsammans främja hållbarhet genom hela värdekedjan. Nivika kommer under kommande år se över ram- och leverantörsavtal med fokus på Växjö, Vetlanda och Västkusten, där bland annat krav på hållbarhet och uppförandekod ska tydliggöras.

EU-taxonomin - för hållbara byggnader

I enlighet med EU:s taxonomi för hållbara investeringar förväntas större börsnoterade företag i Europa lämna upplysningar i hållbarhetsrapporten om hur deras verksamheter bidrar till att uppfylla EU:s miljömål. Detta kommer framöver redovisas som andel av omsättningen, driftsutgifterna och kapitalutgifterna som anses ”hållbara” i enlighet med kriterierna i taxonomin.

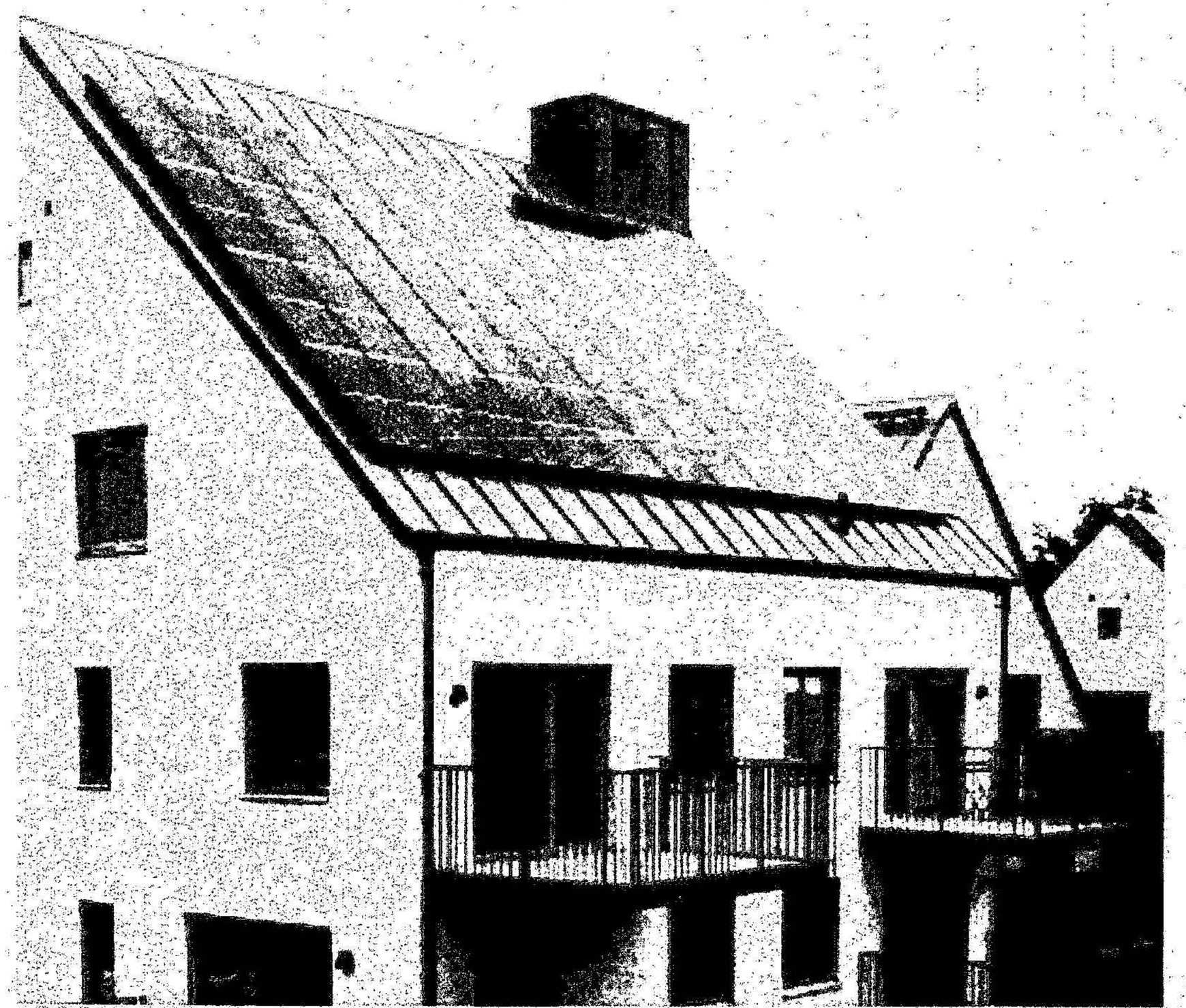
Nivika omfattas inte initialt av rapporteringskravet, men väljer ändå att presentera en bedömning av hur vår verksamhet överensstämmer med EU-taxonomin som vägledning för ägare och investerare. I ett första steg har vi uppskattat hur stor del av vår omsättning, våra drifts- och kapitalutgifter som avser ekonomiska aktiviteter som tas upp i taxonomin, det vill säga är ”aligible”. Nivika äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Vår verksamhet återfinns i huvudgrupp 7, Bygg och fastighetsverksamhet, i taxonomin. Vår verksamhet motsvarar därmed det som i taxonomin benämns ”Förvärv och ägande av byggnader” (7.7) och i stort sett hela vår omsättning, alla våra driftsutgifter och en del av våra kapitalutgifter kan kopplas till denna aktivitet.

Vid ny- eller ombyggnation kan kapitalutgifterna kopplas till aktiviteterna ”Uppförande av nya byggnader” (7.1) respektive ”Renovering av befintliga byggnader” (7.2). Härutöver genomför vi löpande energieffektivisering av våra fastigheter, samt installerar laddplatser och solcellsanläggningar. Dessa investeringar är förenliga med ”Installation, underhåll och reparation av teknisk utrustning” (7.3-7.6) som avser just denna typ av åtgärder för att begränsa klimatpåverkan.

Nivikas omfattning av EU-taxonomin	Total, mkr	Andel ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin, %	Andel ekonomiska verksamheter som inte omfattas av taxonomin, %
Omsättning	528	100 %	0 %
Driftutgifter	19	100 %	0 %
Kapitalutgifter	3 164	100 %	0 %

Omsättning – redovisningen av total omsättning motsvarar alla våra totala service- och hyresintäkter i resultaträkningen.
Driftutgifter - avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av våra fastigheter.
Kapitalutgifter – avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive investeringar och förvärv.

MILJÖMÄSSIGT ANSVAR - MILJÖ OCH RESURSANVÄNDNING



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

- Klimatpåverkan/anpassning
- Resurseffektivitet
- Underlätta för hyresgästen att agera mer hållbart

Uppdaterade beräkningar

Under året har nya beräkningsmetoder tillämpats för koldioxidutsläpp samt energianvändning, vilket innebär att 2019/20 och 2020/21 års värden är uppdaterade till årets hållbarhetsrapport och de skiljer sig därför emot tidigare rapporter.

Miljöcertifiering – en väg till hållbara byggnader

Miljöcertifiering är ett verktyg för att säkerhetsställa att våra fastigheter är hållbara och minimerar sin miljöpåverkan. Sedan 2020 bygger Nivika alla sina bostäder i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad är Sveriges mest använda miljöcertifieringssystem för byggnader. Standarden omfattar de viktigaste miljöpåverkande byggnadsaspekterna och kvalitetssäkrar samtidigt inomhusklimatet. En byggnad bedöms inom områdena energi, inomhusmiljö och material.

Andel bostäder byggda i enlighet med Miljöbyggnad Silver

	2021/22	2020/21
Utfall	100 %	100 %

Klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat

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

Nivika rapporterar koldioxidutsläpp med hjälp av GHG-protokollet (Green House Gas Protocol), i enlighet med modellen Financial Control approach.

Nivika redovisar Scope 1 och Scope 2. Inom Scope 3 håller Nivika på att inventerar de kategorier som kan tillämpas samt hur datainsamlingen ska ske.

Locationbased - Metoden återspeglar genomsnittlig utsläppsintensitet för nätet på vilken energiförbrukningen inträffar. Emissionsfaktorn är för hela leveransen i kraft-, värme- eller kylnätet. Ingen skillnad görs för om organisationen har gjort ett aktivt miljöval för sin inköpta el, värme eller kyla.

Marketbased – Metoden skiljer på ursprungsmärkt inköpt el, värme och kyla och ospecificerad inköpt el, värme och kyla. För den ursprungsmärkta elen, värmen och kylan används specifika emissionsfaktorer för ett specifikt energislag, medan för ospecificerad el, värme och kyla används den nordiska residualmixen.

Klimatutsläpp

				2021/22	
	Aktivitet	**Datakälla**	**Omvandlingsfaktor**	**Absoluta utsläpp**	**Intensitet**
Scope 1					
	Service/driftbilar och poolbilar	Intern inhämtning från körjournaler	Emissionsfaktor för respektive fordon, bränslebaserad	21	
	Köldmedia	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag omobligatorisk köldmediarapport	*Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsförening	0	
Scope 1	**Summa direkta utsläpp**			**21**	**0,04**
Scope 2					
Marketbased	Förbrukning av el i fastigheter	Data från leverantör		55	
Locationbased	Förbrukning av el i fastigheter	Data från leverantör	Emissionsfaktor, Nordisk mix 2021: 0,0547	734	
	Förbrukning av fjärrvärme i fastigheter	Data från leverantör		558,3	
	Förbrukning av fjärrkyla i fastigheter	Data från leverantör		0,13	
Marketbased	**Summa indirekta utsläpp från produktion av inköpt energi**			**613**	**1,1**
Locationbased	**Summa indirekta utsläpp från produktion av inköpt energi**			**1 292**	**2,3**
Scope 1+2	**Markedbased**			**634**	**1,14**
Scope 1+2	**Locationbased**			**1 313**	**2,35**

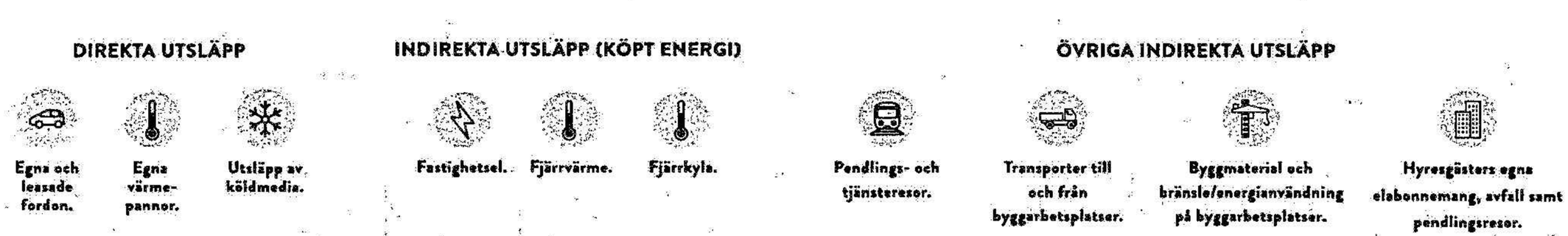
Absoluta utsläpp anges i: ton CO_2e **Intensitet anges i:** kg CO_2 e/kvm, fördelat

*Beräkningen avser kalenderår. Beräkningen från 2021 redovisas i 2021/22 års redovisning.

Scope 1
Avser direkta utsläpp som kontrolleras av verksamheten själva och där Nivika har direkt kontroll över sin klimatpåverkan, till exempel utsläpp från egna fordon.

Scope 2
Avser indirekta utsläpp från inköpt energi. Utsläppen sker då hos producenten men räknas in i Nivikas utsläppssiffror. Några exempel är inköpt el, värme och kyla.

Scope 3
Omfattar indirekta utsläpp uppströms och nedströms i värdekedjan som Nivika ger upphov till men inte kontrollerar direkt.



Resurseffektivitet - energi, material och avfall

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

Effektiv energianvändning

Under senare år har elbehovet i Sverige ökat kraftigt. Arbetet med energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna är något som ständigt pågår. En ökad installation av exempelvis solcellsanläggningar bidrar också till att minska såväl klimatpåverkan som driftskostnaderna.

Att ha kontroll på och påverka energiförbrukningen i våra fastigheter är en viktig del i energieffektiviseringen. Nivikas tekniska förvaltning använder olika system för att övervaka fastigheterna med fokus på att följa upp, utveckla och optimera energianvändningen. En kartläggning av fastigheter med hög förbrukning har gjorts. Ett antal åtgärder har gjorts under året, som byte av åtta värmecentraler och sex ventilationssystem. Fönsterbyten har gjorts på tre fastigheter där vi inte bara får ett bättre energivärde, utan också ger hyresgästerna ett förbättrat inomhusklimat.

Energianvändning

Energianvändning, kWh

	2021/22	2020/21	2019/20
El	13 418 621	10 896 223	9 991 012
Fjärrvärme	19 532 531	12 275 865	2 718 885
Fjärrkyla	10 852	21 298	14 142
Total förbrukning	**32 962 004**	**23 193 386**	**22 724 039**

Energiintensitet

Energianvändningen har minskat med 5 procent - jämfört med 20/21 har vi minskat från 102 till 97 kWh/m2 Atemp. Målet med att minska energianvändningen med 10 procent nås inte för året då vi har förvärvat ett antal äldre fastigheter med hög förbrukning.

Energiintensitet, kWh/m2 Atemp

	2021/22	Förändring, %	2020/21	Förändring, %	2019/20
Total energiintensitet	**97**	**-5 %**	**102**	**-11 %**	**114**

Underhållet i siffror 2021/22

180
FÖNSTERBYTEN

8
NYA VÄRMECENTRALER

6
BYGGNADER MED FÖRBÄTTRAD VENTILATION

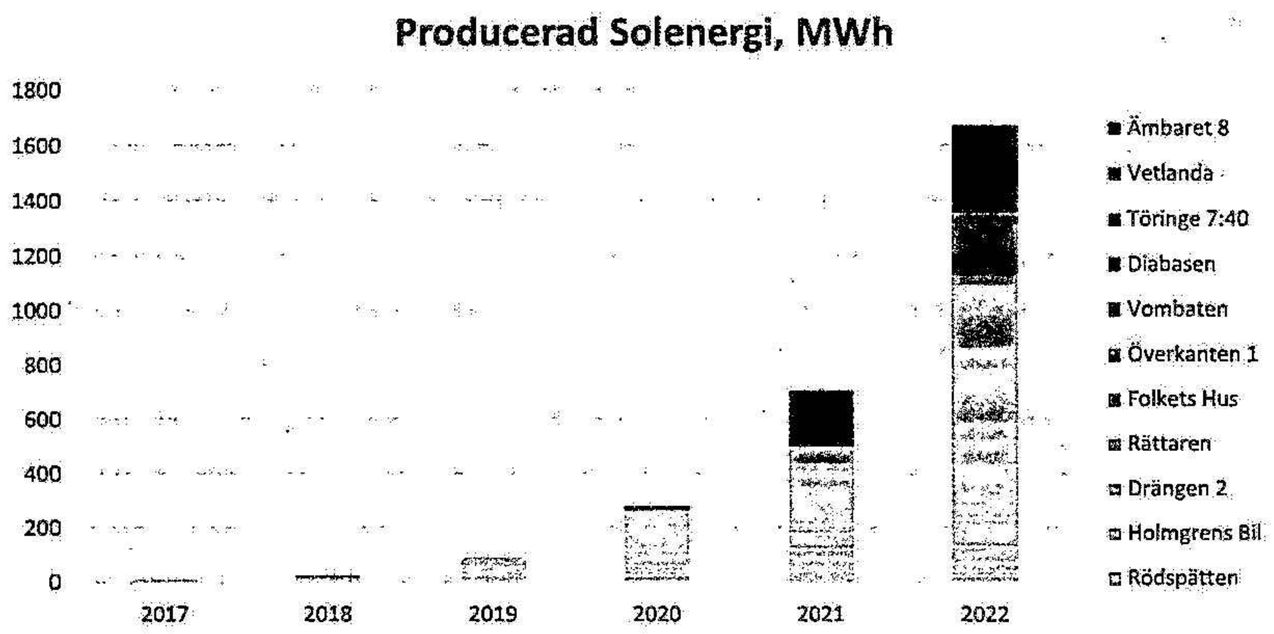
4
FASTIGHETER MED NY LED-BELYSNING

Resurseffektiviseringar som gjorts på våra fastigheter under 2021/22

- Nyinstallerade solpaneler på bostadsfastigheterna Vigören 1 och på de kommersiella fastigheterna Vagnen 10, Bälgen 15, Bikupan 19, Stegen 1, Fyllinge 20, Sandstenen 2, Broarna 4 och Barnarps-Kråkebo 1:58.
- Ventilationsbyte för bättre energiprestanda på fastigheterna Rosen 1, Tre Liljor 17 och Snipen 19.
- Byte av fjärrvärmecentral på fastigheterna Snipen 13, Snipen 19, Lejonet 5, Lejonet 18, Barnarps-Kråkebo 1:58, Folkets Hus 1 och två på Ämbaret 8.
- Fönsterbyten har genomförts och färdigställts på Advokaten 5 och på Bäret 1 samt på Tre Liljor 17.
- Ett löpande arbete med uppkoppling av överordnat system via Webbport och energidata till Mestro för befintliga fastigheter.
- Pågående arbete med att byta ut gamla ljuskällor till nya LED-armaturer på fastigheterna Smeden 3, Smeden 5, Överkanten 1 och Värendsvallen 12.

Producerad solenergi

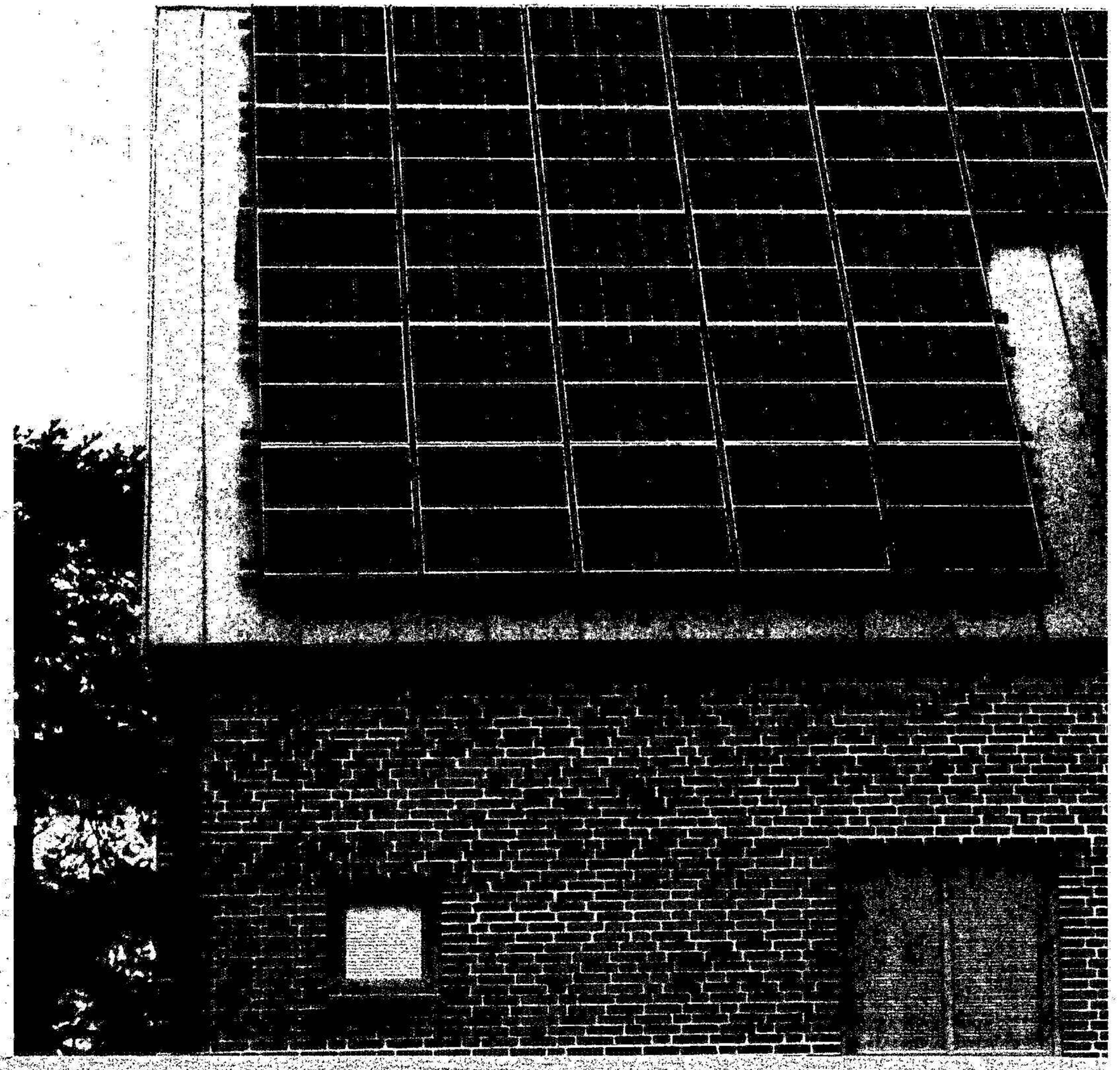
Målet nyinstallerad solenergi med produktionskapacitet om minst 1 GWp innebär fortsatt fokus på förnybar el. Vi sätter solpaneler på våra tak, både vid nybyggnation och på befintliga fastigheter. Under året har solcellsanläggningar installerats på nio fastigheter med en total produktionskapacitet om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



Nivikas solcellsanläggningar har under året producerat 1 678 MWh, vilket motsvarar 13 procent av total elanvändningen.

