



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

nivika.

ÅRSREDOVISNING 2025

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2025

Nivika Fastigheter AB (publ)

Vision

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

Affärsidé

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

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.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

Året i sammandrag	3
VD har ordet	4
Detta är Nivika	5
Aktuell intjäningsförmåga	6
Finansiella och operationella mål	7
Hållbarhet	8
Väsentliga händelser 2025	9

FASTIGHETSPORTFÖLJ10

Hyresgäster och avtalsportfölj	11
Fastighetsvärdering	12
Fastighetstransaktioner	13
Fastighetsmarknaden	14
Projektverksamheten	18

LOKAL NÄRVARO20

Jönköping	21
Värnamo	22
Växjö	23
Västkusten	24
Mitt Lager	25

HÅLLBARHET26

Året i korthet	28
Dubbel väsentlighetsanalys	33
Miljö (E)	37
Socialt (S)	46
Styrning (G)	51
Uppföljning grönt ramverk - investerarrapport	54

AKTIEN OCH ÄGARNA58

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT59

INTERN STYRNING OCH KONTROLL63

RISKER OCH RISKHANTERING64

FINANSIELLA RAPPORTER70

ÅRET I SAMMANDRAG

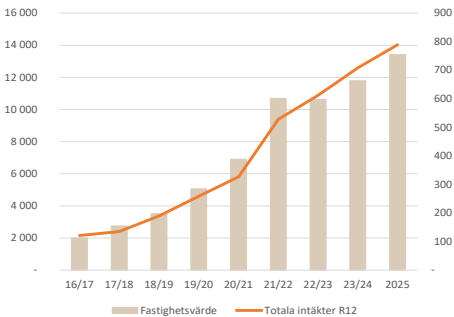
Januari - december 2025 (12 mån)

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

- De totala hyresintäkterna ökade med 11% till 789 Mkr (708)
- Nettouthyrning uppgick till 32 Mkr (3)
- Driftnettot ökade med 15% till 576 Mkr (503)
- Förvaltningsresultatet ökade med 15% till 256 Mkr (223)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital ökade med 21% till 508 Mkr (419)
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 128 Mkr (86), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 4 Mkr (10)
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till -9 Mkr (-10)
- Periodens resultat uppgick till 255 Mkr (194)
- Resultat per aktie 2,66 kr (2,02)
- Styrelsen föreslår årsstämman 2026 att utdelning lämnas om 0,72 kronor per aktie (0,64) för verksamhetsåret fördelat på fyra utbetalningstillfällen. Fullständigt förslag, inklusive utbetalningsdagar redovisas i kallelsen till stämman.

Nyckeltal	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec*	2023/24 16 mån sep-dec
Mkr			
Intäkter	789	708	923
Driftnetto	576	503	655
Förvaltningsresultat	256	223	266
Periodens totalresultat	255	194	200
Fastighetsvärde	13 413	11 788	11 788
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99	96	96
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95
Nettobelåningsgrad, %	51,4	46,9	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0
Långsiktigt substansvärde per aktie	68,3	65,2	65,2
Resultat per aktie**	2,7	2,0	2,1

Fastighetsvärde och totala intäkter, Mkr



- Under 2025 ökade de totala intäkterna med 11 procent och driftnettot ökade med 15 procent motsvarande en överskottsgrad på 73 procent jämfört med 71 procent för 12 månader 2024. Strategin med förvärv av högavkastande fastigheter i kombination med energieffektiviseringsprojekt och driftoptimering fortsätter att ge positiva resultat i siffrorna. Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent jämfört 2024.
- Värdet på Nivikas portfölj uppgick vid utgången av 2025 till 13,4 miljarder kronor, en ökning med drygt 1,6 miljarder kronor jämfört utgången av 2024. Tillväxten är primärt en effekt av genomförda förvärv i kombination med nybyggnation och genomförda projekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden är fortsatt god och uppgick till 96 procent vid årets utgång.
- Under 2025 har totalt 35 fastigheter förvärvats och tillträtts. De förvärvade fastigheterna är högavkastande kommersiella fastigheter, huvudsakligen lätt industri. Fastighetsförsäljningar under året är begränsat till byggrätter för bostäder i Jönköping som avyttrades i juli. I december meddelades att Bolaget ingått avtal att avyttra en portfölj bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping med frånträde under första halvåret 2026.
- Totalt 7 större ny- och ombyggnationsprojekt har färdigställts under 2025. Samtliga färdigställda projekt avser kommersiella fastigheter. Pågående större projekt som löpt under 2025 och som kommer färdigställas under 2026 adderar drygt 43 miljoner i hyresvärde.
- Nivikas finansiella ställning är fortsatt god. De räntebärande skulderna har vuxit med 1,2 miljarder kronor som en effekt av Bolagets tillväxt. I september emitterades en icke säkerställd grön obligation om 400 miljoner till en kreditspread på 250 bps, den lägsta nivån Bolaget erhållit i kapitalmarknaden.
- Under 2025 fick Nivika sina kortsiktiga klimatmål verifierade av SBTi, Science Based Target Initiative, och antog en klimatfärdplan till 2034. Bolaget tilldelades även Symbiosis 2025 - en utmärkelse som delas ut till tre svenska bolag som framgångsrikt kombinerar lönsam tillväxt med miljömässigt och socialt ansvarstagande.

*) För jämförelsesyfte presenteras 12 månader januari-december 2024. Nivikas reviderade räkenskapsår omfattar dock 16 månader september-december 2023/24.