Producerad solenergi, MWh

	2021/22	Förändring, %	2020/21	Förändring, %	2019/20
Producerad el från egna solcellsanläggningar	1 678	136 %	710	152 %	282
Egenproducerad solel som används på plats	1 678		710		282



Nivika standard - med material för långsiktig förvaltning

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

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

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

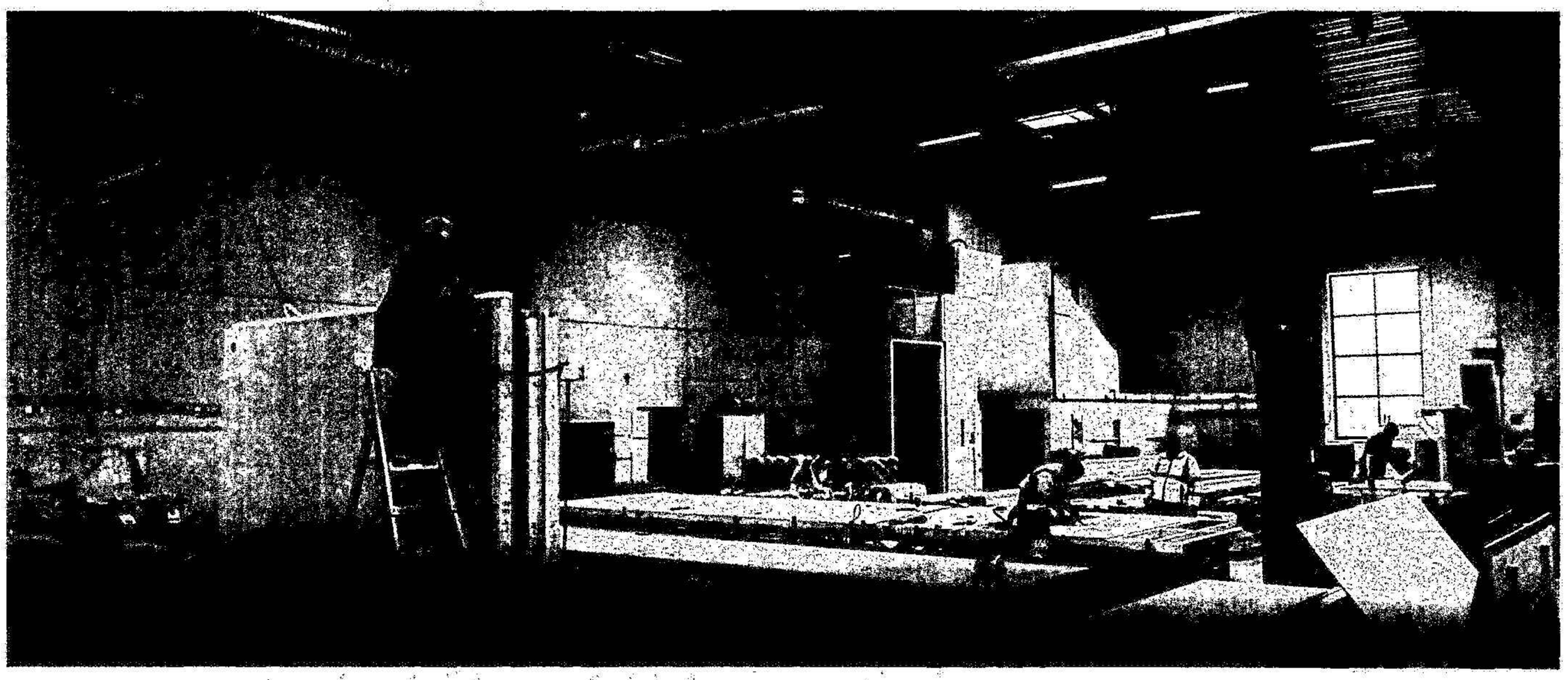
Nivika Byggsystem – egen produktionskapacitet med miljöprofil

Nivika Byggsystem har under året varit viktig del i vårt hållbara byggande. Genom att bedriva byggnation industriellt minskas avfallsmängd och skrot, byggnationen sker i kontrollerad miljö och är inte väderberoende vilket också ger en bättre arbetsmiljö för medarbetarna. Fokus ligger på industriellt byggande i trä, vilket förkortar byggtiden väsentligt och således bidrar till mer kostnadseffektivt byggande.

Att använda närproducerat svenskt trä kan idag inte mäta sig med någon annan produktionsmetod när det gäller miljö- och klimataspekter. När trä används som byggnadsmaterial lagras koldioxiden i byggnaden under hela dess livslängd.

"Härproducerat" och bidrag till cirkulära flöden
Nivika Byggsystem har sin produktion på Torsvik strax söder om Jönköping vilket är mitt i Nivikas marknader och möjliggör för en bättre kontroll av värdekedjan. Genom närproducerade byggmaterial och färdiga moduler minskar även kostnader och utsläpp vid transport. Nivika kan från Torsvik leverera moduler till alla orter inom vilka bolaget är verksamt och modulerna monteras därefter på plats.

Varje modul från Byggsystem ska hålla länge och vara trivsam att vistas i. Modulerna erbjuder en bra vistelsemiljö med genomtänkt planering och bra materialval. Modulerna ska kunna lämpa sig för såväl permanenta boenden som för flyttbara lösningar, enkla att montera ned, flytta och bygga upp igen – för ett cirkulärt flöde.



Minskade avfallsmängder - ökad återvinning

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

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

Utmaning har varit att avfallsleverantörer vi samarbetat med inte har kunnat redovisa uppföljning på avfallshanteringen. Under våren 2021 tecknades ett avtal med ett avfalls- och återvinningsföretag som kan leverera mer komplett avfallsdata. Tillsammans ska vi arbeta fram ett system som ger möjlighet att minska avfall, öka återvinningen och därigenom minska klimatavtryck kopplat till verksamheten.

Under våren 2022 har en avfallskartläggning genomförts i Värnamo. Syftet var att ta fram mätdata där vi som fastighetsägare kan påverka hyresgäster genom smarta val för att få dem i sin tur att agera mer hållbart. Nästa på tur är Växjö och Jönköping.

Underlätta för hyresgästen att agera mer hållbart

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

I våra fastigheter vill vi underlätta för att använda cykeln genom till exempel trygga och lättillgängliga cykelparkeringar. I projektering av byggnaderna övervägs möjligheter för cykelpooler. Vi har också etablerat ett samarbete med Green Motion, vilket ger hyresgästerna möjlighet att hyra elcyklar i närheten av fastigheterna. Arbetet med att erbjuda våra hyresgäster möjligheter till en hållbar mobilitet fortsätter.

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

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

Laddplatser

102 stycken laddplatser för el- och hybridfordon driftsattes under året, vilket har överträffat målet om 25 stycken med fyra gånger om.

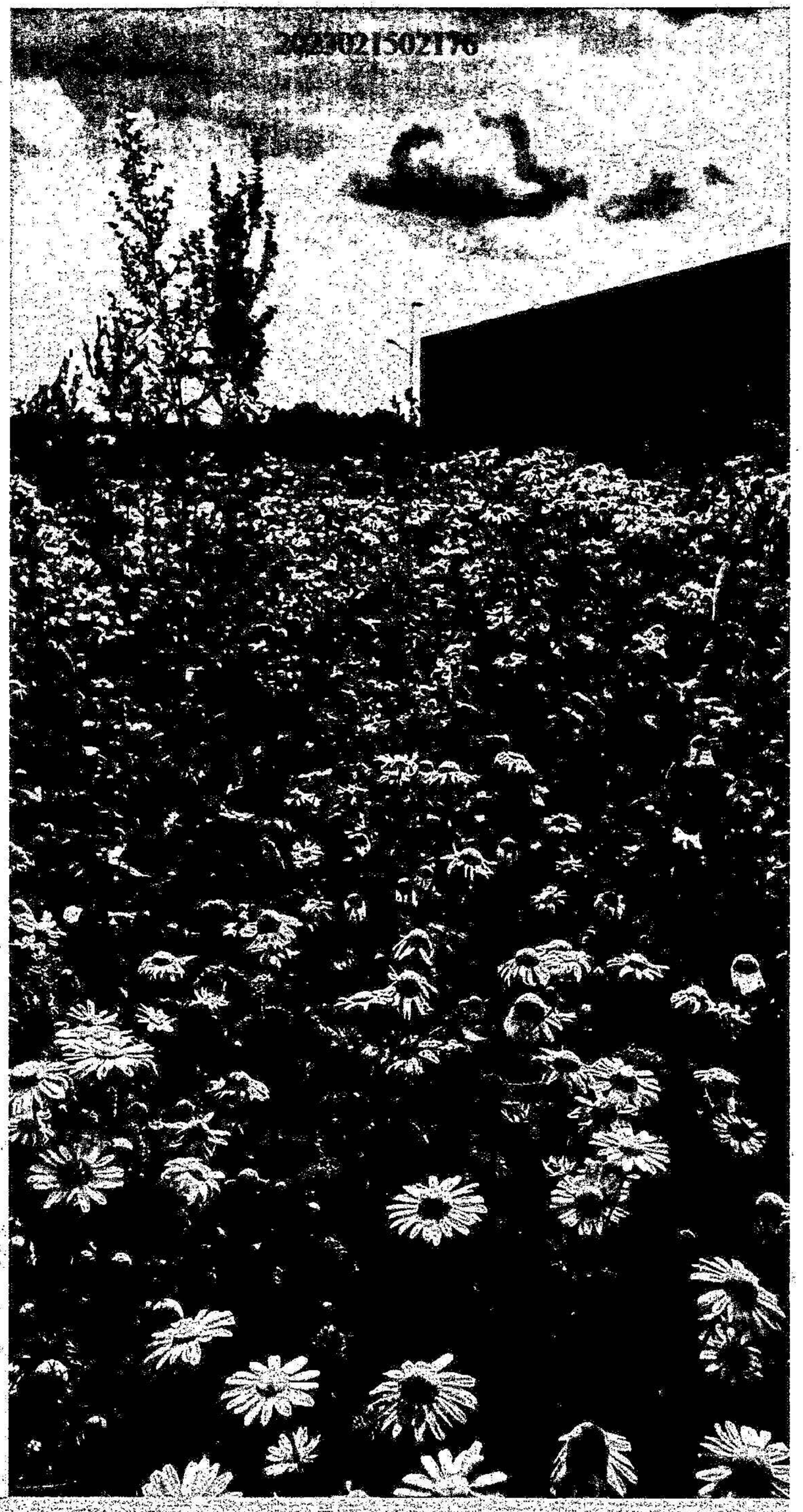
Antal laddplatser

Ort	2021/22	2020/21	2019/20
Värnamo	12	14	11
Jönköping	52	33	16
Växjö	26	12	2
Varberg	12	0	0
Totalt	**102**	**59**	**29**

Såklart vi ska ha en äng mitt bland fabrikerna!

På vår nybyggda fastighet Porfyren 2 i Värnamo valde vi att anlägga en blomsteräng. Ängen är inte bara vacker att titta på utan uppskattas även av pollinerande insekter, som humlor, bin och fjärilar.

Ängarna binder både dagvatten och koldioxid. Jämfört med en gräsmatta som har behov av att klippas en gång per vecka under sommarhalvåret behöver ängen bara slås en gång per år, färre antal gräsklippningar gör dessutom att utsläppen minskar.



SOCIALT ANSVAR - HÅLLBAR STADSUTVECKLING MED TRYGGHET OCH TRIVSEL

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

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

Kommande år ska vi genomföra en undersökning bland våra bostadshyresgäster. Undersökningen mäter hur nöjda hyresgästerna är med sitt boende och Nivika som hyresvärd. Den innehåller också frågor om upplevd trygghet i området och i lägenheten, städning av trapphus och tvättstugor, serviceanmälan och sophantering. Resultaten från undersökningen kommer vi att använda som underlag när vi planerar vår verksamhet och husens förvaltning.

Närhet till hyresgästen

Våra hyresgäster står i centrum för vår verksamhet och det är viktigt att kunna erbjuda rätt produkt och service till bostadshyresgäster såväl som till lokalhyresgäster. Nöjda hyresgäster som trivs är lojala och hyr länge hos oss, vilket bland annat bidrar till lägre omflyttning och ökad trygghet. En nöjd hyresgäst är också en god ambassadör för bolaget.

Vi möter våra hyresgäster dagligen, genom telefonsamtal, mejl och personliga kontakter. Vi månar om en hög tillgänglighet för våra kunder och de kan nå oss via telefon och mejl. På den kommersiella sidan har lokalansvariga nära kontakt med hyresgästerna för att snabbt kunna fånga upp förändrade behov och önskemål.

Digital teknik möjliggör nya beteenden och nya funktioner. Våra hyresgäster kan underteckna bostads-kontrakt, garagekontrakt och parkeringsavtal digitalt. I Mitt Lager har vi smidiga digitala låslösningar där manuell nyckelhantering helt har upphört.

Med lokalt samhällsengagemang

Vi arbetar för att vara en engagerad samhällsmedborgare på olika sätt. Nivika engagerar sig genom att stötta olika idrottsföreningar och evenemang främst i de geografiska områden där vi verkar. Att bidra till ungdomsverksamhet, att bidra till en positiv utveckling av samhället samt verka för trygghet och säkerhet. Satsningarna innebär för oss att stödja utsatta grupper som står utanför samhället, men också att motverka utanförskap.

Några organisationer/föreningar som Nivika samarbetar med:

HÅLLBARA MEDARBETARE - EN STARK FÖRETAGSKULTUR

Medarbetarna är avgörande för företagskulturen, affärerna och den pågående utvecklingen. Kunniga, engagerade och välmående medarbetare ger nöjdare hyresgäster och en effektivare verksamhet.

Att arbeta mot gemensamma mål, respektera varandra och varandras olikheter samtidigt som vi har kul på jobbet är några av de egenskaper som ligger till grund för vår företagskultur och som knyter an till våra kärnvärden: engagemang, ärlighet, glädje och hållbarhet.

Nivika fortsätter att utvecklas, vilket gör att behovet av nya medarbetare och kunskap ökar. Därför är det viktigt att vi tillsammans fortsätter arbetet med att förstärka vår värdegrundsplattform och den familjära företagskultur som vi har inom Nivika - för att vara en hållbar arbetsplats och en attraktiv arbetsgivare.

För att vara en hållbar arbetsplats har vi valt att prioritera tre områden: god arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling.

En sund arbetsmiljö

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

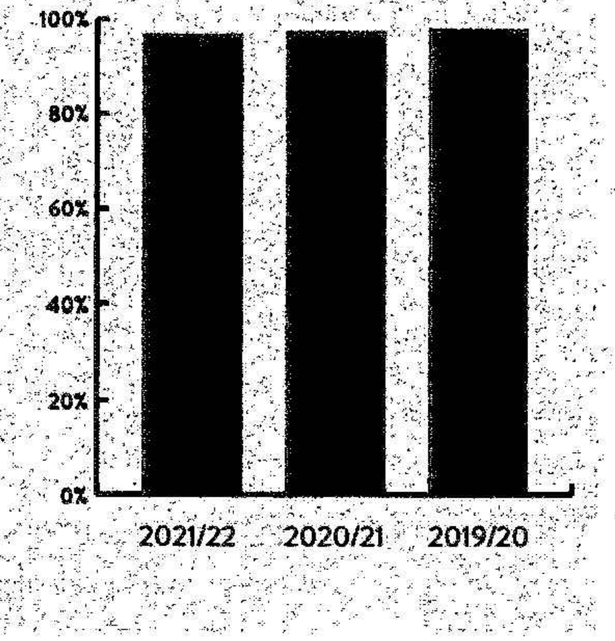
Arbetsmiljöfrågor är viktiga för att minimera tillbud och olyckor. Uppkomna tillbud dokumenteras och rapporteras till närmsta chef som i sin tur lyfter tillbudet upp till ledningen. Vi har en nollvision för arbetsplatsolyckor, den gäller alla som arbetar för eller utför uppdrag åt Nivika. Detta innebär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

Jämfört med 2020/21 då vi hade ett olycksfall hade vi i år två olycksfall som föranledde till frånvaro. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och samtliga anställda omfattas även av en vårdförsäkring. Friskvård sker både förebyggande och i rehabiliteringssyfte för att främja hälsa och välmående. Under året har 23 procent av medarbetarna använt sitt friskvårdsbidrag.

Sjukfrånvaron i koncernen har genom åren varit låg. Under verksamhetsåret har vi dock haft en ökning av korttidsfrånvaro till totalt 3,1 procent. Jämfört med 2020/21 då korttidsfrånvaron stod för 2,4 procent. Orsaken till ökningen beror på den rådande situation avseende covid-19.

Frisknärvaro 2021/22

Frisknärvaron är fortsatt hög och ligger på 96,9 %



VÅRA KÄRNVÄRDEN

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

ENGAGEMANG

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

ÄRLIGHET

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

GLÄDJE

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

HÅLLBARHET

Lika värde, jämställdhet och mångfald

Vårt grundläggande synsätt är att alla människor har lika värde och rätt till lika behandling. Medarbetarna skall ges samma möjligheter gällande anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran, inom ramen för sin kompetens och vilja. Arbetsvillkoren styrs av kollektivavtal och samtliga medarbetare omfattas. Vi är medlemmar i Almega. Lönesättningar tar hänsyn till branschstatistik och medarbetarnas individuella prestation. Historiskt sett är bygg- och fastighetsbranschen en mansdominerad bransch. Idag ser vi att fler och fler kvinnor söker sig in i branschen, vilket vi välkomnar. Under året har vi gått från 22 procent kvinnor till 31 procent. Inga fall av diskriminering har inrapporterats.

I september 2021 hade Nivika 46 medarbetare och per årsslut har vi ökat vårt team med ytterligare 20 medarbetare, totalt är vi nu 65* anställda. De områden som legat i fokus för rekrytering har varit hållbarhet, projekt-, ekonomi- och förvaltningsavdelningen. Vi har även under året lyft upp en del medarbetare till nya utmanande roller. Personalomsättningen uppgår till 14 procent, vilket motsvarar 8 personer som avslutat sin anställning.

Fördelningen av Nivikas medarbetarbetare per den sista augusti 2022 är 69 procent män och 31 procent kvinnor. Av de anställda är 46 personer (71) tjänstemän och 19 personer (29) kollektivanställda.

* Nivika Byggsystem och Bostadsutveckling är ej med i beräkningarna.

Åldersfördelning

	2021/22 Antal	Fördelning, %	2020/21 Antal	Fördelning, %
< 30 år	6	9	3	7
30-50 år	36	55	26	57
> 50 år	23	35	17	37
Totalt	**65**		**46**	

Könsfördelning

	2021/22 Kvinnor	Män	Fördelning (kvinnor), %	Förändring, %	2020/21 Kvinnor	Män	Fördelning (kvinnor), %
Styrelse	3	4	43	0	3	4	43
Koncernledning	1	3	25	-8	1	2	33
Hela organisationen	20	45	31	9	10	36	22

Kompetensutveckling

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

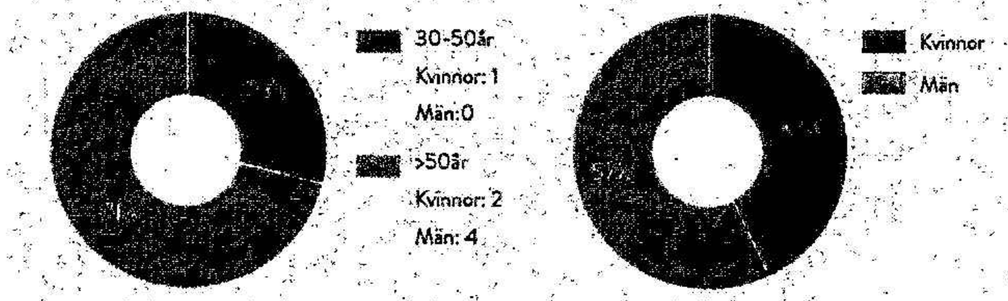
Kunskapsutbyte

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

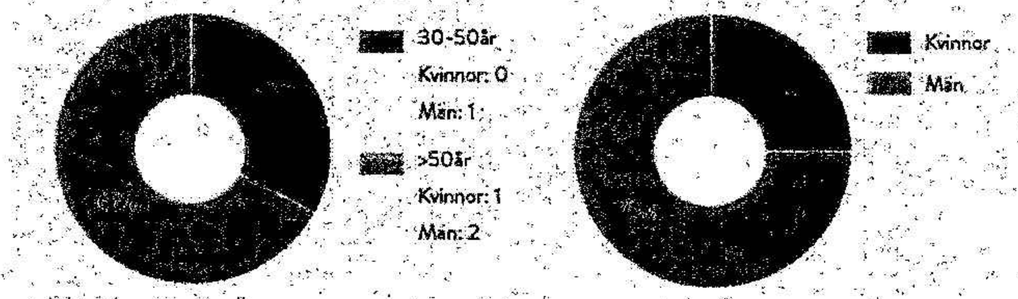
Nivika är bland annat medlem i:

- Fastighetsägarna, en rikstäckande branschorganisation med lokal förankring som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad.
- CSR Småland, har till ändamål att skapa engagemang bland företag och andra aktörer till att utveckla hållbara verksamheter och därigenom bidra till en attraktiv region, samt att vara en mötesplats som bidrar till hållbar verksamhetsutveckling och nya affärsidéer.
- Jönköping City, ett samarbete mellan handeln, fastighetsägarna, kommunen och övrigt näringsliv.
- Värnamo City, en samverkan mellan handeln, fastighetsägarna, kommunen och övrigt näringsliv.
- Värnamo Företagarförening, en näringspolitisk organisation som aktivt engagerar sig bland annat för att förbättra förutsättningarna för näringslivet och främja en positiv utveckling i området.
- ID06, Nuvab Näringsliv, Self Storage, Svenskt Näringsliv, Värnamo Näringsliv.