**) Nyemission genomförd i november 2023.

VD HAR ORDET



Turn around för Nivika

2025 blev året då Nivikas nya strategi, att växa med högavkastande fastigheter inom främst lager och lätt industri utmed den västsvenska triangeln, verkligen började visa resultat. Nivika har kvartal för kvartal stärkt nyckeltalen samtidigt som Bolaget bibehållit en risknivå gällande räntetäckningsgrad och belåningsgrad i linje med finansiella mål.

Nivika har under året förvärvat 35 fastigheter till ett värde om drygt 1 090 miljoner kronor vilka tillfört cirka 83 miljoner kronor i hyresvärde på årsbasis. Då tillväxten uteslutande skett genom förvärv av högavkastande fastigheter har överskottsgraden ökat till 73 procent jämfört med 71 procent för helåret 2024.

För helåret 2025 uppgick intäkterna till 789 miljoner kronor (708), en ökning med 11 procent. Driftnettet ökar med 15 procent till 576 miljoner kronor (503) och förvaltningsresultatet ökar med 15 procent till 256 miljoner kronor (223). Satsningen på högavkastande fastigheter i kombination med effektivitet i förvaltningen visar sig i att driftnetto och förvaltningsresultat ökar snabbare än hyrorna vilket är helt i linje med strategin.

Stark finansiell ställning

Finansiellt har tillväxten inneburit en högre skuld via ökade banklån samt emission av en icke säkerställd obligation. Vi ser sjunkande snittmarginaler på våra banklån och obligationen emitterades till en marginal om 250 bps, den lägsta nivå Nivika erhållit i obligationsmarknaden. Sammantaget indikerar det att Nivika är ett attraktivt bolag att finansiera. Nettobelåningsgraden ligger vid årsskiftet på 51 procent, väl under vårt mål om en belåningsgrad på maximalt 55 procent.

Fokuserad organisation

Vi har även omorganiserat verksamheten under slutet på året, vi går från en geografisk organisation till tre affärsområden: Kommersiella fastigheter, Bostäder samt Fastighetsutveckling. Skiftet gjordes för att ytterligare öka effektiviteten i förvaltningen, låta medarbetarna fokusera på det de är duktiga på samt att öka transparensen för våra tre segment till marknaden. Vi kommer från och med första kvartalsrapporten 2026 ekonomiskt rapportera i dessa tre segment.

Hållbar portfölj

Hållbarhetsarbetet har under 2025 fortsatt med oförminskad styrka. Vi har ökat andelen fastigheter inom energiklass A-C från 49 till 61 procent under året och den genomsnittliga energianvändningen har minskat från 88 kWh/m² Atemp till 82 kWh/m² Atemp. Förvaltningen har identifierat och genomfört flera energieffektiviseringsprojekt vilket tillsammans med förvärv av energieffektiva fastigheter har möjliggjort denna förflyttning.

Starkt uthyrningsläge

Nivika har under hela året haft bra aktivitet i uthyrningsarbetet och samtliga fyra kvartal har haft positiv nettouthyrning, totalt 32 miljoner kronor under året. Vi landar helåret med en uthyrningsgrad om 96 procent varav 95 procent för det kommersiella beståndet och 99 procent för bostäderna, siffror jag är oerhört stolt över.

Förvärv

Även på förvärvssidan har vi varit framgångsrika, vi har stadigt växt portföljen med högavkastande fastigheter inom främst lätt industri och lager. Västkusten och E6 har varit den geografiska marknad som växt snabbast under året men även utmed E4 och riksväg 40 har vi genomfört fina förvärv.

Strategiska avyttringar

För att accelerera skiftet från lågavkastande till högavkastande fastigheter beslutade vi oss för att avyttra en portfölj i Jönköping bestående av främst kontors- och bostadsfastigheter vilka kommer frånträdas i juni 2026. Likviden kommer vi använda till förvärv av högavkastande fastigheter vilket ytterligare kommer stärka våra nyckeltal framåt.

Med tillförsikt in i 2026

Med en ny organisation i ryggen, banker som är villiga att finansiera vår tillväxt och en god marknad ser jag mycket fram emot 2026 och Nivikas fortsatta resa. Gnosjöregionen, epicentrum för svensk lättindustri, fortsätter att leverera trots geopolitisk oro och krig i mellanöstern. Med en kvalitativ fastighetsportfölj i kombination med effektiv uthyrning och god finansiell position är vi väl rustade för framtiden.

Med fokus på förvaltningsresultat och kassaflöde skall vi skapa ökat värde för våra aktieägare.

Sverker Källgårdén, VD

FINANSIELLA MÅL

TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

15%

Mål: ≥15%

MÅL UPPNÅTT

GENOMSnittlig AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

7%

Mål: ≥12%

NETTOBELÅNINGSGRAD

51%

Mål: ≤55%

MÅL UPPNÅTT

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

2,0 x

Mål: ≥2,0 x

MÅL UPPNÅTT

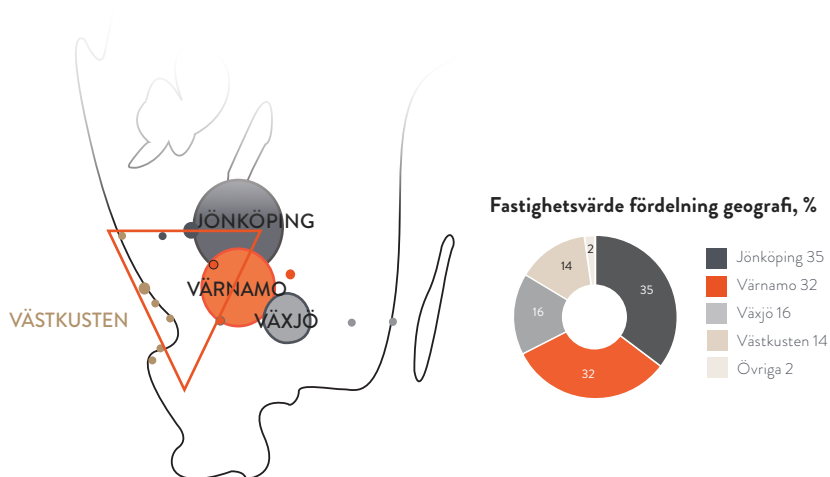
DET HÄR ÄR NIVIKA

”Nivika ÄR fastigheter på småländska”.

Nivika bygger och förvärvar för egen långsiktig förvaltning vilket skapar långsiktiga värden; både ekonomiska och hållbarhetsmässiga. Nivika är sedan länge framgångsrika i att bygga kluster av fastigheter för en närhet till hyresgästen och för en effektiv förvaltning.

Vårt fastighetsbestånd med tillhörande projektportfölj finns i huvudsak i den västsvenska triangeln och består till cirka 65 procent av kommersiella fastigheter med tyngdpunkt på industri och lager.

Nivika har myntat begreppet västsvenska triangeln som beskrivning av Nivikas fokus- och huvudsakliga verksamhetsområde. Västsvenska triangeln är avgränsad av vägarna; E4 i öster, riksväg 40 i norr samt E6 i väster. Inom den västsvenska triangeln återfinns merparten av Nivikas fastighetsportfölj, kompletterat med Växjö som har ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag.



Nivikas affärsmodell grundas på långsiktig förvaltning och hållbar värdetillväxt

Fastighetsförvaltning med förädling av befintliga fastigheter är basen för Nivikas verksamhet.

Fastighetsförvaltning

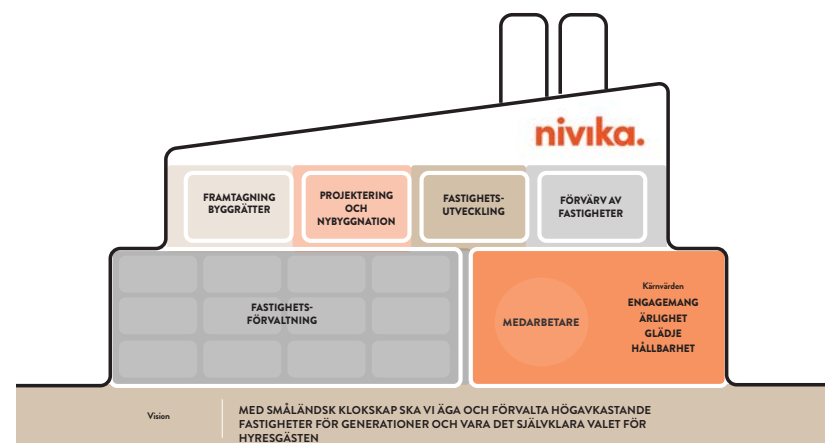
- Egna, lokalt förankrade medarbetare med fokus på långsiktig förvaltning
- Energieffektivisering, hyresgästanpassningar, renoveringar och fastighetsutveckling med mål att öka driftnettot, fastighetsvärdet och därmed avkastningen

Fastighetsaffärer

- Lokal förankring, kontakt och kunskap om lokal marknad skapar affärsmöjligheter
- Hög andel off market-affärer utan konkurrens
- Fokus på västsvenska triangeln, och på högvärdande fastigheter
- Förtätning av beståndet och klusterbyggande

Framtagning av byggrätter, projektering och nybyggnation för egen förvaltning

- Byggrätter på befintliga fastigheter i portföljen
- Kluster möjliggör förtätning och kan skapa ytterligare byggrätter
- Som regel kassaflöde från befintliga fastigheter fram till byggstart
- Byggnationer genomförs mot ingånga hyresavtal. För närvarande projekteras endast kommersiella byggnationer.
- Hållbarhet, resurseffektivitet och en långsiktig hållbar förvaltning är grundläggande, med materialval enligt Nivika-standard.



576 Mkr
Driftnetto



73%
Överskottsgrad



13 413 Mkr
Fastighetsvärde



859 Mkr
Kontraktvärde



96%
Uthyrningsgrad



703 000 m²
Uthyrningsbar yta



51%
Belåningsgrad

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Den aktuella intjäningsförmågan är baserad på den fastighetsportfölj som Nivika ägde per 1 januari 2026 för de kommande tolv månaderna.