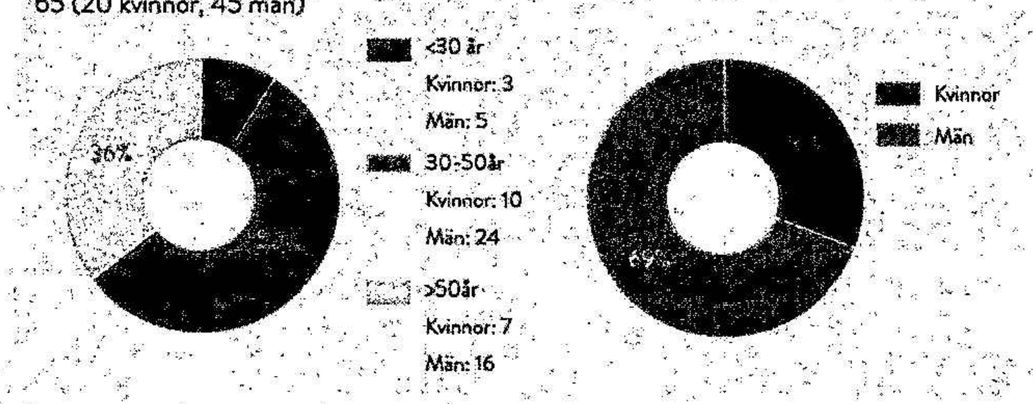
Köns- och åldersfördelning styrelse
7 (3 kvinnor, 4 män)



Köns- och åldersfördelning koncernledning
4 (1 kvinna, 3 män)



Köns- och åldersfördelning hela organisationen
65 (20 kvinnor, 45 män)



20230215021179

TCFD-vägleder

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

Beskrivningen hjälper intressenterna att skapa sig en bild av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna. Nivika kommer under 2022/23 att arbeta med vidare med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna. Nedan beskrivs kortfattat hur vi arbetar med de olika delarna i ramverket, vissa upplysningar presenteras även i andra delar av årsredovisningen, vilket framgår av hänvisningar i texten nedan.

Styrning

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

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

Strategi

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

Riskhantering

Identifiering och analys av klimatrelaterade risker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete – en process som beskrivs på sidan 83. Miljöaspekter, inklusive klimat, ingår denna process liksom alla de andra av bolagets risker och möjligheter.

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

Under kommande åren kommer vi öka kunskapen med genomlysning av fastighetsbeståndet till en början på geografisk nivå och därefter kommer fysiska risker på fastighetsnivå identifieras och handlingsplaner skapas för hantering av de identifierade klimatriskerna. Arbetet involverar förvaltningsorganisationen för att skapa förståelse och förankring med bäst förutsättning för implementering av nya arbetssätt och rutiner.

Mål och mätetal

Energianvändningen i fastigheter är en stor bidragande orsak till utsläppen av växthusgaser. Vi har därför under 2020/21 samt 2021/22 haft ett årligt mål att minska energiförbrukningen med 10 procent, läs mer på sidan 54.

Vi har som mål att 20 procent av våra fastigheter i portföljen ska vara ”gröna”, andelen nyinstallerad förnybar energi ska ha en produktionskapacitet(solenergi) på 1 GWp och all nyproduktion av bostäder ska byggas enligt Miljöbyggnad Silver.

Klimatrelaterade risker och möjligheter för Nivika

Vi ser redan hur förväntningarna på Nivika från kunder, investerare och andra aktörer ökar vad gäller ett ansvarsfullt klimatarbete. Vi ställer tre snabba frågor till hållbarhetschef Emelie Regnell om arbetet med klimatrelaterade risker och möjligheter.

Är det helt frivilligt eller ett krav från ägare?

– Det är ingen som i nuläget uttryckt det som ett specifikt krav att vi ska redovisa enligt TCFD:s ramverk. Men vi tror att fler och fler stora ägare kommer att prioritera frågan, så det är lika bra att ta sig an detta redan nu.

Gör TCFD någon skillnad i ert praktiska arbete?

– Rent konkret innebär det att vi måste bli tydligare att förklara klimatrisken, hur fysiska risker som vattenhöjningar och extremväder kan påverka oss. Men också att våra kunders verksamheter kan komma att påverkas.

Vad ligger närmast att hugga tag i?

– Det som ligger framför oss är exempelvis att göra scenarioanalyser för hur Nivikas affär ser ut i en värld som är två grader varmare. Det måste vi kunna förklara för potentiella ägare. Vi har precis börjat greppa klimatriskerna på ett mer systematiserat sätt. Det handlar inte om goodwill utan om ren affärsmässighet.

Uppföljning grönt ramverk – invester report

Hösten 2020 gav Nivika ut sitt Gröna Ramverk och emitterade i samband med detta också sin första gröna obligation. Nivikas ramverk följer Green Bond Principles, är granskat av Cicero och har fått betyget "Medium Green".

Grön finansiering

Under föregående bokslutsår, 2020/21 emitterades två gröna obligationer enligt det gröna ramverket. Utestående obligationslån, samtliga gröna, är vid periodslut 1 250 inom ramen 1 600 miljoner kronor.

I juni 2021 fick Nivika sitt första gröna banklån vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 611 miljoner kronor per 2022-08-31 vilket utgör 34 procent av total grön finansiering.

Nivika har ett flertal pågående projekt med grön finansiering såsom Sadelmakaren 1 i Värnamo, Nivika Center i Växjö, Avenboken 1 i Ulricehamn och Klynnan 12 i Värnamo.

Investeringsbelopp 2022-08-31

Godkänt investeringsbelopp	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	768
Befintliga fastigheter	2 579
-Varav tidigare ny och ombyggnadsprojekt	(1 218)
Totalt godkänt investeringsbelopp	**3 347**
Utestående volym gröna obligationer	-1 250
Utestående volym gröna krediter	-611
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	**1 486**

Kriterier enligt ramverket

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

1. Gröna och energieffektiva byggnader - nybyggnation

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

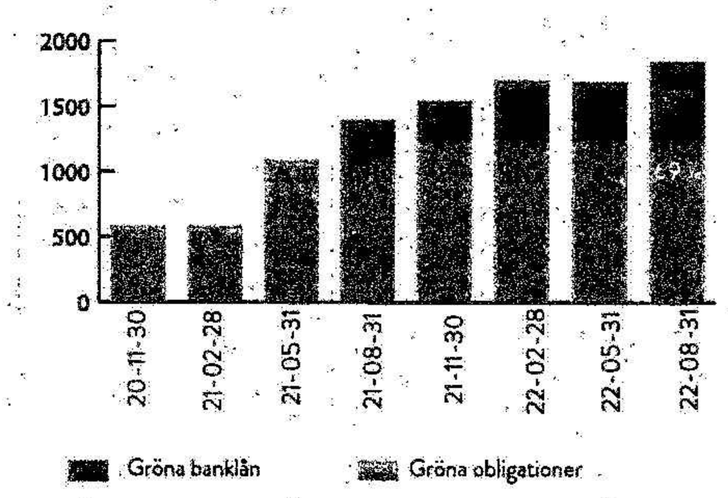
2. Energieffektivitet

Direkta kostnader för installation av energieffektiviseringsteknik såsom smarta styrsystem, förbättrad isolering, värmeväxlare, gröna tak, energieffektiv belysning m.m., förutsatt att åtgärderna uppfyller nationella minimikrav och att investeringen är kopplat till åtgärder som syftar till en förbättrad energiprestanda och /eller minskade utsläpp av växthusgaser.

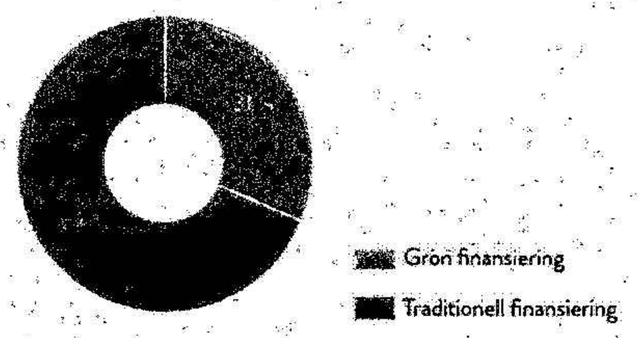
3. Förnybar energi

Förnybar energi, främst installation av solenergianläggningar Hållbara transporter, eldrivna fordon och/eller infrastruktur för eldrivna fordon.

Utveckling grön finansiering per kvartal, Mkr



Andel grön finansiering per 2022-08-31



Slutförda ny- och ombyggnadsprojekt

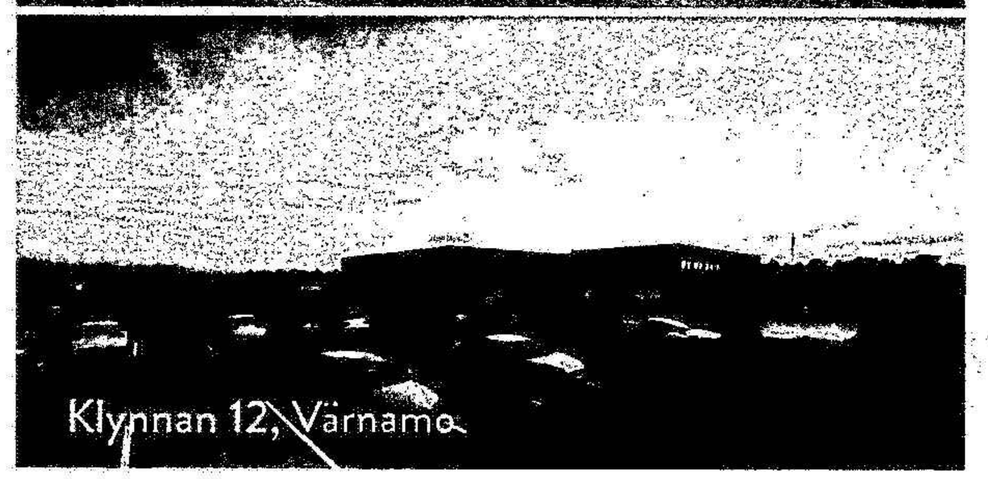
Fastigheter	Ort	Projekt	Typ	Fastighets-värde
Snöflingan 16	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	197 000
Västergöken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	238 000
Vråken 1	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	156 000
Vombaten 2 & Vråken 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	94 800
Valplatsen 8	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	324 000
Hjortronet 7	Motala	Nybyggnation	Kommersiellt	26 500
Hemmeslöv 10:208	Båstad	Nybyggnation	Bostäder	136 000
Porfyren 2	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	45 700
Barnarps-Kråkebo 1:58	Jönköping	Tillbyggnation	Kommersiellt	113 000
Summa				**1 331 000**

Upparbetade investeringar i pågående projekt

Fastigheter	Ort	Projekt	Typ	Energi-prestanda, BBR	Energi klass	Nedlagda kostnader	Mark/ Byggrätt	Summa
Sadelmakaren 1	Värnamo	Nybyggnation	Bostäder	54,8 % av BBR-krav	A	148 000	18 000	166 000
Värendsvallen 12, Nivika Center	Växjö	Nybyggnation	Bostäder	53,6 % av BBR-krav	A	173 100	18 500	191 600
Värendsvallen 12, Nivika Center	Växjö	Nybyggnation	Kommersiellt	80 % av BBR-krav	B	26 000	-	26 000
Tor 3	Nybro	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass A	-	80 218	10 332	90 550
Vinkelhaken 13	Ljungby	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass A	-	-	11 000	11 000
Hällstorp 1:20, Hovslätts ängar	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass A	-	-	60 000	60 000
Klynnan 12	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	38 % av BBR-krav	A	22 500	-	22 500
Porfyren 3	Värnamo	Nybyggnation	Kommersiellt	62 % av BBR-krav	B	44 400	-	44 400
Avenboken 1	Ulricehamn	Nybyggnation	Bostäder	65 % av BBR-krav	B	115 000	-	115 000
Roten 2	Jönköping	Nybyggnation	Bostäder	Planerad energiklass B	-	41 000	-	41 000
Summa						**650 218**	**117 832**	**768 050**

Exempel på tillgångar i den gröna poolen

- Fastigheten är belägen på Avenboksgatan i södra Ulricehamn med promenadavstånd till centrum och friluftsområdet Lassalyckan.
- Byggnaderna uppfyller energiklass B.
- Inom kvarteret finns totalt 45 lägenheter, fördelat på tre byggnader med lägenheter från 1:or till några 5:or.
- Samtliga parkeringsplatser är förberedda för billaddning.
- Fastigheterna är förberedda för montage av solceller.
- Miljö och gårdshus är byggda i trä och har tak av sedum.



- Logistikbyggnad belägen på Lundbyvägen i östra delen av Värnamo.
- Byggnaden skall uppfylla energikraven för Miljöbyggnad Silver.
- Ett logistikcenter till PostNord som förutom produktionsytor även ska innehålla kontors- och personalutrymmen. Fastigheten kommer också ge kunder möjlighet att hämta och lämna paket direkt på plats.
- 25-30 laddplatser kommer att finnas på fastigheten för att möta PostNords miljömål.
- Byggnaden förses med 80 solcellspaneler, installerad effekt 44 kWp.
- Några grönytor byts ut till blomsteräng för att bidra till den biologiska mångfalden.

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Bolag	Fastighet	Fastighets-värde 22-08-31	kWh/m², år	Energiklass	Grön	Undvikna utsläpp, ton CO_2
Nivika Skåpvägen 6 AB	Barnarps-Kråkebo 1:58	113 000	75 %	B	Ja	-16 002
Nivika Bautastenen AB	Bautastenen 3	147 000	74 %	B	Ja	-8 193
Nivika Sågcrona 1 AB	Bergbunken 1	63 200	60 %	A	Ja	-5 288
Nivika Bikupan 19 AB	Bikupan 19	33 200	54 %	B	Ja	-8 903
Nivika Sandstenen AB	Diabasen 4	157 000	69 %	B	Ja	-25 664
Nivika Eklövet 1 AB	Eklövet 1	66 900	71 %	A	Ja	-3 714
Nivika Heden AB	Hemmeslöv 10:208	136 000	69 %	B	Ja	-8 129
Nivika Mitt Lager AB	Hjortonet 7	26 500	65 %	B	Ja	-5 754
Nivika Norra Amerika 1 AB	Norra Amerika 1	162 000	63 %	B	Ja	-13 538
Nivika Växjöfastigheter AB	Nyckelharpan 2	37 700	71 %	B	Ja	-6 655
Nivika Ulricehamn AB	Pionen 6	7 000	70 %	B	Ja	-932
Nivika Sandstenen AB	Porfyren 2	45 700	59 %	B	Ja	-15 300
Nivika Råstenen 1 AB	Råstenen 1 Norra	73 900	69 %	B	Ja	-4 819
Nivika Råstenen 1 AB	Råstenen 1 Västra	101 000	69 %	B	Ja	-6 147
Nivika Sågcrona 2 AB	Schaktet 1	79 800	60 %	A	Ja	-6 842
Nivika Snöflingan AB	Snöflingan 16	197 000	75 %	B	Ja	-9 685
Nivika Stigamo Öst AB	Stigamo 1:47	194 000	64 %	B	Ja	-35 839
Nivika Täljstenen AB	Täljstenen 1	125 000	46 %	A	Ja	-14 896
Nivika Lokal AB	Valplatsen 8	324 000	61 %	A	Ja	-19 100
Nivika Vombaten AB	Vombaten 2 & Vråken 2	94 800	56 %	A	Ja	-8 624
Nivika Kungsängen AB	Vråken 1	156 000	69 %	B	Ja	-9 180
Nivika Kungsängen AB	Västergöken 1	238 000	69 %	B	Ja	-14 720
Summa		**2 578 700**				**-247 924**

Övriga upplysningar

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

Grönt ramverk

Gröna och energieffektiva byggnader		KPI	Utnyttjat*
	Nya byggnader		
	Miljöklassade och/eller energiprestandaklass	se sid 68	Ja
	Antal hus med trästomme, st	8	Ja
	Årlig energiförbrukning jämfört med byggnorm	se sid 68	Ja
	Årlig minskning av växthusgasutsläpp	se sid 68	Ja
	Befintliga byggnader		
	Miljöklassade och/eller energiklass	se sid 68	Ja
	Årlig energiförbrukning undviken	se sid 68	Ja
	Årlig minskning av växthusgasutsläpp	se sid 68	Ja
	Ombyggnation/större renoveringar		
	Årlig minskning av energiförbrukning jämfört med innan renovering, MWh		Nej
	Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2		Nej
	Energieffektiviseringsåtgärder		
	Årlig minskning av energiförbrukning, MWh		Nej
	Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2		Nej
Förnybar energi			
	Installerad förnybar kapacitet, GWp		Nej
	Årlig produktion av förnybar energi, MWh		Nej
	Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2		Nej
Miljövänlig transport			
	Eldrivna fordon		
	Antal fordon, st		Nej
	Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2		Nej
	Infrastruktur för eldrivna fordon		
	Antal installerade/uppgraderade laddplatser		Nej
	Årlig minskning av växthusgasutsläpp, ton CO_2		Nej

* Utnyttjat innebär att grön finansiering har använts till investeringskategorin.

GRI-INDEX

GENERELLA UPPLYSNINGAR					
Organisationen och redovisningsprinciper					
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen	78	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-2	Enheter som är ingår i organisationens hållbarhetsrapport	40, 42, 78	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	40	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	40	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-5	Extern granskning	40	
Verksamhet och medarbetare					
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	10-11, 42-45, 50-51	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-7	Medarbetare	62, 64	Byggsystem ej är med i beräkningarna.
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-8	Medarbetare som inte är anställda		Nivika rapporterar inte på medarbetare som inte är anställda. Nivikas egna verksamhet drivs enbart med anställda.
Styrning					
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-10	Nominering och val av styrelse	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-12	Det högsta styrelseorganets roll i att övervaka hanteringen av påverkan på hållbar utveckling	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	44	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	44	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-15	Intressekonflikter	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-19	Ersättningspolicy	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-20	Process för att fastställa ersättningar	78-81	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-21	Årlig total ersättning	78-81	

GRI Standard		Upplysning	Upplysningens namn	Sidhänvisning	Kommentarer
Strategi, policyer och praxis					
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	44	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande (Policyåtaganden)	44	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande (Implementering av policyer)	50-51	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	50-51	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	50-51	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	50-51	
GRI 2	Generella upplysningar 2021	2-28	Medlemskap i organisationer	44, 64	
Intressentengagemang					
GRI 2:	Generella upplysningar 2021	2-29	Metod för intressentengagemang	45	
GRI 2:	Generella upplysningar 2021	2-30	Kollektivavtal	64	
Väsentliga frågor					
GRI 3	Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	46-49	
GRI 3	Väsentliga frågor 2021	3-2	Lista på väsentliga frågor	46-49	
GRI 3	Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor	50-64	
ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR					
GRI 200, Ekonomi					
GRI 201	Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	50-51	
GRI 201	Ekonomiskt resultat 2016	201-2	Finansiell påverkan samt andra risker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	83-87	
GRI 205	Anti-korruption 2016	205-2	Kommunikation kring och utbildning i antikorruptionspolicyer och rutiner	50-51	
GRI 205	Anti-korruption 2016	205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	49-51	
GRI 300, Miljö					
GRI 302	Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom organisationen	54	
GRI 302	Energi 2016	302-3	Energiintensitet	54	
GRI 302	Energi 2016	302-4	Minskning av energianvändning genom energieffektivisering	54	
GRI 305	Utsläpp (till luft) 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	53	
GRI 305	Utsläpp (till luft) 2016	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	53	
GRI 305	Utsläpp (till luft) 2016	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	53	
GRI 305	Utsläpp (till luft) 2016	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	53	
GRI 306	Avfall 2020	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	56-58	

GRI 400, Socialt					
GRI 401	Anställningsförhållanden 2016	401-1	Personalomsättning och nyanställningar	62-64	
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	62-64	
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	62-64	
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	62-64	
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	62-64	
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	62-64	
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	62-64	
GRI 403	Hälsa och säkerhet 2018	403-9	Arbetsrelaterade skador	49, 62-64	
GRI 405	Mångfald och jämställdhet 2016	405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	62-64	
GRI 406	Icke-diskriminering 2016	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	62-64	
Företagsspecifika upplysningar					
	Produktansvar	GRI-C1	Miljöcertifieringar/process som tillämpas vid uppförande av bostadsfastigheter	54	

TCFD-index

Styrning	**Strategi**	**Riskhantering**	**Mätetal och mål**
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 65	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt. Se sid. 65	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. Se sid. 65	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess. Se sid. 65
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid. 65	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering. Se sid. 65	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid. 65	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker. Se sid. 65
	C. Organisations-strategins anpassnings-förmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarios – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre. Se sid. 65	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. Se sid. 65	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål. Se sid. 65

Aktuell ingen inngangsmåge

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Utifrån det fastighetsbestånd bolaget ägde per den 31 augusti 2022, baseras intjäningsförmågan på en kommande tolvmånadersperiod. Intjäningsförmågan baseras på tecknade hyresavtal och visar vilken avkastning som bolaget kan generera med givna förutsättningar. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.

Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden vad gäller utveckling av hyror, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information utgör grunden för den uppskattade intjäningsförmågan:

- Hyresintäkterna baseras på undertecknade hyresavtal på årsbasis (inklusive tillägg och eventuella hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyresavtal per bokslutsdag.
- Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med underhåll, för innehavda fastigheter per bokslutsdag. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration. Fastighetsskatt ingår i posten Fastighetskostnader och beräknas utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.
- Centrala administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen, inklusive projektutveckling, och fastighetsportföljens storlek per bokslutsdag. Kostnader av engångskaraktär är inte medtagna.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå och kreditportfölj per bokslutsdag.

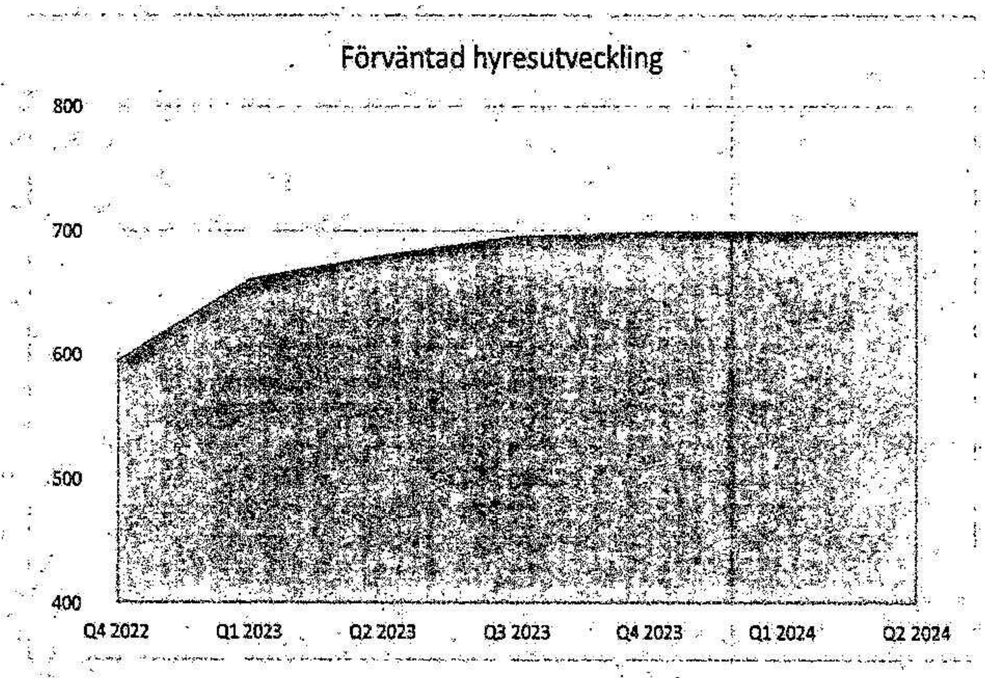
Aktuell intjäningsförmåga, Mkr

	2022-08-31
Hyresintäkter	580
Fastighetskostnader	-180
Driftnetto	**400**
Central förvaltning	-38
Finansiella kostnader	-190
Förvaltningsresultat	**172**

Förväntad hyresutveckling

Diagrammet illustrerar aktuellt hyresvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 31 aug 2022 med tillägg för förväntat hyresvärde för pågående nybyggnation av förvaltningsfastigheter och förvärvade men ej tillträdda förvaltningsfastigheter per 31 aug 2022 i takt med att dessa färdigställs alternativt tillträds, samt hyreshöjningar utifrån KPI-indexering.

Information om färdigställda, pågående nybyggnationer och förvärvade men ej tillträdda förvaltningsfastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för bedömd hyra för vakanta ytor och rabatter uppräknat till årstakt. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ska inte ses som en prognos.



FINANSIERING

Finansiell ställning och likviditet

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

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget löpande har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till pågående verksamhet till ett pris avvägt mot risk. Bolaget arbetar nära kreditgivare för att diversifiera finansieringskällorna och kontinuerligt omförhandla villkor såsom löptider för att säkerställa finansieringen. Samtliga krediter med kapitalförfall under perioden har förlängts och vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,7 (1,9) år. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 53 procent (58).

Bolagets kreditavtal kompletteras med sedvanliga finansiella- och informationsåtaganden. Moderbolaget har lämnat borgensåtagande som säkerhet för dotterbolagen, de har i sin tur lämnat pant i fastigheter och i vissa fall även aktier som säkerhet till förvärvslån. Samtliga åtaganden vid periodens slut var uppfyllda.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 776 Mkr (4 107) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 355 Mkr (2 821), obligationslån 1 250 Mkr (1 100) och övriga räntebärande skulder till 171 Mkr (170). Ökningen i räntebärande skulder förklaras till största del av investeringar i förvärv, samt finansiering av investeringar i ny- och ombyggnationer under perioden.

Samtliga obligationslån i bolaget har emitterats inom ramen för Nivikas gröna ramverk. Utestående obligationslån är 1 250 miljoner kronor inom ramen 1 600 miljoner kronor och total andel gröna lån i portföljen uppgår vid periodens slut till drygt 30 procent.

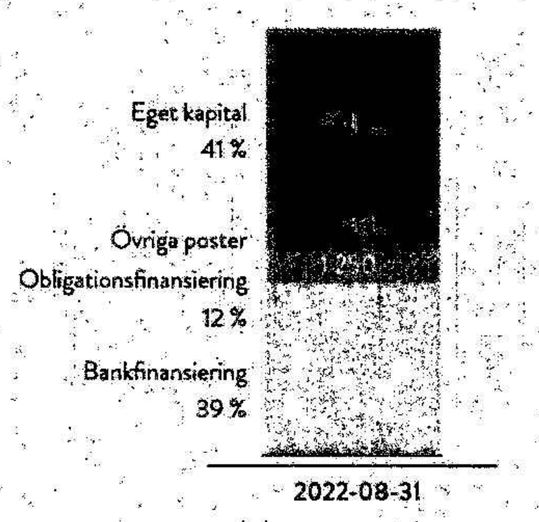
I december 2021 noterades Bolagets B-aktier. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 miljoner kronor före transaktionskostnader.

Beviljad med ej nyttjad finansiering uppgick vid periodens utgång till 379 Mkr. Avser nyutlåning på befintlig fastighetsportfölj, beviljad kredit på avtalat förvärv, kontokredit samt outnyttjat byggnadskreditiv 153 Mkr. Efter periodens utgång har befintliga lån om 457 Mkr refinansierats.

Vi arbetar kontinuerligt med att säkerställa bolagets likviditet och framtida finansiering. Med tanke på rådande omvärldsläge, särskilt osäkerheten på obligationsmarknaden, ser vi över möjligheterna till utökad bankfinansiering och enstaka avyttringar ur fastighetsportföljen för att säkerställa handlingsfrihet. Nästkommande obligationsförfall om 600 miljoner kronor är i september 2023.

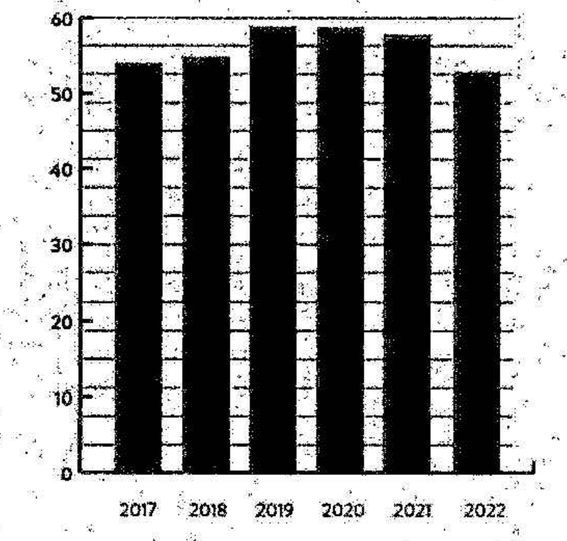
Finansiering	2022-08-31	2021-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	4 491	3 034
Obligationslån, Mkr	1 250	1 100
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	5,4	4,9
Genomsnittlig ränta, total, %	3,2	2,6
Kapitalbindningstid, år	2,7	1,9
Likvida medel, Mkr	187	211
Nettobelåningsgrad, %	53,2	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Soliditet, %	40	33

Kapitalstruktur*

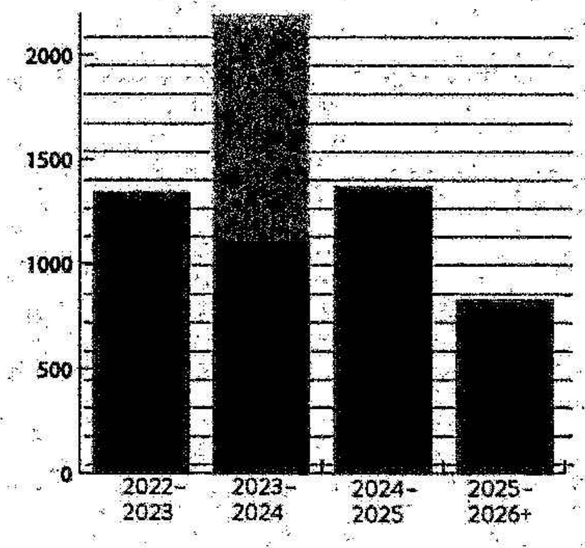


*) Baserad på balansomslutning

Nettobelåningsgrad,



Kapitalstruktur förfall per 2022-08-31



20230215021185

AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är sedan den 3 december 2021 noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 augusti 2022 till 3 449 Mkr och antalet aktieägare var cirka 3 300 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 58 170 205 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 33 285 405 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Kursutveckling och handel
Under perioden 1 juni 2022 till 31 augusti 2022 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 400 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 6 204 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 62,85 kronor. Högst betalkurs under perioden var 69,80 kronor den 7 juni 2022 och lägst betalkurs var 55 kronor den 16 juni 2022. Aktiekursen den 31 augusti 2022 uppgick till 59,30 kronor (senast betalt). Marknadsvärde på samtliga aktier i bolaget, baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 augusti 2022, uppgick till 3 449 Mkr. Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Aktiekapital
Årsstämman 2020/21 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler motsvarande högst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget. Under perioden har inga aktier emitterats.

	2022-08-31
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt antal utestående aktier	58 170 205 st
Totalt antal B-aktier	33 285 405 st
Stängningskurs 31 augusti 2022	59,30 kr
Marknadsvärde 31 augusti 2022*	3 449 Mkr

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

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 augusti 2022

Namn	Antal A-aktier*	Antal B-aktier*	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Värnanäs AB**	8 185 600	36 804	8 222 404	14,1	29,0
Santhe Dahl Invest AB**	5 352 000	3 657 215	9 009 215	15,5	20,3
Holmgren Group AB**	3 900 000	975 000	4 875 000	8,4	14,2
Planch AB	3 233 600	808 400	4 042 000	7,0	11,7
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 233 600	808 354	4 041 954	7,0	11,7
Pollock Invest AB	980 000	245 000	1 225 000	2,1	3,6
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	4 139 432	4 139 432	7,1	1,5
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	3 984 384	3 984 384	6,8	1,4
Tredje AP-Fonden	-	2 631 578	2 631 578	4,5	0,9
Swedbank Robur Småbolagsfond	-	2 200 000	2 200 000	3,8	0,8
10 största aktieägare	**24 884 800**	**19 486 167**	**44 370 967**	**76,3**	**95,1**
Övriga aktieägare	-	13 799 238	13 799 238	23,7	4,9
Totalt	**24 884 800**	**33 285 405**	**58 170 205**	**100,0**	**100,0**
Varav styrelse och koncernledning	21 651 200	5 897 682	27 548 882	47,4	78,8

Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

* A-aktier berättigar till tio röster per aktie och B-aktier berättigar till en röst per aktie.
** Företag som bolaget har närståendetransaktioner med.

Varför vara aktieägare i Nivika

Lokal fristående aktör från Småland
Nivika är ett fristående fastighetsbolag från Småland med huvudkontor i Värnamo där företaget i nuvarande skepnad startades år 2000. Fastighetsportföljen är belagen i fler än 20 kommuner i Småland med omnejd.

Diversifierad portfölj på starka tillväxtorter, i rätt mikrolägen med en lokal organisation
Portföljen är väl sammanhållen, ligger på bra mikrolägen i orter där Nivika har en god lokalkännedom, starkt förankrade lokalt med närhet till hyresgäster, kommuner och leverantörer.

Affärsmodell baserad på kassaflöde från långsiktig förvaltning
Nivikas strategi är att arbeta långsiktigt med att skapa värde genom att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med utveckling av fastigheter, från framtagning av detaljplaner till hyresgästanpassningar. Förvaltningsfastigheterna står för cirka 90 procent av fastighetsportföljen.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapport

Nivika Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Värnamo.
Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i Nivika Fastigheter. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att bolaget lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

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

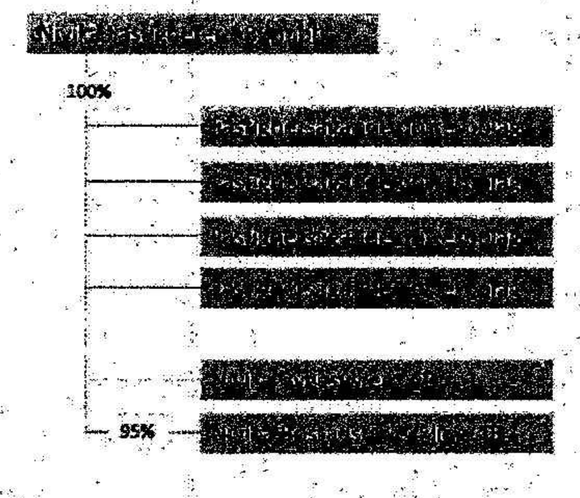
Svensk kod för bolagsstyrning

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

Efterlevnad av Koden

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

Legal struktur



Ägarstruktur och rösträtt

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är sedan den 3 december 2021 noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 augusti 2022 till 3 449 Mkr och antalet aktieägare var cirka 3 300 stycken.

Vid utgången av perioden uppgick antal aktier till 58 170 205 stycken, fördelat på 24 884 800 stycken av serie A och 33 285 405 stycken av serie B. Varje A-aktie berättigar till tio röster per aktie och varje B-aktie ger rätt till en röst per aktie. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt till utdelning.

Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 77 avsnitt Aktien och ägarna.

Valberedning

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

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

Vid extra bolagsstämma den 30 juni 2021 antog aktieägarna följande principer för utseende av valberedningen.

Valberedningen ska utgöras av representanter för de till röstetalet fyra största aktieägarna i Nivika Fastigheter AB (publ) ("bolaget") baserat på den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per den sista bankdagen i april varje år och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt. Om någon av de fyra till röstetalet största aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse ledamot till valberedningen, eller annars får anses ha avstått från sådan rätt, ska nästa aktieägare i turordning beredas tillfälle att utse ledamot. Vid bedömningen av vilka som utgör de fyra till röstetalet största aktieägarna ska en grupp aktieägare anses utgöra en ägare om de (i) ägargrupperats i Euroclear-systemet eller (ii) offentliggjort och till bolaget meddelat att de träffat skriftlig överenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig gemensam hållning i fråga om bolagets förvaltning. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som utsetts av den till röstetalet största aktieägaren, såvida inte valberedningen beslutar annat. Ledamöterna i valberedningen erhåller ingen ersättning.

Baserat på valberedningsinstruktionen har Nivikas valberedning erhållit följande sammansättning:
Victoria Skoglund, valberedningens ordförande, utsedd av Värnanäs AB, Erik Dahl, utsedd av Santhe Dahl Invest AB, Bo Sandberg, utsedd av Holmgren Group AB och Jörgen Olsson, utsedd av Skandinavkonsult i Stockholm AB

Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktör och styrelsens ledamöter, utdelning och val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2022 kommer att hållas i Värnamo, den 26 januari 2023 kl. 16.00.

Styrelsens arbete

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

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

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

Styrelsens utskott

Ersättningsutskott

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

Revisionsutskott

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

Nivikas styrningsstruktur

Styrelsens sammansättning per 2022-08-31 och närvaro 2021/22

Namn	Funktion	Invald, år	Oberoende gentemot större ägare	Oberoende gentemot bolaget och bolagets ledning	Närvaro, styrelsemöten	A-aktier (privat, eller genom bolag)	B-aktier (privat, eller genom bolag)
Elisabeth Norman	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja	19/19	0	20 000
Viktoria Bergman	Styrelseledamot	2018	Nej	Nej	19/19	8 185 600[1]	36 804[1]
Anna Carendi	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja	19/19	0	1 447
Santhe Dahl	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja	19/19	5 352 000	3 657 215
Håkan Eriksson	Styrelseledamot	2007	Nej	Ja	19/19	3 233 600	808 354
Benny Holmgren	Styrelseledamot	2016	Nej	Nej	19/19	4 880 000	1 220 000
Thomas Lindster	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja	19/19	0	20 000

1) Avser Värnanas AB i vilket Viktoria Bergmans innehav uppgår till 50 procent och Niclas Bergmans innehav uppgår till 50 procent.

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsens oberoende

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

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens arbete under 2021/22

Styrelsen har under 2021/22 haft nitton styrelsemöten inklusive ett konstituerande styrelsemöte. Styrelsen får genom månadsrapporter och vid styrelsemöten löpande information om såväl den affärsmässiga som den finansiella utvecklingen samt hållbarhetsarbete. Varje styrelsemöte har följt en godkänd agenda, som tillsammans med underlag, har tillhandahållits ledamöterna inför respektive styrelsemöte.

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

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

Därutöver behandlade styrelsen ett antal andra frågor vid sina möten där särskild uppmärksamhet ägnades åt Strategi och affärsplan, Covid -19 och dess effekt på verksamheten, Omvärldssituationen efter Rysslands invasion av Ukraina, inflation, stigande räntor och stigande pris på insatsvaror, Finansiering, Hållbarhet, Revisionsutskottsfrågor, Ersättningsutskottsfrågor, Bolagsstyrningsfrågor, Årsbokslut och delårsrapporter, IPO-frågor samt utdelningsförslag för räkenskapsåret.

Styrelsens utvärdering

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

Ersättning till styrelsen

Arvodet till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. På årsstämman den 3 februari 2022 beslutades att arvode till styrelsens ledamöter för tiden framtill nästa årsstämma skulle uppgå till 400 tusen kronor på årsbasis för styrelseordföranden och 200 tusen kronor på årsbasis för respektive styrelseledamot.

Revisorer

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

Efter varje räkenskapsår lämnar revisorn en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en till två revisorer, med eller utan suppleanter. Vid årsstämman 3 februari 2022 valdes Ernst & Young Aktiebolag till bolagets revisor med Jonas Svensson huvudansvarig revisor.

Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. Information om arvoden till revisorerna återfinns i årsredovisningen under rubriken "Ersättning till revisorer" i not 6.

VD och koncernledning

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

VD utser i sin tur övriga medlemmar i den verkställande ledningen, som utgörs av VD, CFO, COO och fastighetschef. Koncernledningen har i oktober utökats med en Utvecklingschef. Den verkställande ledningen har ett övergripande exekutivt ansvar.

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

Förvaltningscheferna tillsammans med COO och fastighetschef har förvaltningsmöte minst en gång per kvartal för att följa upp verksamheten och diskutera övergripande frågor. COO har också enskilt månadsmöte med respektive förvaltningschef.