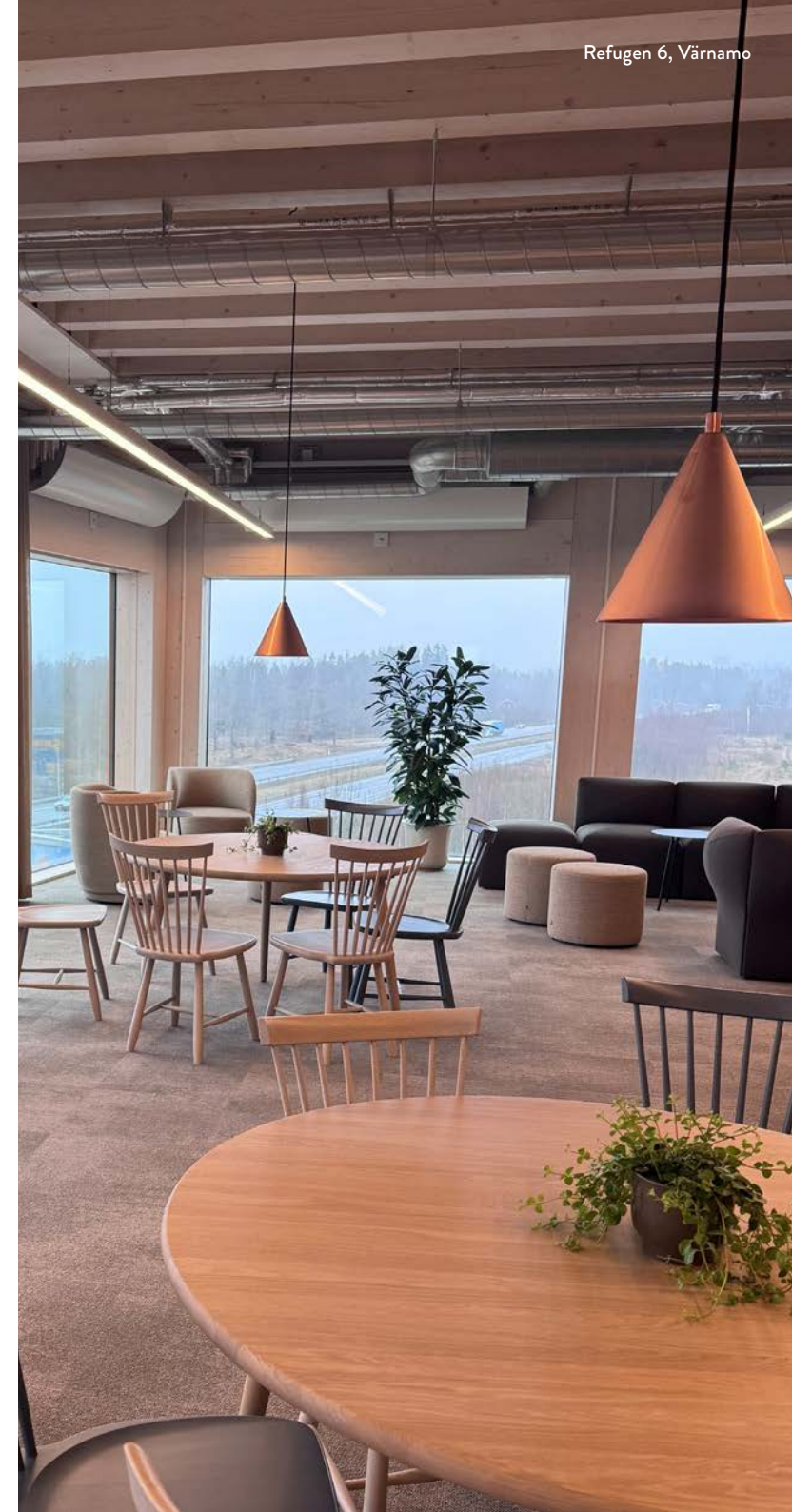
Intjäningsförmågan är inte en prognos utan en ögonblicksbild vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, finansieringskostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller inga estimat för den kommande perioden 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 ägda 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.

I aktuell intjäningsförmåga är kommande intäkter från pågående byggnationer ej inräknade. För mer information om pågående projekt se avsnitt Pågående och färdigställda projekt i delårsrapporten. Hänsyn har ej heller tagits till händelser efter periodens utgång.

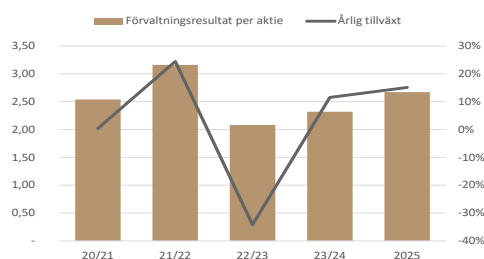
Intjäningsförmåga, Mkr	2026-01-01	2025-10-01	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01
Hyresvärde	896	866	841	823	800	766
Vakans	-37	-38	-37	-41	-40	-32
Hyresintäkter	859	828	804	782	760	734
Fastighetskostnader	-219	-213	-211	-209	-203	-199
Driftnetto	640	615	594	573	557	535
Central administration	-50	-47	-47	-45	-40	-40
Finansiella kostnader	-279	-277	-260	-258	-259	-256
Förvaltningsresultat	311	291	286	270	258	240
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,24	3,03	2,99	2,82	2,69	2,50



FINANSIELLA OCH OPERATIONELLA MÅL

Finansiella mål

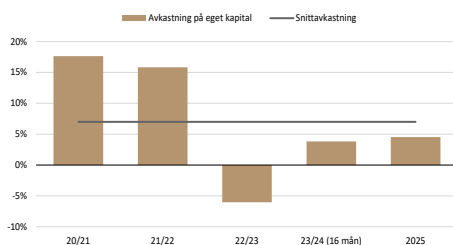
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt vara minst 15 procent
- Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 12 procent.
- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55 procent och räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr



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

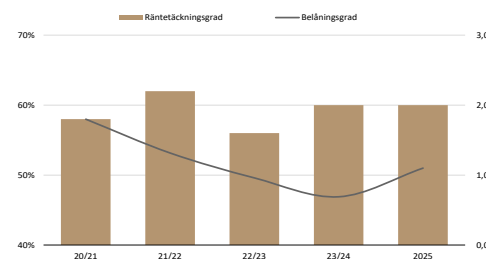
MÅL UPPNÅTT

Nivika har som mål att årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie långsiktigt ska vara minst 15 procent. Per den 31 december 2025 uppgick den årliga tillväxten i förvaltningsresultatet per aktie till 15 procent (12).



Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till minst 12%

Nivika har som mål att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till minst 12 procent. Per den 31 december 2025 uppgick den årliga avkastningen på eget kapital till 5 procent (4) och snittavkastningen över den senaste femårsperioden till 7 procent.



Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara under 55%

MÅL UPPNÅTT

Nivikas mål är att belåningsgraden inte skall överstiga 55 procent. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet, i förhållande till fastighetsvärde ger en belåningsgrad om 51 procent (47) per 31 december 2025.

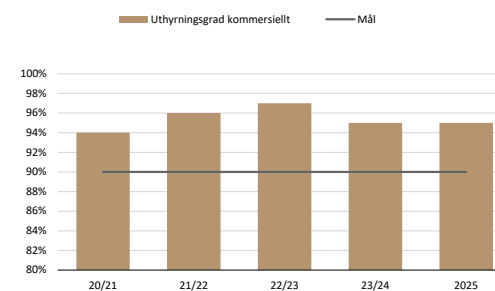
Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt vara minst 2,0 ggr

MÅL UPPNÅTT

Nivikas mål är att räntetäckningsgraden över tid inte skall understiga 2,0 ggr. Per den 31 december 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 (2,0).

Operationella mål

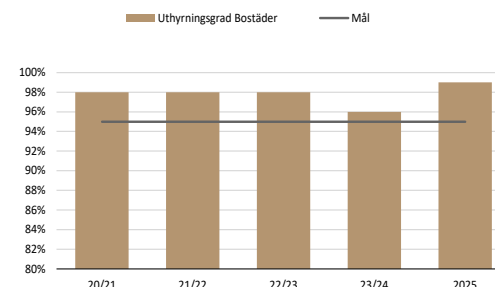
Nivikas långsiktiga mål är att ha en uthyrningsgrad för kommersiella lokaler på minst 90 procent och för bostäder minst 95 procent. Bolagets fastigheter uppvisar en hög och stabil uthyrningsgrad, en nivå som upprätthållits under flera år.



Uthyrningsgrad kommersiellt, skall uppgå till minst 90%

MÅL UPPNÅTT

Per 31 december 2025 var uthyrningsgraden 95 procent (95) för kommersiellt.



Uthyrningsgrad bostäder, skall uppgå till minst 95%

MÅL UPPNÅTT

Per 31 december 2025 var uthyrningsgraden 99 procent (96) för bostäder.

Utdelningspolicy

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

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

HÅLLBARHET

Vår vision att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastade fastigheter för generationer och vara det självklara valet för våra hyresgäster, har fortsatt vägleda hållbarhetsarbetet. Hållbarhet genomsyrar hela vår verksamhet och ligger till grund för både förvaltning och utveckling av vår fastighetsportfölj. Målet är att säkerställa långsiktigt värdeskapande utan negativ påverkan på människor eller miljö.

Nivikas hållbarhetsstrategi består av fyra fokusområden: Miljö- och resursanvändning, Hållbara medarbetare, Hållbar stadsutveckling samt Långsiktig värdeutveckling. Varje fokusområde har en tydlig koppling till FN:s Globala mål och till Bolagets långsiktiga ambitioner.

Sammantaget har året inneburit ett tydligt kliv framåt för Nivikas hållbarhetsarbete. Genom anslutningen till SBTi, beslut om klimatfärdplan och konkreta förbättringar inom energi, klimat, styrning och social hållbarhet har grunden lagts för nästa steg i Bolagets långsiktiga utveckling.

SBTi och klimatfärdplan

Under året har Nivika tagit ett tydligt strategiskt kliv framåt i hållbarhetsarbetet genom att ansluta sig till Science Based Targets initiative (SBTi) och besluta om en klimatfärdplan fram till 2034. Detta markerar ett långsiktigt åtagande att minska klimatpåverkan i linje med vetenskapligt förankrade mål och Parisavtalet.

Fler gröna fastigheter

Andelen gröna fastigheter, enligt Nivikas gröna ramverk, uppgår per årsskiftet till 49 procent, en tydlig ökning från 45 procent föregående år. Trots fortsatt förvärvstakt har Nivika stärkt andelen energieffektiva byggnader, vilket visar att arbetet med energiklassförbättringar och uppgraderingar i befintligt bestånd ger resultat. Utvecklingen ligger i linje med målet att successivt höja portföljens hållbarhetsnivå och klimatprestanda.

Stabil energiprestanda och effektivare drift

Energianvändningen ligger på 82 kWh/m² Atemp, en minskning med 8 procent jämfört föregående årsskifte vilket är en tydlig förbättring i en växande fastighetsportfölj och visar effekten av kontinuerligt arbete med driftoptimering.

Ökad produktion av solenergi

Producerad solenergi under 2025 uppgår till 3 388 MWh, en ökning med hela 22 procent jämfört med föregående år. Ökningen drivs av Nivikas fortsatta utbyggnad av solcellsanläggningar och motsvarar 14 procent (11) av total energianvändning.

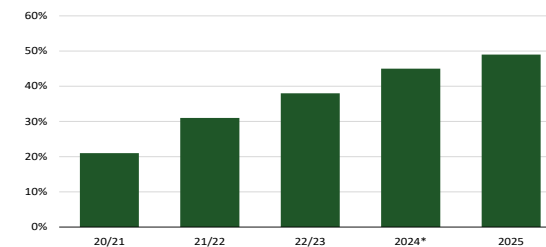
Förflyttning mot högre energiklasser

Fördelningen av energiklasser visar att 61 procent av fastighetsportföljen nu ligger i klass A–C, jämfört med 50 procent föregående år. Förbättringen drivs av riktade åtgärder och löpande driftoptimering. Endast 6 procent av fastighetsbeståndet tillhör de lägsta klasserna F–G, där samtliga fastigheter har åtgärdsplaner.