Riskbedömning

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

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

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

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

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

Kontrollaktiviteter

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

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

Till varje identifierad risk på koncernövergripande nivå samt inom IKFR ska kontroller kopplas tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Framtagna åtgärder respektive dokumenterade processkartor och risk/kontrollmatriser är exempel på hur kontrollaktiviteter hanteras inom koncernen. Bolaget ska säkerställa att nyckelkontroller finns implementerade och efterlevs. Varje kontroll ska utföras med spårbarhet, vilket innebär att kontrollbevis ska arkiveras och dokumenteras på lämpligt vis vid varje enskilt kontrollutförande.

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

Information och kommunikation

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

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

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

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

Uppföljning

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

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

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Intern kontroll

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

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

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

Kontrollmiljö

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

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

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

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

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

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

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

RISKER OCH RISKHANTERING

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

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

Detta ramverk för företagsövergripande riskhantering är anpassat för att nå organisationens mål inom fyra områden:

Strategiska mål
– mål på hög nivå, riara knutna till företagets vision och mission och som stödjer dess syfte

Operationella mål
– mål kopplade till effektivt och produktivt utnyttjade av verksamhetens resurser

Finansiella rapporteringsmål
– mål som kopplas till företagets förmåga att leverera tillförlitlig finansiell rapportering

Regelefterlevnadsmål
– mål som kopplas till företagets behov av att efterleva gällande lagar och regler

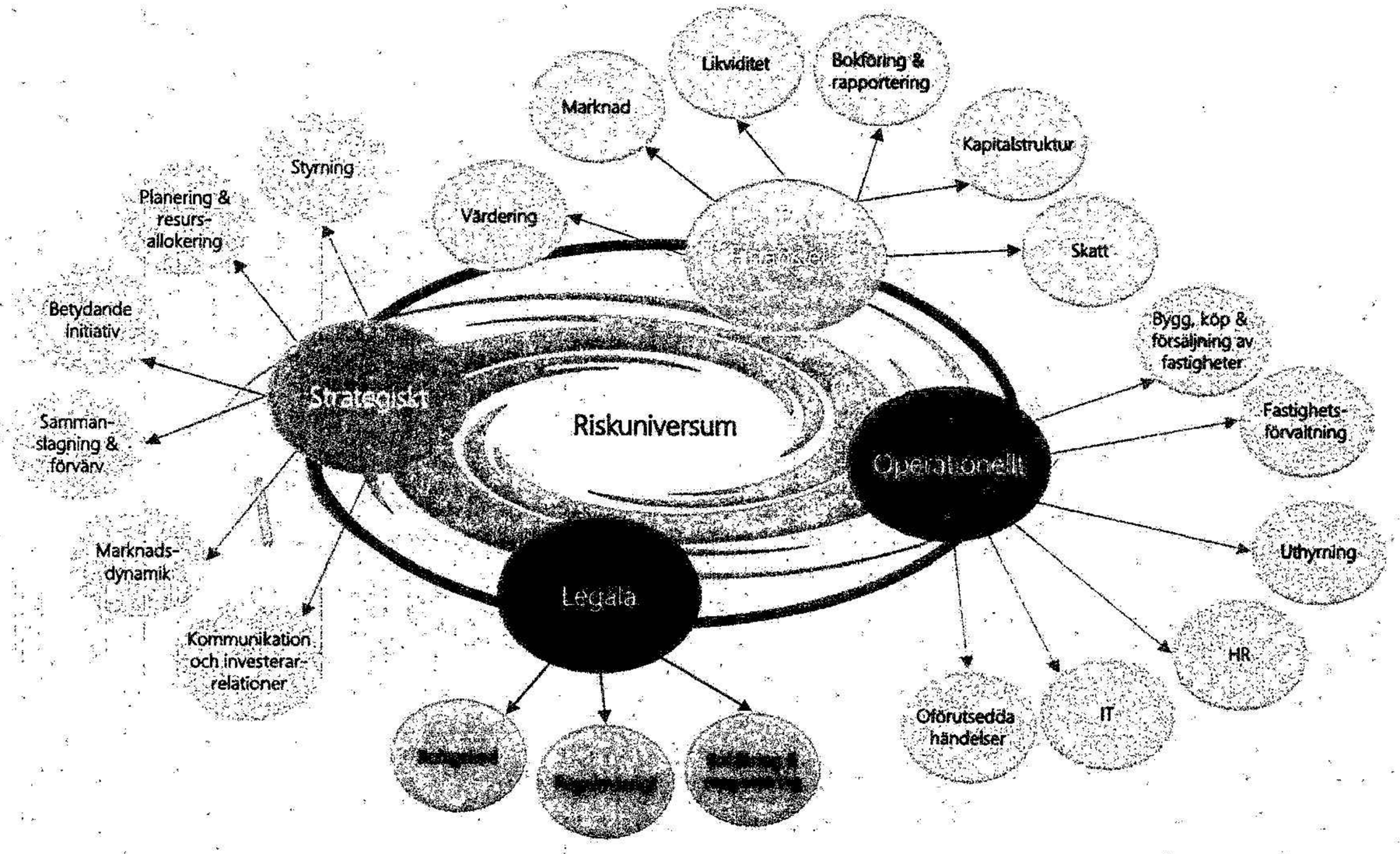
Utifrån målens fyra områden klassificeras riskerna i fyra olika riskområden.

STRATEGISKA RISKER	Innefattar risker som kan hindra bolaget från att uppnå sin vision och sina mål. Strategiska risker är ofta förknippad med att verka i en specifik bransch.
OPERATIONELLA RISKER	Risker relaterade till effektivitet och effektiv hantering av resurser. Operationella risker är ofta risker kopplade till interna processer, resurser, system och anställda.
FINANSIELLA RISKER	Risker relaterade till bolagets interna och externa rapportering, fastighetsvärdering samt bolagets exponering mot finansiella risker så som ränta, likviditet, krediter och valutor.
LEGALA RISKER	Regelefterlevnadsrisker innebär risk för ekonomiska och juridiska påföljder till följd av bristande efterlevnad av lagar, förordningar och regelverk.

Nivikas Riskuniversum
Ett riskuniversum sammanställer riskområden och kategorier av risker som Nivika är exponerade mot. Riskuniversumet bygger på de fyra riskområden som definierats utifrån COSO-ramverket.

Riskuniversumet är framtaget för att stödja i arbetet att identifiera och kartlägga potentiella risker inom ramen för riskhantering. Modellen kan nyttjas som utgångspunkt samt inspiration vid diskussioner om risker. Det används även för att sortera och kategorisera identifierade risker.

Samtliga kategorier och underkategorier inom modellen är inte nödvändigtvis tillämpliga i bolagets nuvarande situation, men kan komma att aktualiseras i framtiden.



Styrning ▪ Ägarstruktur ▪ Miljö ▪ Socialt ansvarstagande **Planering & resursallokering** ▪ Organisationsstruktur ▪ Relation till 3:e part ▪ Strategisk planering ▪ Kapital & överskottsplanering ▪ Budgetering ▪ Framtidsscenarion/trender ▪ Skatteplanering **Betydande initiativ** ▪ Vision & riktning ▪ Planering & utförande ▪ Mätning & uppföljning ▪ Teknisk support ▪ Affärsacceptans ▪ Identifiera möjligheter **Sammanslagningar & förvärv** ▪ Planering, exekvering & integration **Marknadsdynamik** ▪ Konkurrens ▪ Makroekonomiska faktorer ▪ Livsstilstrender ▪ Politiska faktorer **Kommunikation & relationer** ▪ Mediarelationer ▪ Ratingbolag ▪ Lagstiftare & standardsättare ▪ Kommunikation med intressenter ▪ Kommunikation med anställda	**Bygg, köp och försäljning av fastigheter** ▪ Projektutveckling ▪ Hantera projektportfölj ▪ Förvärv eller försäljning av fastigheter ▪ Inköp och upphandling ▪ Leverantörer **Fastighetsförvaltning** ▪ Hyresadministration ▪ Underhållsskuld ▪ Drift och skötsel ▪ Underhåll ▪ Säkerhet **Uthyrning** ▪ Hyreskontrakt under uthyrning ▪ Identifiering av nya hyresgäster ▪ Hyresförhandling med existerande och potentiella kunder ▪ Vakans **HR** ▪ Kultur ▪ Rekrytering och uppsägningar ▪ Utveckling och performance ▪ Kompensation och ersättning **IT** ▪ Säkerhet och access ▪ Tillgänglighet och kontinuitet ▪ Infrastruktur **Oförutsedda händelser** ▪ Naturliga händelser ▪ Affärskontinuitetsplanering	**Bolagskod** ▪ Etik ▪ Förskingring **Legalt** ▪ Kontrakt ▪ Tillgångar-äganderätt ▪ Detaljplaner ▪ Tvister ▪ Intellektuellt kapital ▪ Antikorruption ▪ Licensiering och arkivering **Regelmässigt** ▪ Arbetskraft ▪ Data- och personsäkerhet ▪ Börsregler ▪ Miljö ▪ Arbetsmiljö ▪ Hälsa och säkerhet ▪ Konkurrens och anti-trade ▪ Diskrimineringspraxis ▪ Skatt och revision **Bokföring och rapportering** ▪ Redovisning ▪ Säkerhet	**Värdering** ▪ Fastighetsvärdering ▪ Restvärdesberäkning **Marknad** ▪ Ränta ▪ Utländsk valuta ▪ Derivat **Likviditet** ▪ Cash management ▪ Finansiering/Refinansiering ▪ Hedging ▪ Kredit ▪ Försäkring ▪ Elhandel ▪ Motpartsrisk **Bokföring och rapportering** ▪ Redovisning, rapportering och konsolidering ▪ Internkontroll **Kapitalstruktur** ▪ Skulder ▪ Eget kapital ▪ Pensionsfonder ▪ Aktier **Skatt** ▪ Inkomstskatt ▪ Fastighetsskatt ▪ Moms

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

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

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

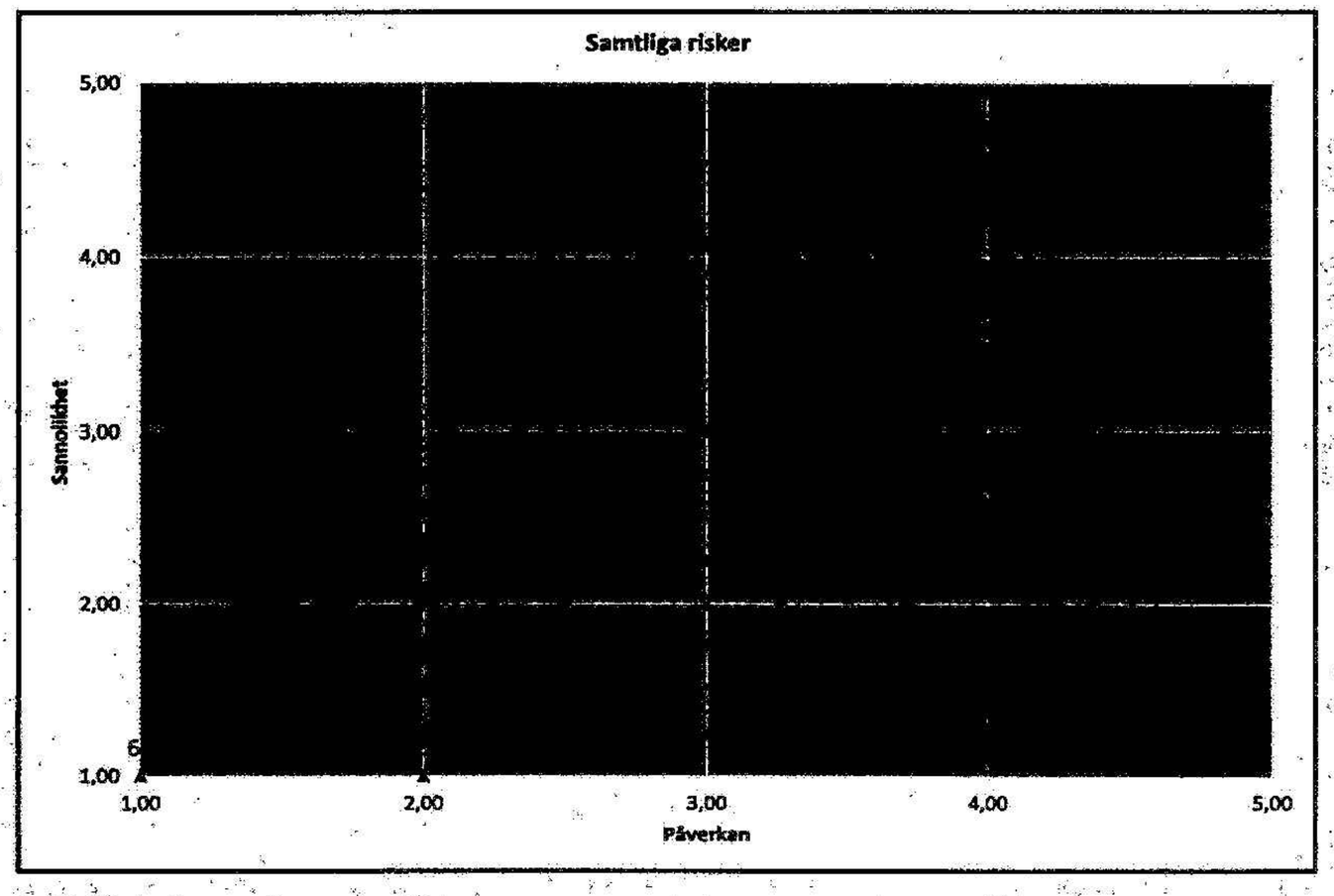
Finansiella risker
Finansiella risker omfattar bland annat risker i koncernens värdering av fastigheter, marknadsrisker, likviditetsrisker, bokföring och rapportering, kapitalstruktur och skattefrågor. Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy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

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

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

Väsentliga risker
Koncernledningen har identifierat de väsentliga risker som bedöms föreligga. Riskerna har utvärderats, hanterats och rapporterats till styrelsen.

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



Väsentliga risker

#	Risk	Kategori	Riskbeskrivning	Påverkan	Sannolikhet	Riskvärde
4	Finansiell	Finansiering	Nivika kan inte erhålla finansiering eller att finansiering endast kan erhållas till avsevärt ökade kostnader	Väsentlig	Medel	Medel
7	Finansiell	Marknad	Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden, vilket kan påverka Nivikas avkastning och finansiella situation negativt	Väsentlig	Hög	Hög
26	Operationell	HR	Förlust av kompetens/nyckelpersoner, svårighet att rekrytera personal med rätt kompetens samt upprätthålla en hög kompetens i hela företaget (kompetensutveckling)	Viss	Medel	Medel
37	Operationell	Marknad	Vakanser uppstår i kommersiella fastigheter, kan bero på minskning av fysisk handel eller rädsla för lågkonjunktur	Viss	Medel	Hög

Väsentliga risker

Operationell risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
HR - nyckelpersoner	Den största risken anses vara att hitta rätt kompetens i samband med tillväxt och samtidigt upprätthålla kompetensen i hela företaget. Det är en utmaning att identifiera rätt rekryteringar i samband med att bolaget växer och utökar med nya kontor. Det är bitvis svårt att hitta rätt kompetenser på Nivikas orter.	**Nivika ska:** - Arbeta för att behålla Nivikas goda rykte och image, som ett växande bolag, vilket gör Nivika till en attraktiv arbetsplats - Bibehålla den familjära känslan i bolaget och närheten i organisationen i takt med tillväxten - Fortsätta marknadsföra sig via högskolor i närområden och ta in trainees. Ledningsgruppen ska överväga om det är möjligt att ta in trainees till flera avdelningar än vad som görs idag. - När Nivika växer till nya orter är det viktigt att vara närvarande i orten samt att tidigt identifiera nyckelperson/-er som har god kunskap om orten
Marknad - vakanser	Hyreshöjningar, inflation, förväntad lågkonjunktur och omvärldsoron kan leda till att hyresgäster får problem i sin verksamhet och eller med ekonomi och likviditet. Vilket i sin tur kan leda till högre vakanser i Nivikas bestånd.	**Nivika ska:** -Ha kontinuerlig översikt av hyresgäststocken för att på så sätt säkerställa att Nivika tidigt upptäcker en hyresgäst med problem/önskan om minskade ytor eller tankar på avflyttning. - Nivika har förvaltningsansvariga på respektive ort som skall vara nära hyresgästen och ha god lokal kännedom.

Finansiell risk

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

Några specifika risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Pandemi / Covid -19
Utbrottet av covid-19 som började i Kina i december 2019 och sedan spred sig över världen har haft påverkan på samtliga marknader där Nivika verkar, främst i form av en osäkerhet. Effekterna av pandemin har avtagit efterhand till följd av mildare varianter av viruset och av att allt fler är vaccinerade och därmed har restriktionerna i samhället successivt lättats. Den faktiska påverkan av Covid -19 pandemin på Nivika blev begränsad och har inte orsakat några väsentliga effekter på verksamheten, resultat eller finansiell ställning för perioden.

Rysslands krig i Ukraina
Rysslands krig i Ukraina har, bortsett från den humanitära katastrof det innebär, också fått påtagliga konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen i Sverige och Europa. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leverantörskedjor och prishöjningar på råvarumarknaderna utgör några av faktorerna som tynger den ekonomiska utvecklingen. För Nivika har det dock endast inneburit mindre störningar i pågående byggnationer såsom någon veckas förskjutning av tidsplanen som sedan arbetats i kapp. Vi har också fått byta varumärke på t ex golv för att möjliggöra leverans. Högre energipris har fått genomslag på energikostnader men också på serviceintäkter då en stor del av energin vidaredebiteras våra hyresgäster.

Utbuds- och produktionsbristen finns fortsatt i Sverige. Bland annat påverkas tillgången till produktionsmaterial för byggnation, vilket i sin tur kan påverka tid och kostnad för kommande projekt. Som en följd av att det geopolitiska läget snabbt förändrats har Nivika extra fokus på vilka makroeffekter detta ger kort- och långsiktigt, främst gällande räntor och inflation.

Kapitalmarknad
Tillgången till lånat kapital har varierat med en relativt sett stängd kapitalmarknad, med stigande kreditmarginaler som följd. Således är den generella finansieringskostnaden som marknaden erbjuder klart högre än vid årsskiftet. Det högre ränteläget baserat på stigande styrränta har fått genomslag på de finansiella kostnaderna i bolaget. Nivika har två utestående gröna obligationer med förfall i september 2023 respektive maj 2024. Bolaget arbetar på flera lösningar på dessa kommande obligationsförfall innebärande utökad bankfinansiering och enstaka avyttringar ur fastighetsportföljen för att skapa handlingsfrihet.

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

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

Revisorns yttrande över bolagstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagstyrningsrapporten för år 2021-09-01 - 2022-08-31 på sidorna 78-89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

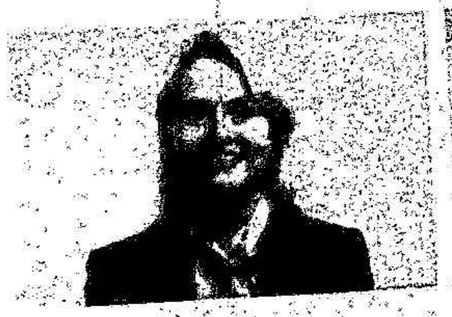
Stockholm den 7 december 2022

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

STYRELSEN

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



ELISABETH NORMAN

Styrelseordförande
sedan 2017
Född: 1961

Utbildning och bakgrund

Kandidatexamen

Entreprenör inom fastighetsbranschen

Chef fastighet/hållbarhet TV4

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Cibus Nordic Real Estate AB

Styrelseordförande
Enköpings Hyresbostäder

Vice Styrelseordförande
Sveriges Allmännytta AB

Styrelseledamot i Byggpartner AB

Med flera

Aktieinnehav i bolaget

20 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)

THOMAS LINDSTER

Styrelseledamot
sedan 2020
Född: 1958

Utbildning och bakgrund

Civilekonom

Direktör Danske Bank

Konsult och rådgivare inom finansiering

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Danske Bank Jönköping

Styrelseledamot
Holmgren Group AB

Aktieinnehav i bolaget

20 000 B-aktier

VIKTORIA BERGMAN

Grundare och huvudägare,
styrelseledamot sedan 2000
Född: 1969

Utbildning och bakgrund

Civilekonom och grundare av Nivika

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Perfekta Industrier

Styrelseledamot
Prefab i Småland AB

Styrelseledamot
Tigbro Aktiebolag

Med flera

Aktieinnehav i bolaget

8 185 600 A-aktier och
36 804 B-aktier
(privat eller genom bolag)

HÅKAN ERIKSSON

Delägare och styrelseledamot
sedan 2008
Född: 1962

Utbildning och bakgrund

Civilekonom

Investerare och rådgivare inom företagsöverlåtelse

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

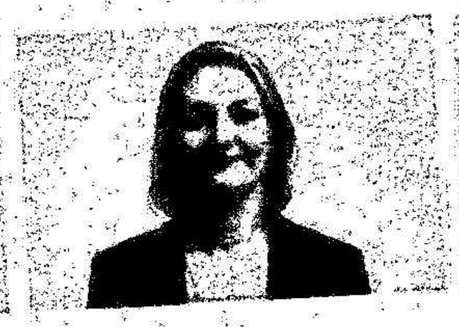
Styrelseledamot
Skandinavkonsult AB

Styrelseledamot
Ferronordic AB

Med flera

Aktieinnehav i bolaget

3 233 600 A-aktier och
808 354 B-aktier
(privat eller genom bolag)



ANNA CARENDI

Styrelseledamot
sedan 2021
Född: 1977

Utbildning och bakgrund

Civilekonom från Linköpings Universitet

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseordförande i den ideella föreningen CSR Småland och Hållbarhetsteamet i Sverige AB

Styrelseledamot och VD i Diya Consulting AB

Styrelseledamot i Circular Centre Ek. För, den ideella föreningen Friskis och Svettis i Jönköping och F&S Lokaler i Jönköping AB

Aktieinnehav i bolaget

1 447 B-aktier
(privat eller genom bolag)

BENNY HOLMGREN

Delägare och styrelseledamot
sedan 2016
Född: 1961

Utbildning och bakgrund

Huvudägare och VD i familjeföretaget Holmgren Group AB

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseledamot
Kabe Group AB

Huvudägare och VD i familjeföretaget Pollock Invest AB

Med flera

Aktieinnehav i bolaget

4 880 000 A-aktier och
1 220 000 B-aktier
(privat eller genom bolag).