Trivsel bland hyresgäster

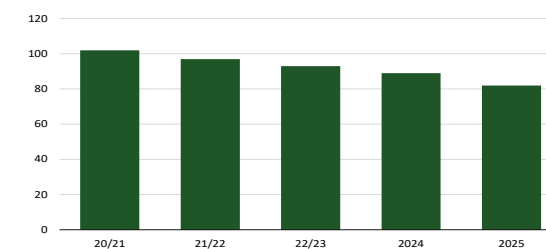
Kundfokus och långsiktiga relationer har fortsatt att vara centrala delar i Nivikas strategi. Kundnöjdheten är fortsatt hög inom både kommersiella lokaler och bostäder, med goda resultat inom trygghet, trivsel och helhetsupplevelse. Resultaten ger ett viktigt underlag för fortsatt utveckling av fastigheter och områden som bidrar till attraktiva, trygga och långsiktigt hållbara stadsmiljöer.

Andel gröna fastigheter, %

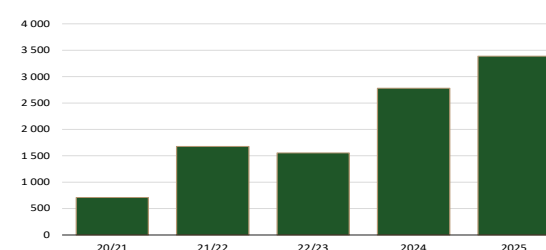


*) Enligt uppdaterat Grönt Ramverk som i huvudsak följer EU-taxonomin

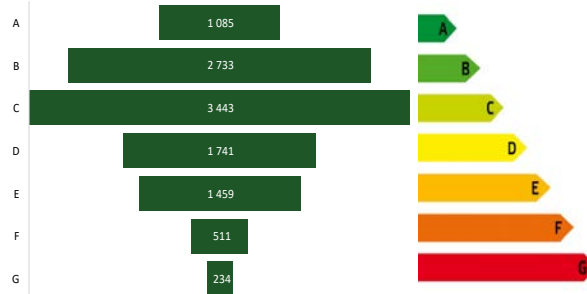
Energianvändning, kWh/m² Atemp



Producerad solenergi, MWh



Energiklasser per fastighetsvärde, Mkr



E ENVIRONMENT

Miljö och resursanvändning

Utveckla och förvalta fastigheter med fokus på klimat, energieffektivitet och resurseffektivitet för att minimera miljöpåverkan och främja en hållbar framtid.

Mål 2034

Minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet

S SOCIAL

Hållbara medarbetare

En inkluderande och attraktiv arbetsplats där arbetsmiljö, mångfald och kompetensutveckling främjar engagemang, trivsel och goda resultat.

Mål 2030

Vara en trygg arbetsgivare och ett förstahandsval på arbetsmarknaden

S SOCIAL

Hållbar stadsutveckling

Erbjuda attraktiva och hållbara lokaler och bidra som lokal samhällsbyggare till regional utveckling genom trygga områden och lokalt samarbete.

Mål 2030

Öka tryggheten och trivseln bland våra hyresgäster

G GOVERNANCE

Långsiktig värdeutveckling

Långsiktigt värde skapas genom finansiell stabilitet, ansvarsfullt företagande och hållbara relationer i värdekedjan.

Mål 2030

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrunder

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 2025

Q1

Januari till mars 2025

- Under första kvartalet tillträdde 16 fastigheter i Jönköping, Värnamo och på Västkusten. Förvärven tillförde cirka 25 000 m² uthyrbar yta och 25 miljoner kronor i årligt hyresvärde.
- Nettouthyrning uppgick till +7 miljoner kronor under perioden. Nivika tecknade och förlängde bland annat hyresavtal i Jönköping, Värnamo och Växjö om totalt cirka 7 500 m² med totalt årligt hyresvärde på 6,3 miljoner kronor och genomsnittlig avtalslängd om 6 år.
- Under perioden flyttade Nivika in i sitt nybyggda huvudkontor beläget utmed E4:an i Värnamo. Nivika startade även nybyggnation av en byggvaruhandel åt Jem & Fix i Habo utanför Jönköping.
- Nivika meddelade att CFO och vice VD Kristina Karlsson väljer att avsluta sin tjänst.

Q2

April till juni 2025

- Under andra kvartalet tillträdde två kommersiella fastigheter i Vaggeryd respektive Ulricehamn. Förvärven tillförde cirka 20 000 m² uthyrbar yta och 16 miljoner kronor i årligt hyresvärde.
- Årsredovisning 2023/2024 (16 mån) med hållbarhetsrapport publicerades.
- Ny CFO, Daniel Karlsson, tillträdde.
- Nivika anslöt sig till Hållbarhetslöftet i Jönköpings Län.
- Nivika tilldelades Symbiosis 2025 – en utmärkelse som delas ut av managementkonsultbolaget Eidra till tre svenska bolag som framgångsrikt kombinerat lönsam tillväxt med miljömässigt och socialt ansvarstagande.

Q3

Juli till september 2025

- Under tredje kvartalet tillträdde en kommersiell fastighet i Ljungby respektive två kommersiella fastigheter i Varberg. Förvärven tillförde cirka 7 200 m² uthyrbar yta och 7,1 miljoner kronor i årligt hyresvärde. I juli frånträdde byggrätter i Jönköping till ett överenskommet fastighetsvärde överstigande bokfört värde.
- Nivika emitterade ny icke säkerställd grön obligation om 400 miljoner kronor. Obligationen löper med en rörlig ränta om tre månader STIBOR plus 250 baspunkter med löptid till januari 2029.
- Nivikas finansiella mål uppdaterades. Tidigare mål om att nå en fastighetsportfölj om 15 miljarder kronor togs bort och ersattes med målet att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent. Justeringen gjordes för att tydliggöra Bolagets fokus på fortsatt arbete med tillväxt i kassaflöde och resultat per aktie.
- Bolagets kortsiktiga klimatmål vidimerades av Science Based Targets initiative (SBTi), enligt den nya globala standarden för bygg- och fastighetssektorn. Målen är i linje med 1,5 °C-målet i Parisavtalet och innebär att Bolaget åtar sig att minska utsläppen i hela värdekedjan fram till 2034.