SANTHE DAHL

Delägare och styrelseledamot
sedan 2020
Född: 1954

Utbildning och bakgrund

Entreprenör

Övriga väsentliga styrelseuppdrag

Styrelseordförande
Vida AB

Styrelseledamot
Santhe Dahl Invest AB

Med flera

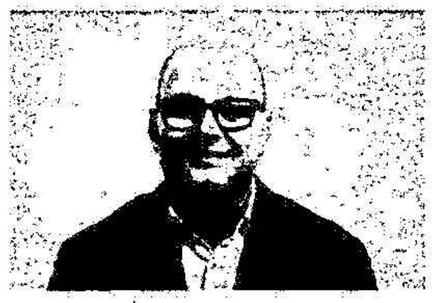
Aktieinnehav i bolaget

5 352 000 A-aktier och
3 657 215 B-aktier
(privat eller genom bolag).

LEDNINGEN

Koncernledningen i Nivika bestod under verksamhetsåret av fyra personer, vilka ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin.

Koncernledning



NICLAS BERGMAN
VD/CEO

Utbildning och bakgrund

Entreprenör och grundare av Nivika, verksam som CEO sedan start

Andra åtaganden

Styrelseledamot
Poplanäs Invest AB,

Med flera

Aktieinnehav i bolaget

8 185 600 A-aktier och
36 804 B-aktier
(privat eller genom bolag)

KRISTINA KARLSSON
CFO, IR & vice VD

Utbildning och bakgrund

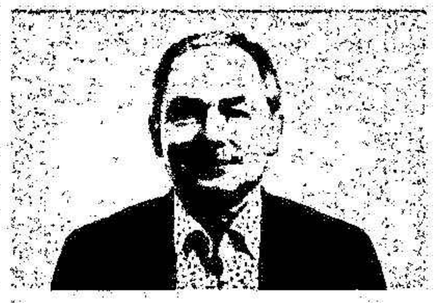
M.Sc. inom Företagsekonomi
CFO på Rosti GP
(del av Nordstjernan)

Andra åtaganden

Styrelselesuppleant
Redo i Gnosjö AB

Aktieinnehav i bolaget

60 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)



JERRY JOHANSSON
Fastighetschef

Utbildning och bakgrund

Plats-, Projekt- och Regionchef på Elajo

Aktieinnehav i bolaget

38 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)

HENRIK SWAHN
Operativ chef

Utbildning och bakgrund

Ekonom, VD på APP Properties AB, Fastighetschef Hovs Mark & Maskin AB samt Affärsutvecklingschef OBOS Kärnhem AB

Andra åtaganden

Styrelsesuppleant i Hovs Mark & Maskin AB samt Maskin & Mekan i Växjö AB

Aktieinnehav i bolaget

46 500 B-aktier
(privat eller genom bolag)

Förvaltningschefer, avdelningsansvariga

RASMUS OLSSON
Förvaltningschef Värnamo

SIMON NUAY
Förvaltningschef Jönköping

ANNA SJÖBERG
Förvaltningschef Växjö

ANDREAS KÄLLSTRÖM
Förvaltningschef Västkusten

MAGNUS BÄCKMAN
Förvaltningschef Höglandet

EMELIE REGNELL
Hållbarhetschef

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

20230215O2192

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 92

FLERÅRSÖVERSIKT 95

KONCERNEN

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen 97
Koncernens rapport över finansiell ställning 98
Koncernens Egna Kapital 99
Koncernens Kassaflödesanalys 100
Noter 101

MODERBOLAGET

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag 121
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag 122
Moderbolagets Egna Kapital 123
Moderbolagets Kassaflödesanalys 124
Noter 125

UNDERTECKNANDE 137

REVISIONSBERÄTTELSEN 138

NYCKELTAL 141

INFORMATION ERÅN NIVIKA FASTIGHETER 146

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nivika Fastigheter AB (publ), 556735-3809, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021/22.

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

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång augusti 2022 och jämförs med närmast föregående års och året september-augusti.

Verksamhet

Nivika Fastigheter AB är koncernmoder i ett småländskt fastighetsbolag med både kommersiella lokaler och bostäder, huvudsakligen belägna i Jönköping, Värnamo, Växjö samt på Västkusten. Visionen – Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utvecklar och förvaltar vi hus för generationer – genomsyrar koncernens fokus på långsiktigt ägande och förvaltning. Stark lokal närvaro och korta beslutsprocesser gör oss flexibla och konkurrenskraftiga på marknaden.

Fastighetsbeståndet består för närvarande av cirka 558 000 m² uthyrningsbar yta. Med årets färdigställda byggprojekt uppgår årshyresvärdet till 580 Mkr och fastighetsbeståndet värderades till 10 699 Mkr. Bolaget arbetar ständigt med att skapa värde i fastighetsportföljen genom förädling av befintliga fastigheter, framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter, projektutveckling i attraktiva lägen samt genom strategiska förvärv.

Medarbetare

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 65 (46), 45 av dessa är män och 20 är kvinnor. Medarbetarna är huvudsakligen anställda i moderbolaget med undantag för VD för Nivika Bostadsutveckling samt produktionsbolaget Nivika Byggsystem med totalt 23 medarbetare, 87 procent män och 13 procent kvinnor.

Koncernens totalresultat

De totala intäkter för perioden uppgick till 528 Mkr (327), vilket motsvarar en tillväxt på 61 procent i jämförelse med samma period föregående år. Intäkterna under perioden utgörs av hyresintäkter 495 Mkr (308), serviceintäkter 25 Mkr (14) samt övriga rörelseintäkter 8 Mkr (5). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten.

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till att Nivika har fortsatt sin expansion, gjort flera större förvärv och förvaltar 187 fastigheter per 31 augusti 2022, att jämföra med 130 stycken vid samma tidpunkt föregående år. Även hyreshöjningar under året påverkar hyresintäkterna positivt. Den uthyrbara ytan i Nivikas fastighetsbestånd uppgick till cirka 558 000 m² per 2022-08-31 jämfört med 429 000 m² 2021-08-31, vilket innebär en ökning med 30 procent. Det sammanlagda kontraktsvärdet för förvaltningsobjekten per 2022-08-31 uppgick, på årsbasis, till 580 Mkr (426), vilket motsvarar en tillväxt om 36 procent.

Ökningen av fastighetskostnaderna för perioden förklaras främst av fortsatt anpassning av organisationen till en högre tillväxt och en allt större förvaltningsvolym samt av ökade kostnader för el. Driftöverskottet för perioden september till augusti 2021/22 uppgick till 354 Mkr (236) vilket ger överskottsgrad om 67 procent (72).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter finansnetto, ökade under perioden, september till augusti med 86 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 170 Mkr (91). Ökningen beror primärt på högre hyresintäkter som en följd av en allt större förvaltningsvolymbestånd. Under fjärde kvartalet, juni-augusti, uppgick förvaltningsresultat i förhållande till intäkter till 32 procent (36), för hela perioden visar jämförelsen 32 procent (28).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter för perioden uppgick till 558 Mkr (378), varav 14 Mkr (37) är realiserade och 544 Mkr (341) orealiserade värdeförändringar. Värdeförändring är i huvudsak förändring i avkastningskrav, nybyggnation samt hyreshöjningar från förädling och index.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	2021/22	2020/21
Förändring driftnetto	120	69
Pågående nybyggnation	227	98
Mark och outnyttjade byggrätter	2	25
Förändring avkastningskrav	196	149
Totalt	**544**	**341**

Finansiell ställning och likviditet

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

En bra finansieringsstruktur innebär att bolaget löpande har tillgång till kapital i tillräcklig mängd i relation till pågående verksamhet till ett pris avvägt mot risk. Bolaget arbetar nära kreditgivare för att diversifiera finansieringskällorna och kontinuerligt omförhandla villkor såsom löptider för att säkerställa finansieringen. Samtliga krediter med kapitalförfall under perioden har förlängts och vid periodslut uppgick bolagets kapitalbindningstid till 2,7 (1,9) år. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde uppgick vid periodens slut till 53 procent (58).

Bolagets kreditavtal kompletteras med sedvanliga finansiella- och informationsåtaganden, moderbolaget har lämnat borgensåtagande och dotterbolagen har lämnat pant i fastigheter och i vissa fall även aktier som säkerhet till förvärvslån. Samtliga åtaganden vid periodens slut var uppfyllda.

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick vid rapportdagen till 5 776 Mkr (4 107) varav långsiktig bankfinansiering uppgick till 4 355 Mkr (2 821), obligationslån 1 250 Mkr (1 100) och övriga räntebärande skulder till 171 Mkr (170). Ökningen i räntebärande skulder förklaras till största del av investeringar i förvärv, samt finansiering av investeringar i ny- och ombyggnationer under perioden.

Samtliga obligationslån i bolaget har emitterats inom ramen för Nivikas gröna ramverk. Utestående obligationslån är 1 250 miljoner kronor inom ramen 1 600 miljoner kronor och total andel gröna lån i portföljen uppgår vid periodens slut till drygt 30 procent.

I december 2021 noterades Bolagets B-aktier. Nyemissionen tillförde Bolaget cirka 1 150 miljoner kronor före transaktionskostnader.

Beviljad med ej nyttjad finansiering uppgick vid periodens utgång till 379 Mkr. Avser nyutlåning på befintlig fastighetsportfölj, beviljad kredit på avtalat förvärv, kontokredit samt outnyttjat byggnadskreditiv 153 Mkr. Efter periodens utgång har befintliga lån om 457 Mkr refinansierats.

Finansiering	2022-08-31	2021-08-31
Säkerställd finansiering, Mkr	4 491	3 034
Obligationslån, Mkr	1 250	1 100
Genomsnittlig ränta, säkerställd finansiering, %	2,5	1,5
Genomsnittlig ränta, icke säkerställd finansiering, %	5,4	4,9
Genomsnittlig ränta, total, %	3,2	2,6
Kapitalbindningstid, år	2,7	1,9
Likvida medel, Mkr	187	211
Nettobelåningsgrad, %	53,2	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Soliditet, %	40	33

Fastighetsportfölj

Vid periodens utgång ägde Nivika 187 (130) förvaltningsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar yta om cirka 558 000 m². Vårt fastighetsbestånd är huvudsakligen koncentrerat till centrala lägen i tillväxtorterna Jönköping, Värnamo och Växjö samt marknadsområdet Västkusten. Värdet på fastigheterna uppgick sammantaget till 10,7 miljarder kronor (6,9), vilket motsvarar en ökning av portföljen med 55 procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras främst av förvärv men även av pågående byggprojekt och värdehöjande investeringar.

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

Vårt huvudsakliga geografiska fokus ligger på Småland samt Västkusten. Vi fortsätter växa genom att förtäta fastighetsbeståndet. Styrelsens och bolagets mål är att år 2025 nå en fastighetsportfölj om 12 miljarder kronor. För att bibehålla vår tillväxt och nå detta mål, överväger vi ytterligare förvärv på orter i och omkring våra regioner där utvecklingspotentialen bedöms vara gynnsam. Fastighetsbeståndet utvecklas med ett långsiktigt perspektiv så att hyrespotentialen i de olika fastigheterna maximeras och drifts- och förvaltningskostnader effektiviseras. Därmed skapas god värdetillväxt över tid. Vi fortsätter även med renovering och uthyrning av vakanta ytor.

Hyresgäster och avtalsportfölj

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster med en spridd förfallostruktur. I kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar detta risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista augusti 2022 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 4,8 år (4,8).

70 procent av hyresvärdet utgörs av kommersiella kontrakt och 30 procent av bostäder. De kommersiella kontrakten har KPI-index i hyreskontraktet och därmed kommer 70 procent av hyresintäkterna höjas med KPI index från årsskiftet vilket kompenserar för ökningen i fastighetskostnader på grund av inflation.

Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på 90 procent och för bostäder på 95 procent över tid. Bolagets fastigheter har en relativt hög uthyrningsgrad och har så haft under flera år. Det är fortsatt hög aktivitet på förfrågningar och uthyrningar på samtliga orter och per den 31 augusti 2022 var den ekonomiska uthyrningsgraden för lokaler 96 procent (inklusive projektfastigheter) och för bostäder 98 procent.

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som till stora multinationella företag. Intäktsbasen är väl diversifierad med 630 kommersiella kontrakt. Per den sista augusti 2022 stod de tio största hyreskontrakten för 15 procent av den samlade årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 9,9 år (9,5).

Fastighetstransaktioner

Under året har 56 fastigheter tillträtts. En fortsatt expansion har skett på Västkusten där portföljen utökats med både bostads- och kommersiella fastigheter. Tre större portföljer har tillträtts under året, Santhem, Riddarberget och Ulricehamn, resterande förvärv är majoriteten kommersiella fastigheter.

Nivika expanderade sin bostadsportfölj med förvärvet av SantHem, ett fastighetsbestånd med bostadsfastigheter om totalt ca 16 000 m² uthyrningsbar yta i Kalmar, Höganäs och Båstad, förvärvet skedde i november 2021. Samma månad förvärvades också Riddarberget, ett fastighetsbestånd med en majoritet bestående av bostadsfastigheter på småländska höglandet med tyngdpunkt på centrala Vetlanda. Beståndet utgör idag 18 fastigheter om cirka 31 000 m² uthyrningsbar yta. Den 1 juni 2022 förvärvades en fastighetsportfölj bestående av bostäder med kommersiella inslag i centrala Ulricehamn och breddade därmed marknadsområde Västkusten till att omfatta även Ulricehamn. Fastighetsportföljen omfattar åtta bostadsfastigheter i centrala Ulricehamn och har en uthyrbararea om knappt 16 000 m².

För self-storageverksamheten Mitt Lager har en fastighet förvärvats, i Göteborg, en strategisk investering för Mitt Lager, som tidigare har anläggningar längs kusten norr om Göteborg, som med denna affär tar klivet in i Göteborg.

Under året har avyttring och frånträde skett av Sadelmakaren 6 i Växjö.

Projektverksamheten

Inom ramen för Nivikas projektverksamhet ryms nybyggnation på våra byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att långsiktigt säkerställa vår expansion, öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. Nivika spekulerar inte i nybyggnation utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat eller för bostäder när efterfrågan föreligger.

Per den 31 augusti har Nivika tolv pågående byggnationer, varav fem avser bostadsfastigheter om totalt 480 lägenheter. De kommersiella byggnationerna byggs mot bakgrund av signerade hyreskontrakt. Byggnationerna är upphandlade med fastpris och löper på enligt plan. Framtida projektportfölj är egenägd vilket gör att vi helt och hållet själva styr tidsplanerna för framtida projekt. Entreprenaderna upphandlas i regel som totalentreprenad för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Parallellt säkerställs finansiering för projektet. Bolaget har också pågående detaljplaner med sammanlagt upp till 2 000 bostäder. Flera av planerna är långsiktiga och för att nå våra långsiktiga mål är detta planarbete en stabil grund att stå på.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 148 Mkr (156). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i perioden med -2 673 Mkr (-1 131). Detta avser förvärv av ett femtiotal fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -633 Mkr (-565), avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer enligt befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens bidrag under året utgörs av nyemission samt upplåning netto 3 092 Mkr (1 542), efter avdrag av utbetald utdelning 24,3 Mkr (16,5).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -24 Mkr (116) vilket gav utgående likvida medel om 187 Mkr (211).

Hållbarhet

Hållbarhet är en integrerad del av Nivikas strategi och en viktig del i vår långsiktighet. Visionen – Med småländsk klokskap och känsla för kvalitet utvecklar och förvaltar vi hus för generationer – genomsyrar koncernens fokus på långsiktigt ägande och förvaltning. Nivika har upprättar en separat hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen. Rapporten finns på sidorna 40-73 och ingår ej i den finansiella rapporten.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 4 472 Mkr (2 424). Soliditeten uppgick till 40 procent (33). Förändringen under perioden september-augusti 2021/22 utgörs främst av en nyemission i samband med börsnotering på Nasdaq Stockholm i början av december 2021 men även av riktade nyemissioner i samband med förvärv före börsnoteringen, av periodens resultat samt utdelning till ägare.

Skatt

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 procent, som gäller från och med 2021.

Moderbolaget

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

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

Framtidsutsikter

Nivika lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen. Bolaget kommer under 2022/23 fortsätta sin verksamhet likt tidigare – skapa värde genom att förvalta fastighetsbeståndet, driva en hållbar verksamhet i linje med tillväxtstrategi och uppsatta mål samt ha fortsatt fokus på likviditet och fortsatt långsiktig finansiering.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt koncern

tkr	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Resultaträkning				
Totala intäkter	528 082	327 433	259 050	190 897
Fastigheternas driftnetto	354 370	236 359	178 191	128 534
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	544 475	340 931	195 358	181 682
Resultat före skatt	775 609	475 556	300 709	227 126
Balansräkning				
Balansomslutning	11 193 410	7 311 587	5 245 789	3 750 269
Verkligt värde fastigheter	10 698 539	6 910 100	5 062 656	3 511 531
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal				
Uthyrningsgrad lokaler, %	96	94	96	96
Uthyrningsgrad bostäder, %	98	98	100	99
Soliditet, %	40	33	32	31
Direktavkastning, %	3	3	4	4
Antal anställda	65	46	0	0
Kassaflödesanalys				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 613	156 331	131 643	93 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 263 240	-1 582 500	-1 444 203	-626 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 091 601	1 542 082	1 216 949	657 661

Förslag till resultatdisposition, i kronor

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	2 379 932 460
Balanserade vinstmedel	-90 403 291
Årets resultat	34 922 948
	2 324 452 117
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	0
i ny räkning balanseras	2 324 452 117
	2 324 452 117

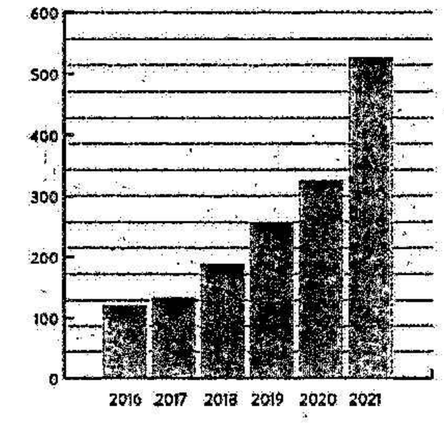
KONCERNEN

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I KONCERNEN

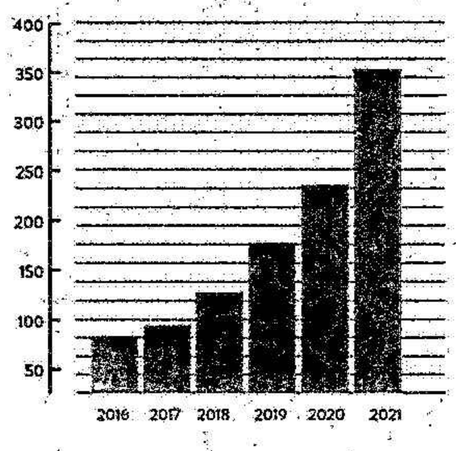
tkr	Not	2021/22 12 mån sep-aug	2020/21 12 mån sep-aug
Hyresintäkter	3,4	494 985	308 241
Serviceintäkter	3,4	25 196	13 989
Övriga rörelseintäkter	7	7 901	5 203
Totala intäkter		**528 082**	**327 433**
Driftskostnader	5,6,8	-137 096	-72 665
Underhållskostnader	5,6,8	-18 976	-5 438
Fastighetsskatt	5,6,8	-17 640	-12 971
Totala fastighetskostnader		**-173 712**	**-91 074**
Driftnetto		**354 370**	**236 359**
Central administration	5,6,8	-43 113	-27 847
Övriga rörelsekostnader	7	-81	-85
Finansnetto	9	-141 668	-117 148
Förvaltningsresultat		**169 508**	**91 279**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	14 000	37 219
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	544 475	340 931
Värdeförändring räntederivat	17,18	47 626	6 127
		606 101	384 277
Resultat före skatt		**775 609**	**475 556**
Aktuell skatt	10	-9 975	-5 612
Uppskjuten skatt	10	-138 601	-106 883
Periodens resultat		**627 033**	**363 061**
Periodens totaltresultat		**627 033**	**363 061**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		627 033	363 061
Innehav utan bestämmande inflytande			
Utestående antal aktier		58 170 205	40 713 036
Justerat antal aktier*		58 170 205	40 713 036
Genomsnittligt antal aktier under perioden*		53 705 054	35 897 982
Totalresultat per aktie, kr	20	11,68	10,11