Q4

Oktober till december 2025

- I oktober utsågs ny valberedning i Bolaget. Valberedningen utgörs av representanter för de till röstetalet fyra största aktieägarna.
- Under fjärde kvartalet tillträdde två fastighetsportföljer på västkusten omfattande totalt 11 fastigheter med cirka 20 400 m² uthyrningsbar yta och 30,6 miljoner kronor i årligt hyresvärde. Bolaget genomförde även förvärv i Varberg och Jönköping om sammanlagt cirka 3 100 m² uthyrningsbar yta och 4,6 miljoner kronor i årligt hyresvärde.
- Nivika tecknade nya hyresavtal i Jönköping omfattande cirka 8 000 m² med årligt hyresvärde på 8,3 miljoner kronor och genomsnittlig avtalstid på sex år.
- I slutet av perioden tecknades avtal om avyttring av nio bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping till ett överenskommet värde motsvarande bokfört värde. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 17 400 m² med ett årligt hyresvärde om cirka 34,4 miljoner kronor.
- Nivika tecknade ett nytt hyresavtal i Värnamo omfattande cirka 4 800 m² med ett årligt hyresvärde uppgående till 4,8 miljoner kronor och en initial löptid på sju år.

Q1 2026

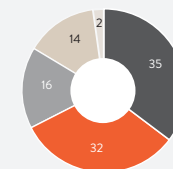
Händelser efter räkenskapsperiodens slut

- Nivika har tillträtt 9 fastigheter i Kungsbacka, Jönköping Halmstad och Helsingborg. Totalt omfattar förvärven cirka 25 000 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om 24,3 miljoner kronor.
- Nivika har tecknat nya hyresavtal i Ljungby och Värnamo om totalt 5 400 m² uthyrningsbar yta. Det totala årliga hyresvärdet uppgår till 4,7 miljoner kronor, med en genomsnittlig avtalstid på tio år.

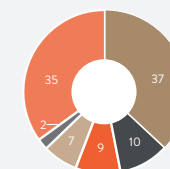
Affärsområden och fastighetsportfölj

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

Totalt, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	13 413	11 788
Hysesintäkter**	789	709
Uthyrningsgrad, %	96	95
Antal fastigheter	235	203
Area, m ²	703 028	622 362



Jönköping 35%
Värnamo 32%
Växjö 16%
Västkusten 14%
Övriga 2%



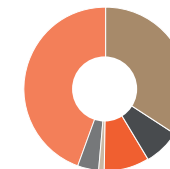
Industri/Lager 37%
Kontor 10%
Handel, hotell/rest. 9%
Samhällsfastighet 7%
Mark 2%
Bostäder 35%

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

Jönköping, Mkr*	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	4 707	3 663
Hysesintäkter**	277	192
Uthyrningsgrad, %	96	93
Antal fastigheter	66	38
Area, m ²	222 234	153 885



Jönköping



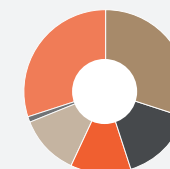
Industri/Lager 34%
Kontor 7%
Handel, hotell/rest. 9%
Samhällsfastighet 1%
Mark 4%
Bostäder 44%

Värnamo är en del av området Gnosjöregionen, på många sätt Sveriges industriella center, ett område med låg arbetslöshet, stark tillväxt och ett näringsliv med flera världsledande företag men också den berömda entreprenörsandan med många lönsamma små och medelstora bolag. Värnamo är strategiskt beläget i knutpunkten för E4 och RV27.

Värnamo, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	4 333	3 707
Hysesintäkter**	253	238
Uthyrningsgrad, %	97	99
Antal fastigheter	78	71
Area, m ²	234 424	215 635



Värnamo



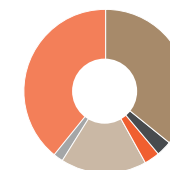
Industri/Lager 30%
Kontor 15%
Handel, hotell/rest. 12%
Samhällsfastighet 12%
Mark 1%
Bostäder 30%

Växjö är ett område med diversifierat näringsliv med starka företag inom skog och trä. Ett växande näringsliv med en lång tradition av tillverkande företag men också en stark och växande IT-sektor.

Växjö, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	2 189	2 155
Hysesintäkter**	134	124
Uthyrningsgrad, %	94	89
Antal fastigheter	35	35
Area, m ²	112 807	112 924



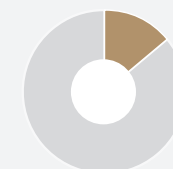
Växjö



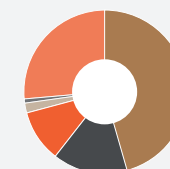
Industri/Lager 36%
Kontor 3%
Handel, hotell/rest. 3%
Samhällsfastighet 17%
Mark 2%
Bostäder 39%

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

Västkusten, Mkr*	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	1 869	1 981
Hysesintäkter**	100	131
Uthyrningsgrad, %	94	96
Antal fastigheter	50	53
Area, m ²	112 850	119 479



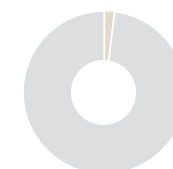
Västkusten



Industri/Lager 49%
Kontor 16%
Handel, hotell/rest. 11%
Samhällsfastighet 2%
Mark 1%
Bostäder 21%

Övrigt är fastigheter, utanför orterna ovan, tillhörande Mitt Lager, Nivikas selfstorage-verksamhet. Mitt Lager har 17 anläggningar på tretton orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 700 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på cirka 65 procent.