*) omvänd split genomförd i november 2021
Ingen utspädningseffekt föreligger

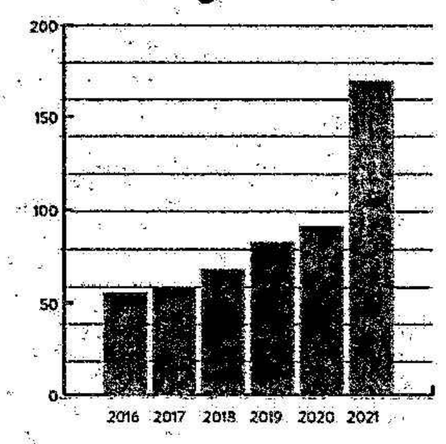
Hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

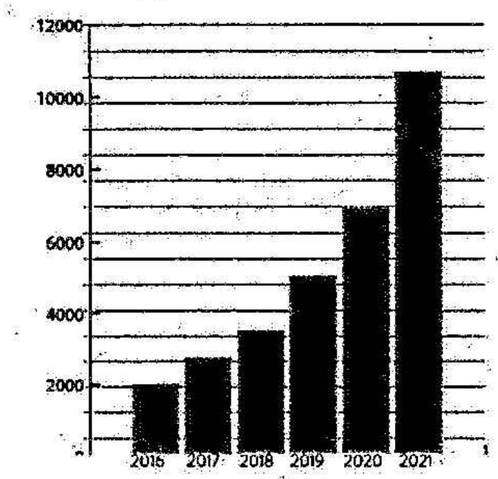
tkr	Not	31 aug 2022	31 aug 2021
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	12	1 878	2 433
Summa immateriella anläggningstillgångar		**1 878**	**2 433**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	10 698 539	6 910 100
Inventarier	12	70 777	53 582
Nyttjanderättstillgångar	13	19 630	17 514
Derivatinstrument	17,18,20	29 100	-
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	17	11	2 071
Uppskjuten skattefordran	10	26 170	-
Andra långfristiga fordringar	15,17	45 794	64 749
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 890 021**	**7 048 016**
Omsättningstillgångar			
Varulager	16	16 471	3 789
Hyresfordringar	17	26 393	7 946
Övriga fordringar	17	44 187	3 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	27 712	34 775
Likvida medel	17,19	186 749	210 774
Summa omsättningstillgångar		**301 511**	**261 138**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 193 410**	**7 311 587**

tkr	Not	31 aug 2022	31 aug 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		29 085	20 358
Övrigt tillskjutet kapital		2 379 932	974 368
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		2 063 457	1 429 738
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**4 472 474**	**2 424 464**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	10	602 793	417 579
Räntebärande finansiella skulder	17,20	5 776 770	4 091 425
Leasingskulder	13,17,20	15 793	15 935
Derivatinstrument	17,18,20	-	18 526
Summa långfristiga skulder		**6 395 356**	**4 543 465**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	17,20	98 107	156 941
Leasingskulder	13,17,20	2 791	1 039
Leverantörsskulder	17	92 724	45 368
Aktuella skatteskulder		13 297	11 834
Övriga skulder	17	37 700	55 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	80 960	72 625
Summa kortfristiga skulder		**325 580**	**343 658**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 193 410**	**7 311 587**

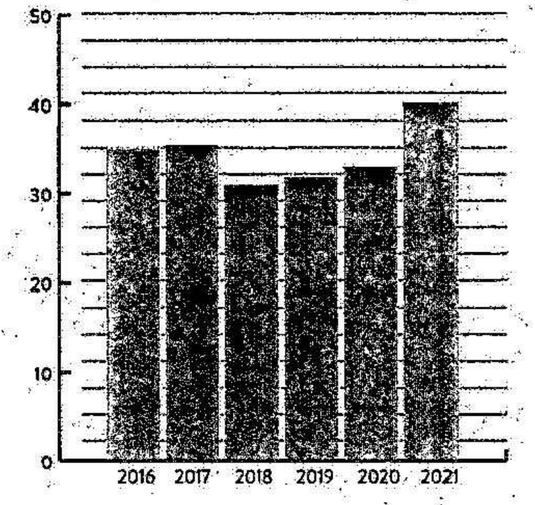
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-09-01	**3 515**	**588 939**	**1 097 239**	**1 689 693**
Årets resultat			363 061	363 061
Summa totalresultat			**363 061**	**363 061**
Transaktioner med ägare:				
- Utdelning			-16 500	-16 500
- Nyemission	2 781	385 429		388 210
- Förvärv av innehav utan bestämmandeinflytande	14 062		-14 062	-
Utgående balans 2021-08-31	**20 358**	**974 368**	**1 429 738**	**2 424 464**
Ingående balans 2021-09-01	**20 358**	**974 368**	**1 429 738**	**2 424 464**
Årets resultat			627 033	627 033
Summa totalresultat			**627 033**	**627 033**
Transaktioner med ägare:				
- Utdelning			-24 252	-24 252
- Nyemission	8 727	1 471 980		1 480 707
Kostnader för emission		-66 417		-66 417
Övrig förändring			30 938	30 938
Utgående balans 2022-08-31	**29 085**	**2 379 932**	**2 063 457**	**4 472 474**

Fastighetsvärde, Mkr



Soliditet, %



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		311 176	208 381
Erhållen ränta		-	3 309
Betald ränta		-138 510	-111 752
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	23	10 316	7 950
Betald skatt		-9 975	-5 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**173 007**	**102 276**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar		-64 398	-15 116
Förändring rörelseskulder		39 004	69 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**147 613**	**156 331**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-2 672 939	-1 131 227
Förvärv av rörelse	25	-	-578
Avyttring av förvaltningsfastigheter		68 760	202 001
Investering i förvaltningsfastigheter		-633 025	-565 371
Investering i materiella anläggningstillgångar		-20 880	-32 381
Investering i finansiella tillgångar		-5 156	-54 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 263 240**	**-1 582 500**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-24 252	-16 500
Nyemission	20	1 471 980	388 210
Emissionskostnad		-66 417	-
Upptagna lån	19	2 651 028	2 797 846
Förändring lån		-932 976	-1 626 435
Amortering av leasingskuld		-3 767	-1 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 091 601**	**1 542 082**
Periodens kassaflöde		**-24 025**	**115 913**
Likvida medel vid periodens början		**210 774**	**94 861**
Likvida medel vid periodens slut		**186 749**	**210 774**

Noter koncernen

Not 1 Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB, org.nr 556735-3809, är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 187 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 107 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Västkusten och Växjö med omnejd.

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

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

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 7 december 2022 och kommer att läggas fram för antagande vid 2022 års årsstämma den 26 januari 2023.

Not 2 Grundläggande redovisningsprinciper

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

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

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

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger. Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder, förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

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

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet 2.2.9 Intäkter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder redovisas som fastighetskostnader i den period utgiften uppkommer.

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

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

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

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 11, 12 och 13.

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

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

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

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

2.2.7 Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter (avtalstillgångar), likvida medel och derivatinstrument. Bland skulderna ingår; räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och derivatinstrument vilket redovisas under not 15. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

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

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat
Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden via årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 15.

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

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat
Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument" och specificeras i not 14 och 15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.10 Intäkter

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

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

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

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

2.2.11 Inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.15 Nya standarder och tolkningar

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

ESEF, Enhetligt elektronisk rapporteringsformat.
2019 infördes nya regler inom EU om elektronisk rapportering av finansiella rapporter. Reglerna innebär att årsredovisningar som innehåller finansiella rapporter ska upprättas i XHTML-format och att finansiella rapporter som upprättas i enlighet med IFRS skall märkas upp i enlighet med en taxonomi framtagen av ESMA. Rapporterna i XHTML-format ska presenteras på företagets hemsida samt lämnas in till Finansinspektionen i samband med offentliggörandet av årsredovisningen. De nya reglerna har tillämpats för årsredovisningen avseende 2021/22.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen
Under 2021 och 2022 har IASB godkänt flera så kallade "Agenda beslut" från IFRS IC. Nivikas bedömning är att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan.

2.3.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter eller omsättningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Fastigheter som till betydlig del används av koncernen i den löpande verksamheten klassificeras som rörelsefastighet. Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas i syfte att säljas som en del av den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter.

2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis en känslighetsanalys. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

2.3.3 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld, sannolikt också goodwill.

2.3.4 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde kategoriseras i enlighet med hierarkin för verkligt värde, vilken anges nedan, och tar utgångspunkt i den lägsta nivå av datainput som är väsentlig vid värderingen av instrumentet i sin helhet:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).

- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).

- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

Likvida medel
Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder
Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder
Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat
Bolaget har derivat i form av ränteswappar som värderas till verkligt värde via resultatet (nivå 2).

Not 3 Hyresintäkter

tkr	2021/22	2020/21
Hyresintäkter	494 985	308 241
Serviceintäkter	25 196	13 950
Summa	**520 181**	**322 191**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal. Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el och vatten, debiteras månadsvis löpande under året.

tkr	2021/22	2020/21
Mindre än 1 år	371 408	308 123
Mellan 1 och 2 år	297 675	227 309
Mellan 2 och 3 år	215 407	181 074
Mellan 3 och 4 år	158 577	130 448
Mellan 4 och 5 år	131 975	111 921
Mer än 5 år	685 354	528 320
Summa	**1 860 396**	**1 487 196**

Not 4 Segmentredovisning

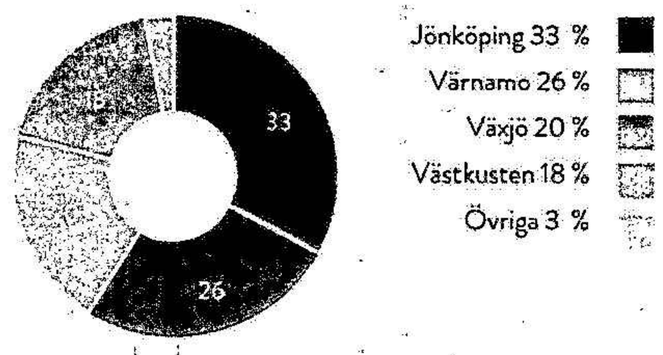
Nivikakoncernen rapporterar en segmentsredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt i Jönköping, Värnamo, Västkusten och Växjö. Västkusten kom in som ett segment 2020/21. Segmenten är identifierade utifrån den uppföljning som görs av den högste verkställande befattningshavaren, det vill säga koncernens ledningsgrupp under ledning av koncernens VD. De identifierade rörelsesegmenten utgör den lägsta nivån av rörelsesegment i den interna rapporteringen och således tillämpas inte någon aggregering av identifierade segment baserad på likartade ekonomiska egenskaper. Segmenten följs primärt upp på omsättnings- och driftöverskottsnivå. Alla intäkter är från externa kunder.

Resterande orter där koncernen är verksam, omfattar fastigheter i Gislaved, Hunnebostrand, Lysekil, Motala och Strömstad. Dessa orter anses inte uppfylla kriteriet för att utgöra ett rörelsesegment, varför de ingår i en avstämningspost som benämns som Övrigt nedan.

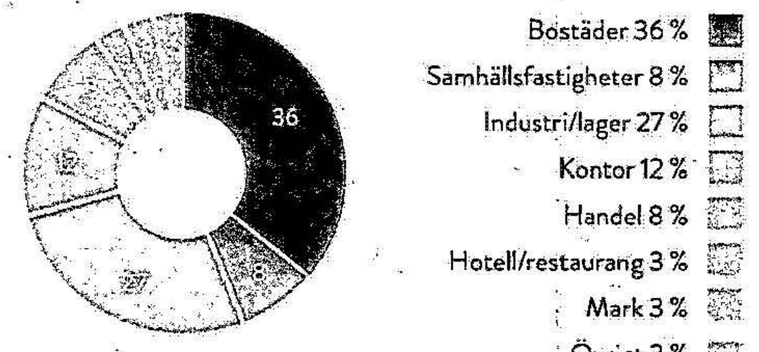
	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt	
	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug
Totala hyresintäkter	185 863	140 693	143 484	100 303	93 829	70 587	81 911	10 072	22 995	5 779	528 082	327 433
Fastighetskostnader - Drift	-53 638	-26 537	-40 593	-24 518	-21 410	-14 759	-16 091	-898	-5 364	-5 953	-137 096	-72 665
Fastighetskostnader - Underhåll	-4 271	-2 273	-8 168	-1 291	-2 851	-1 506	-3 523	-164	-162	-204	-18 976	-5 438
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-7 180	-6 709	-5 456	-3 335	-2 199	-2 184	-2 372	-526	-433	-218	-17 640	-12 971
Driftnetto	**120 774**	**105 174**	**89 267**	**71 159**	**67 368**	**52 138**	**59 925**	**8 484**	**17 037**	**-596**	**354 370**	**236 359**
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	190 597	204 124	157 109	44 009	53 656	98 467	111 848	18 177	45 265	13 373	558 475	378 150
Resultat inkl. värdeförändringar	**311 371**	**309 298**	**246 376**	**115 168**	**121 024**	**150 605**	**171 773**	**26 661**	**62 302**	**12 777**	**912 845**	**614 509**

	2021/22 sep-aug	2020/21 sep-aug
Ofördelade poster:		
Förvaltnings- och administrationskostnader	-43 113	-27 932
Övriga rörelsekostnader	-81	-85
Finansnetto	**-141 668**	**-117 102**
Värdeförändring derivat	47 626	6 127
Resultat före skatt	**775 609**	**475 556**

Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp*, %



*) Beräkningsgrund uppdaterad Q1-22.
Tidigare klassades fastigheten utifrån majoritetstyp av yta.
Nu uppdelat efter faktisk yta per objektstyp.

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

tkr	2021/22	2020/21
Driftskostnade	-137 096	-72 665
Underhållskostnader	-18 976	-5 438
Fastighetsskatt	-17 640	-12 967
Central administration	-43 194	-27 932
Summa	**-216 906**	**-119 006**

Driftskostnader, tkr	2021/22	2020/21
Mediakostnader*	65 901	34 864
Underhållskostnader	18 976	5 438
Försäkring och avgälder	2 846	1 851
Fastighetsskatt	17 640	12 967
Inhyrd personal**	-	18 215
Personal**	31 055	-
Övriga fastighetskostnader	37 294	17 739
Summa	**173 712**	**91 074**

Central administration, tkr	2021/22	2020/21
Personal	20 704	14 605
Konsultkostnader	2 043	1 922
Avskrivningar	1 761	1 068
Inhyrd personal**	0	1 070
Övriga centrala kostnader	18 605	9 182
Summa	**43 113**	**27 847**

* I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

** Se även not 22 Upplysningar om transaktioner med närstående avseende 2020/21. Från 1 juni 2021 är samtliga medarbetare anställda i moderbolaget.

Not 6 Arvode till revisorer

tkr	2021/22	2020/21
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	3 164	2 200
Övriga tjänster	360	1 442
Summa	**3 523**	**3 642**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter , tkr	2021/22	2020/21*
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	7 901	5 203
Summa	**7 901**	**5 203**

* Jämföreslеperioden är omräknad enligt uppdaterad beräkning

Övriga rörelsekostnader , tkr	2021/22	2020/21
Kostnader vid övrig försäljning	-81	-85
Summa	**-81**	**-85**

Not 8 Anställda och personalkostnader

Från och med 2021-06-01 är all personal anställd i Nivika Fastigheter. Före detta datum var all personal, inklusive VD, anställd i ägarbolaget Värnanäs AB och hyrdes sedan ut till Nivika Fastigheter.

Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare, tkr	2021/22	2020/21
Löner och andra ersättningar	8 207	1 246
Sociala avgifter	2 578	391
Pensionskostnader	1 063	182
Summa	**11 848**	**1 819**

Övriga anställda, tkr	2021/22	2020/21
Löner och andra ersättningar	29 693	6 584
Sociala avgifter	8 124	2 222
Pensionskostnader	2 004	304
Summa	**39 821**	**9 110**
Summa personalkostnader	**51 669**	**10 929**

Ersättning till ledande befattningshavare	Grundlön/ styrelsearvode 2021/22	Grundlön/ styrelsearvode 2020/21	Rörlig ersättning 2021/22	Rörlig ersättning 2020/21	Pension 2021/22	Pension 2020/21	Övriga förmåner 2021/22	Övriga förmåner 2020/21
Elisabeth Norman, styrelseordförande	400	200	0	0	0	0	0	0
Viktoria Bergman, styrelseledamot	200	0	0	0	0	0	0	0
Anna Carendi, styrelseledamot	200	0	0	0	0	0	0	0
Santhe Dahl, Styrelseledamot	200	0	0	0	0	0	0	0
Håkan Eriksson, Styrelseledamot	200	0	0	0	0	0	0	0
Benny Holmgren, styrelseledamot	200	0	0	0	0	0	0	0
Thomas Lindster, styrelseledamot	200	100	0	0	0	0	0	0
Niclas Bergman, VD	2 963	450	0	0	460	105	78	31
Andra ledande befattningshavare (3(2) pers)	3 684	495	0	0	603	77	175	32
Summa	**8 207**	**1 245**	**0**	**0**	**1 063**	**182**	**253**	**63**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare, %	2021/22	2020/21
Andel kvinnor i styrelsen	43	43
Andel män i styrelsen	57	57
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25	25
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75	75

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter, tkr	2021/22	2020/21
Ränteintäkter	1 382	3 309
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa	**1 382**	**3 309**

Finansiella kostnader, tkr	**2021/22**	**2020/21**
Räntekostnader till kreditinstitut	-75 476	-57 778
Övriga räntekostnader	-67 540	-62 633
Summa	**-143 016**	**-120 411**

Betalda och erhållna räntor	**2021/22**	**2020/21**
Under året erhållna ränteintäkter	1 382	3 309
Under året betalda räntekostnader	-121 829	-111 752
Summa	**-120 447**	**-108 443**

Not 10 Inkomsskatt

tkr	2021/22	2020/21
Aktuell skatt	-9 975	-5 612
Uppskjuten skatt	-138 601	-106 883
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**-148 576**	**-112 495**

Avstämning av effektiv skattesats	2021/22	2020/21
Redovisat resultat före skatt	775 609	475 556
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4):	-159 775	-101 769
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	14	2 211
Schablonintäkt periodiseringsfond	-51	
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-492	-1 870
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-16 358	-16 315
Skatt vid fastighetsförsäljningar	-4 925	-
Värdeförändring derivat	-	1 262
Värdeförändring på under året förvärvade fastigheter	-	-22 620
Skattemässigt avdrag för ej bokförda kostnader (emission)	12 723	-
Skattemässigt underskott vid bolagsförvärv	8 284	-
Ingående balans uppskjuten skatt	12 158	-
Effekt av ändrad skattesats	-	73
Skattemässigt avdrag för poster ej redovisade i resultaträkningen	-	14 443
Utnyttjat förlustavdrag	-	3 661
Justering avseende skatter föregående år	328	-
Övrigt	-481	1 694
Total skattekostnad	**-148 576**	**-112 495**
Effektiv skattesats	**19,2 %**	**23,7 %**

forts. Not 10 Inkomsskatt

Uppskjuten skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 20,6 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån sänkt bolagsskatt i takt med att dessa träder i kraft. Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 19,2 procent (23,7).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Uppskjuten Inkomstskatt är hänförligt till, tkr	Uppskjuten skattefordran 2022-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-08-31	Uppskjuten skattefordran 2021-08-31	Uppskjuten skatteskuld 2021-08-31
Differenser avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	0	-593 703	0	-426 841
Övriga temporära skillnader:				
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	0	-5 995	3 817	0
Aktiverade underskottsavdrag	26 170	0	5 445	0
Obeskattade reserver	0	-3 095		
Summa	**26 170**	**-602 793**	**9 262**	**-426 841**

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning, tkr	2022-08-31	2021-08-31
Uppskjutna skattefordringar	26 170	9 262
Uppskjutna skatteskulder	-602 793	-426 841
Summa	**-576 623**	**-417 579**

Avstämning uooskjutna skatter, tkr	2022-08-31 Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	2021-08-31
Ingående balans	**-417 579**	**0**	**-319 400**
Omklassificering	-5 445	5 445	0
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultaträkningen	-148 770	10 166	-106 883
Justering pga förvärv/försäljning	-30 999	10 559	8 704
Utgående balans	**-602 793**	**26 170**	**-417 579**

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden.

Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga posterna som utgör uppskjuten skatt. Vid värderingen av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikhet att underskotten kan utnyttjas i framtiden.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förändring av förvaltningsfastigheter, tkr	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsbestånd vid årets början	**6 910 100**	**5 062 656**
Förvärv av fastigheter	2 672 939	1 131 227
Försäljning av fastigheter	-76 000	-190 085
Investeringar i befintliga fastigheter	633 025	565 371
Värdeförändring i befintliga fastigheter	558 475	340 931
Fastighetsbestånd vid periodens slut	**10 698 539**	**6 910 100**

Orealiserade värdeförändringar, Mkr	2021/22 Sep-Nov	2021/22 Dec-Feb	2021/22 Mar-Maj	2021/22 Jun-Aug	2021/22 YTD
Förändring driftnetto	59	35	89	-63	120
Pågående nybyggnation	79	13	111	24	227
Mark och outnyttjade byggrätter	-	-	-	2	2
Förändring avkastningskrav	143	64	9	-20	196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**281**	**112**	**209**	**-57**	**545**

Årets förändring per kategori	Bostäder	Handel/ Kontor	Industri/ Lager	Samhälls-fastigheter	Övrigt/Mark
Verkligt värde vid årets början 2020-09-01	**1 366 784**	**1 091 214**	**2 137 471**	**400 611**	**66 570**
Förvärv	0	235 700	622 324	191 871	81 332
Förbättringsinvesteringar	324 189	14 246	124 067	58 645	44 225
Avyttringar	-190 085	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar	67 498	31 709	223 954	33 105	- 15 335
Verkligt värde vid årets slut 2021-08-31	**1 568 386**	**1 372 869**	**3 107 816**	**684 232**	**176 792**
Förvärv	1 808 339	38 100	712 200	75 000	39 300
Förbättringsinvesteringar	29 102	23 292	304 813	171 777	108 891
Avyttringar	0	0	-76 000	0	0
Omklassificeringar	144 160	-23 569	255 046	-348 332	-27 304
Orealiserade värdeförändringar	85 952	88 108	355 725	37 623	-13 782
Verkligt värde vid årets slut 2022-08-31	**3 635 939**	**1 498 800**	**4 659 600**	**620 300**	**283 901**

forts. Not 11 Förvaltningsfastigheter

Värderingsmodell
Nivika genomför varje kvartal extern eller intern värdering av fastighetsportföljen. Värderingen ligger till grund för de verkliga värden som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser.

Av beståndets 187 fastigheter (130) har 187 (130) värderats externt, vilket motsvarar 100 procent (100) av det samlade fastighetsbeståndet. Det värderingsinstitut som har anlitats är per den sista augusti 2022 är Newsec. Tidigare har främst JLL och Forum fastighetsekonomi AB använts. Koncernen har till värderare lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträttens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet.

De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderarsed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

Fastighetsbeståndets värdeförändring
Per den 31 augusti 2022 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 10 699 Mkr (6 910). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 544 Mkr (341). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på cirkaa 5 procent (ca 5). Värdeuppgången förklaras främst av framgångsrikt genomförda projekt både nybyggnation och ombyggnation, förvärv och en god fastighetsmarknad.

Värderingsantagande

Värderingstidpunkt	2022-08-31 (2022-05-31)
Inflationsantagande	5 % för år 2022, därefter 2 % per år (2 %)
Kalkylperiod, år	5-25 år, median 10 år (5-25 år, median 10 år)
Direktavkastning bostäder, %	2,5 -5,25, medel 3,7 (2,5 -5,5, medel 3,7)
Direktavkastning kommersiellt, %	4,75 - 7,5, medel 5,7 (4,75 - 7,5, medel 5,7)
Långsiktig vakans, %	0-20 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

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

	Ändring indata		Värdeförändring	
Känslighetsanalys	**Enhet**	**Antal**	**Mkr**	**%**
Marknadshyra för lokal (ej bostäder)	%-enhet	10	+534	+5,0
Vakansgrad	%-enhet	10	-1 302	-12,2
Drift- och underhållskostnader	Kr/kvm	10	-159	-1,5
Inflation	%-enhet	1	+819	+7,7
Kalkylränta och direktavkastning, vid kalkylslut	%-enhet	1	-1 697	-15,9
Kalkylränta och direktavkastning, vid kalkylslut	%-enhet	-1	+2 714	+25,4

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

tkr	2021/22	2020/21
Ingående anskaffningsvärden	6 471	4 010
Årets anskaffningar	375	2 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 846**	**6 471**
Ingående avskrivningar	-2 079	-1 141
Årets avskrivningar	-1186	-938
Utgående ackumulerade avskrivningar	**- 3 265**	**-2 079**
Utgående redovisat värde	**3 851**	**4 392**

Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	2021/22	2020/21
Ingående anskaffningsvärden	82 160	56 657
Årets anskaffningar	20 505	7 367
Försäljningar/utrangeringar	-531	-142
Förvärv/avyttring av dotterbolag	5 994	18 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**108 128**	**82 160**
Ingående avskrivningar	-30 536	-18 378
Försäljningar/utrangeringar	161	11
Förvärv/avyttring av dotterbolag	-1 961	-8 005
Årets avskrivningar	-6 718	-4 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-39 054**	**-30 536**
Utgående redovisat värde	**68 804**	**51 623**

Not 14 Leasingavtal

Nivikas väsentliga leasingavtal utgörs av tomträtter, fordon och övriga inventarier, varför Nivika presenterar tre klasser av underliggande tillgångar: tomträtter, fordon och övriga inventarier. I nedan tabell presenteras koncernens utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt rörelserna under året. Utifrån de allmänna väsentlighetsprinciperna har koncernen inte redovisat några leasingavtal i balansräkningen för tidigare räkenskapsår, utan kostnadsfört leasingavgifterna linjärt över leasingperioden. Från och med räkenskapsåret 2020/21 redovisar Nivika leasingavtal där koncernen är leasetagare i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgångar, tkr	Tomträtter	Fordon	Övriga inventarier	2021/22 Totalt	2020/21 Totalt
Ingående balans 2021-09-01	**10 596**	**5 973**	**945**	**17 514**	**-**
Tillkommande avtal	-	4 931	466	5 398	18 581
Avskrivningar	-	-1 300	-983	-2 283	-1 067
Avslutade avtal	-	-998	-0	-998	-
Utgående balans 2022-08-31	**10 596**	**8 606**	**428**	**19 630**	**17 514**
Leasingskulder, tkr					
Ingående balans 2021-09-01	**9 987**	**5 977**	**1 010**	**16 974**	**-**
Tillkommande avtal	-	4 931	466	5 398	18 581
Avslutade avtal	-	-976	-	-976	
Räntekostnader	31	158	35	224	52
Betalda leasingavgifter	-656	-1 439	-941	-3 036	-1 658
Utgående balans 2022-08-31	**9 362**	**8 652**	**570**	**18 584**	**16 974**

Nivika har tre tomträttsavtal som anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingskulden och nyttjanderättstillgången för dessa leasingavtal värderas till verkliga värden. Då tomträttsavtalen anses eviga sker ingen avskrivning av nyttjanderätten och ingen amortering av leasingskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

Nedan presenteras de belopp som har redovisats i koncernens rapport över resultatet under året hänförligt till leasingverksamheter:

	2021/22	2020/21
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 589	-1 067
Räntekostnader fordringar	-224	-52
Summa	**-2 813**	**-1 119**

Not 15 Andra långfristiga fordringar

tkr	2021/22	2020/21
Ingående anskaffningsvärden	56 354	8 956
Tillkommande fordringar	2 975	48 398
Amorteringar, avgående fordringar	-13 535	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 794**	**56 354**
Utgående redovisat värde	**45 794**	**56 354**

Not 16 Varulager

tkr	2021/22	2020/21
Råvaror och ej färdigställda volymer	16 471	3 789
Summa	**16 471**	**3 789**

Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering
Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av externa lån.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

Finansiella tillgångar	2022-08-31		2021-08-31	
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Redovisat värde**	**Verkligt värde**
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11	2 071	2 071
Hyresfordringar	26 393	26 393	7 946	7 946
Övriga fordringar	44 187	44 187	3 854	3 854
Upplupna intäkter	27 712	27 712	34 775	34 775
Likvida medel	186 749	186 749	210 774	210 774
Summa	**285 051**	**285 051**	**259 420**	**259 420**
Finansiella skulder				
Finansiella skulder värderad till upplupet anskaffningsvärde				
Räntebärande finansiella skulder	5 893 462	5 893 462	4 265 340	4 265 340
Leverantörsskulder	92 724	92 724	45 368	45 368
Övriga skulder	50 997	37 700	55 851	55 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 960	80 960	72 625	72 625
Summa	**6 118 143**	**6 118 143**	**4 451 018**	**4 451 018**
Finansiella tillgångar värderad till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrumet	29 100	29 100	-	-
Finansiella skulder värderad till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument	-	-	18 526	18 526

Koncernen har derivatinstrument i form av ränteswappar som utgör finansiella instrument värderade till verkligt värde (nivå 2). Nivå 2 innebär att jämfört med nivå 1 baseras värderingen på annan indata än noterade priser som antingen direkt eller indirekt är observerbar för tillgången eller skulden. I Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Marknadsrisk
Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering mot ränteförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

Valutarisk
Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige, samtliga avtal och transaktioner görs med SEK som valuta, bolaget är därmed inte exponerat för någon valutarisk.

Ränterisk
Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar vilket innebär att koncernen erhåller rörlig ränta men betalar fast ränta.

Per augusti månad 2022 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 58,7 Mkr (41,0), förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 5 688,1 Mkr (4 037,0). Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 0,6 år (0,5).

forts. Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Vid behov kompletteras avtalet med ställda säkerheter i form av deposition eller garantier. Risken är totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små hyresfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i flera olika branscher och ett medvetet urval, begränsas deras kreditrisk.

Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Likviditet och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsvisa styrelsemöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.

Koncernen finansieras delvis med ägarlån, dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Den externa låneportföljen skall enligt koncernens finansieringspolicy ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Förväntat kassaflöde 2021/22

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder[1]	1 426 804	1 206 585	1 337 160	764 847	4 735 396
Leasingskulder	2 792	2 489	1 656	11 647	18 584
Derivatinstrument (ränteswappar)	877	877	877	877	3 508
Övriga långfristiga skulder	154 217	1 276 964	2 197	54 728	1 488 106
Leverantörsskulder	92 724	-	-	-	92 724
Övriga kortfristiga skulder	118 661	-	-	-	118 661
Summa	**1 796 075**	**2 486 915**	**1 341 890**	**832 099**	**6 456 979**

Förväntat kassaflöde 2020/21

Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder[1]	1 066 369	1 040 228	736 247	264 508	3 107 352
Leasingskulder	1 154	1 531	2 810	11 481	16 976
Derivatinstrument (ränteswappar)	5 845	5829	5 829	7155	24 658
Övriga långfristiga skulder	167 425	85 400	1 123 760	17 250	1 393 835
Leverantörsskulder	45 368	0	0	0	45 368
Övriga kortfristiga skulder	128 476	0	0	0	128 476
Summa	**1 414 637**	**1 132 988**	**1 868 646**	**300 394**	**4 176 665**

1) Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Kassaflöde från ränteswappar avser det tillkommande nettoutflödet från swappen.

Riskhantering av kapital
Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder och likvida medel.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår långfristiga och kortfristiga lån. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

	2022-08-31	2021-08-31
Räntebärande nettoskuld	5 893 462	4 265 340
Summa eget kapital	4 472 474	2 424 464
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**76 %**	**57 %**

Covenants och risktagande
Nivikas finansiella ställning och risktagande kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut samt i obligationsvillkoren finns det oftast fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just dessa tre nyckeltal. Nivikas egna mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Vår målsättning är att långsiktigt ha en soliditet om minst 25 procent. Bankerna och obligationsvillkoren har i regel en soliditet på 25 procent som nedre gräns.

Bolagets mål är att räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,75 (minst 1,75), medan banker och obligationsvillkorens krav vanligen är 1,5.

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent (65-70) och banker och obligationsvillkorens krav i regel ligger på cirka 70 procent som gräns för fastighetsportföljen.

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2022-08-31 uppfyller Nivika samtliga krav med marginal, soliditeten uppgick till 40 procent (33), räntetäckningsgraden var 2,2x (1,8), och belåningsgraden uppgick till 53 procent (58).

SEB har även en ägarförändringscovenant utifrån ägarandel avseende de fyra huvudägarna.

Not 18 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Tabellen nedan visar bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som fordran i balansräkningen:

Värdering 2022-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	-29 100	0	-29 100
Summa	**0**	**-29 100**	**0**	**-29 100**

Värdering 2021-08-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Derivatinstrument (ränteswappar)	0	18 526	0	18 526
Summa	**0**	**18 526**	**0**	**18 526**

Tabellen nedan presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Ingående balans	18 526	24 653
Värdeförändring	-47 626	-6 127
Utgående balans	**-29 100**	**18 526**

Not 19 Likvida medel

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Kassa och banktillgodohavanden	186 749	210 774
	186 749	**210 774**

Not 20 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga		Derivatinstrument, långfristiga		Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga		Derivatinstrument, kortfristiga	
tkr	22-08-31	21-08-31	22-08-31	21-08-31	22-08-31	21-08-31	22-08-31	21-08-31
Ingående balans	**4 107 361**	**3 016 915**	**18 526**	**24 653**	**157 980**	**78 619**	**0**	**0**
Kassaflöde - Upptagna lån	2 651 028	2 699 945	0	0	98 107	156 941	0	0
Kassaflöde - Amortering av lån	-981 618	-1 625 435	0	0	-157 980	-78 619	0	0
Leasingavtal	3 341	17 542	0	0	2 791	1 039	0	0
Kassaflöde - Amortering av leasingskuld	-3 767	-1 606	0	0	-976	0	0	0
Förändring av verkligt värde	0	0	-47 626	-6 127	0	0	0	0
Utgående balans	**5 776 345**	**4 107 361**	**-29 100**	**18 526**	**100 898**	**157 980**	**0**	**0**

forts. Not 20 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

tkr	2022-08-31	2021-08-31
Långfristiga		
Banklån (rörlig ränta)	4 354 877	2 858 310
Övriga lån (främst rörlig ränta)	1 421 468	1 249 050
Derivatinstrument	-29 100	18 526
Summa långfristiga skulder	**5 747 245**	**4 125 886**
Kortfristiga:		
Banklån (rörlig ränta)	100 898	137 030
Övriga lån (fast ränta)	-	20 950
Summa kortfristiga skulder	**100 898**	**157 980**
Räntebärande skuld	**5 848 143**	**4 283 866**

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40 000 tkr (40 000).
Outnyttjad kredit (byggnadskreditiv) uppgår till 152 567 tkr (8 775).

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, tkr	2022-08-31	2021-08-31
2022/2023 (2021/2022)	1 344 513	1 083 769
2023/2024 (2022/2023)	2 356 379	1 038 513
2024/2025 (2023/2024)	1 372 035	1 863 663
2025/2026 eller senare (2024/2025 eller senare)	839 526	279 387
Summa räntebärande skulder	**5 912 453**	**4 265 332**

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktsenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränteförfallostruktur 2022-08-31	Volym[1]	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	1 344 513	2,7	1 344 513	2,7
1-2 år	2 356 379	4,2	2 356 379	4,2
2-3 år	1 375 035	2,6	1 375 035	2,6
3-4 år	419 692	2,4	419 682	2,4
4-5 år	363 321	2,2	363 321	2,2
> 5 år	56 513	2,9	56 513	2,9
Summa	**5 915 453**		**5 915 453**	

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränteförfallostruktur 2021-08-31	Volym[1]	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	1 083 769	1,8	1 083 769	1,8
1-2 år	1 038 513	1,6	1 038 513	1,6
2-3 år	1 863 663	3,5	1 863 663	3,5
3-4 år	203 108	1,5	203 108	1,5
4-5 år	32 272	3,7	32 272	3,7
> 5 år	44 007	2,9	44 007	2,9
Summa	**4 265 332**		**4 265 332**	

1) Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 3,2 procent (2,4) per den 31 augusti 2022.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 4 491 Mkr (3 034). De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Den räntebärande skulden är räntesäkrad med totalt 9 (9) räntederivat.

Not 21 Eget kapital

Antal aktier	2022-08-31	2021-08-31
Ingående balans	**203 565 179**	**35 155**
Nyemission	19 024 616	27 790 179
Fondemission	-	140 620
Aktiespilt	-164 419 590	175 599 225
Utgående balans	**58 170 205**	**203 565 179**

Resultat per aktie	2021/22	2020/21
Årets resultat, tkr	627 033	363 061
Genomsnilligt antal aktier under perioden	53 705 054	35 897 982
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	**11,68**	**10,11**

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning har baserats på årets resultat i koncernen, hänförligt till moderbolagets aktieägare, och på ett vägt genomsnittligt antal aktier utestående under året. Antalet utestående stamaktier har minskat till följd av ovan angiven omvända aktiesplit 1000:1, som genomfördes i november 2021.

Då koncernen inte har några utestående potentiella stamaktier är resultat per aktie före och efter utspädning detsamma.

Not 22 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

Skulder till kreditinstitut	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckningar	94 500	94 500
Fastighetsinteckningar	4 879 022	3 212 982
Summa	**4 973 522**	**3 306 849**

Not 23 Eventualförpliktelser

	2022-08-31	2021-08-31
Garantiförpliktelse	8 800	3 300
	8 800	**3 300**

Not 24 Upplysningar om transaktioner med närstående

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"), i tabellen nedan förtecknas de företag som bolaget har affärstransaktioner med:

Namn	Relation	% av kapitalandelar
Enheter med betydande inflytande över företaget:		
Värnanäs AB (556735-3783)	Ägare	14,1
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	15,5
Holmgren Group AB (556371-2610)	Ägare	8,4

De finansiella rapporterna omfattar Nivika Fastigheter AB och de dotterbolag som förtecknas i tabellen i moderbolagets Not 17.

Närståendetransaktioner 2021/22:
Avtal med närstående omfattar under perioden 1 september 2021 till 31 augusti 2022:

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Holmgrens Bil AB respektive Holgrens Fritid AB, där styrelseledamot och aktieägare Benny Holmgren är delägare, avseende hyra av lokal i Vinkeln 6 Jönköping, Sandstenen 5 Värnamo, Diabasen 4 Värnamo samt Gasellen 11 Växjö.

- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Poplanäs Invest AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration.

- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Yälp Facility AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av lokalvård.

- Avtal mellan Nivika Byggsystem AB och Tigbro AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare, avseende inköp av badrumsmoduler till byggnation.

Avtal med närstående omfattar under perioden 1 september 2021 till 31 augusti 2022:

- Förvärv av bolagen Santhem Fastigheter AB och Santhem Heden AB som äger bostadsfastigheter om cirka 16 000 m² uthyrningsbar yta i Kalmar, Höganäs och Båstad. Förvärven tillträddes den 15 novmeber 2021.

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden september till augusti 2021/22:

Inköp	Avser	2021/22 Mkr	2020/21 Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	0,5	23,2
Poplanäs Invest AB	Administrativa tjänster	0,1	0,0
Yälp Facility AB	Lokalvård	2,2	1,4
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	16,5	0,0
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	2,7	0,2
Totalt		**22,0**	**24,8**

Försäljning	Avser		
Värnanäs AB	Hyra	0,3	1,4
Poplanäs Invest AB	Hyra	0,0	0,0
Yälp Facility AB	Hyra	0,1	0,1
Holmgren Group AB	Hyra	38,5	31,9
Totalt		**38,9**	**33,4**

Not 25 Icke kassaflödespåverkande poster

Antal aktier	2021/22	2020/21
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8 134	6 076
Nedskrivning av omsättningstillgångar	-	-
Övrigt	2 182	1 874
Summa	**10 316**	**7 950**

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

Nivika har den 1 september förvärvat Bikupan 2, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på industriområdet Varberg Nord. Fastigheten är belägen i anslutning till befintlig fastighetsportfölj.

Nivika har den 30 september förvärvat Ämbaret 3, en fullt uthyrd kommersiell fastighet på Ljungarums industriområde i Jönköping. Fastigheten gränsar till befintlig fastighet Ämbaret 8.

Nivika har under oktober 2022 upptagit nya lån samt refinansierat en mindre del, 12 procent, av den kommersiella portföljen i samband med ny finansiär, Nordea Bank.

Nivika har den 1 december 2022 avyttrat en fastighetsportfölj om fem kommersiella fastigheter i Helsingborg och en industrifastighet i Jönköping. Portföljen har ett årligt hyresvärde om 26 miljoner kronor och en total uthyrningsbar yta om 32 000 m². Transaktionen har gjorts i linje med värdering.

För information om effekter av Rysslands krig i Ukraina och förändringar på kapitalmarknaden, se avsnitt Risker och riskhantering.