Övriga, Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde	315	283
Hysesintäkter**	25	24
Antal fastigheter	6	6
Area, m ²	20 713	20 439



Övriga



Industri/Lager 100%

*) Ulricehamn hör från 1 januari 2025 till Jönköping, tidigare Västkusten **) Avser 12 månader.

Diversifierade fastigheter och en bred avtalsportfölj

Hyresavtal

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster. Med en spridd förfallostruktur i kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Det typiska hyresavtalet innehåller en option för hyresgästen att förlänga avtalet, vanligen i tre eller fem år, till samma villkor som det gällande hyresavtalet. Förlängning görs i majoriteten av fallen. Per den sista december 2025 uppgick kontrakterad årshyra, inklusive bostäder, till 859 miljoner kronor (760) och den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,7 år (5,6).

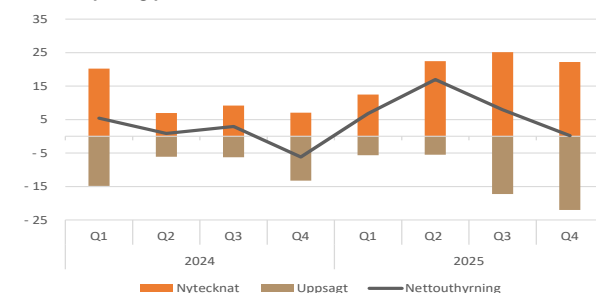
Uthyrning

Efterfrågan är god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 procent (95) sett över hela beståndet inklusive projektfastigheter, 95 procent (95) för kommersiellt och 99 procent (96) för bostäder. Nettouthyrning exklusive bostäder uppgick för 2025 till 32 miljoner kronor (3). Aktiviteten är fortsatt god i uthyrningsverksamheten.

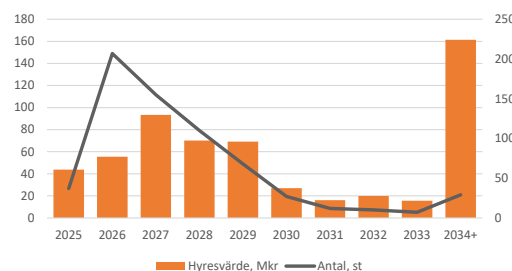
Hyresgäster

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väldiversifierad med 662 kommersiella kontrakt (580) och 2 786 bostäder (2 797). Per den sista december 2025 stod de tio största hyreskontrakten för knappt 13 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontrakt är 11,6 år (9,6).

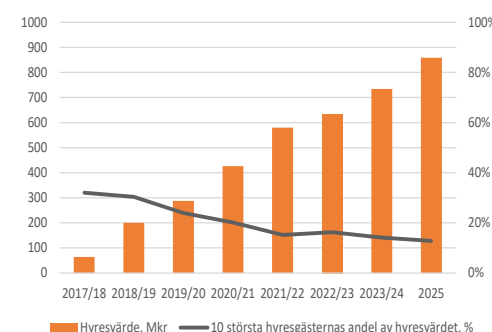
Nettouthyrning per kvartal, Mkr



Kontraktsvärde hyresavtal lokaler, förfallofördelning



De 10 största hyresgästernas andel av kontraktsvärdet



De 10 största hyresgästerna

Hyreskontrakt kommersiella lokaler	Andel av total årshyra, %
Holmgrens Bil AB, Jönköping	3,9
DS Smith Packaging Sweden AB	1,2
Holmgrens Bil AB, Värnamo	1,0
Falkenbergs Kommun	1,0
Polismyndigheten	1,0
Götessons Industri AB	1,0
Gobilind Fastighets AB	1,0
Racketcentrum Sports Business AB	1,0
Stacke Hydraulik AB	0,9
Växjö Vipers Arena AB	0,9
Övriga	87,2

Nivikas segment

Kommersiellt

Industri och lager. Hyresgästerna inom den största kommersiella fastighetskategorin Industri/Lager utgörs typiskt sett av tillverkande företag med produktionslokaler med tillhörande lager och kontor. Hyresgästerna har, och gör löpande, investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapar en långsiktighet och motivering till långa hyresavtal.

Kontor. De flesta av Nivikas kontor återfinns tillsammans med handel och/eller bostäder alternativt med hyresgäster som bedriver service- och tjänsteverksamhet till industrier och andra företag.

Handel, hotell och restaurang. De flesta handelslokaler i Nivikas bestånd återfinns tillsammans med bostäder och/eller kontor på citylägen. Alternativt är det en fristående boxhandel, även bilhandel räknas in i denna kategori. Nivikas hotell- och restauranger återfinns antingen i cityläge eller utmed den västsvenska triangeln, E6-riksväg 40-E4.

Samhällsfastigheter. Samhällsfastigheter är en kategori av fastigheter som i huvudsak brukas av en skattefinansierad verksamhet. I Nivikas bestånd är det en fastighet där verksamhet bedrivs i form av förskolor, skolor och universitet, vårdcentraler och myndigheter.

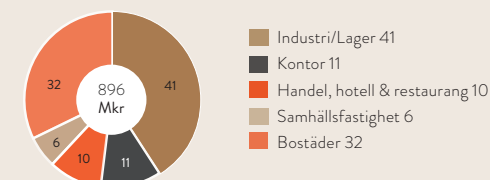
Bostäder

Nivikas bostadsportfölj består av 2 786 lägenheter fördelat över Nivikas förvaltningsområden. Stora delar av portföljen består av moderna lägenheter utvecklade av Nivika och byggda inom den senaste 10-årsperioden med god energiprestanda och har i många fall solceller på taken.

Projekt - Mark

Kategorin mark innehåller fastigheter från råmark i tidigt detaljplaneskede till byggklar mark för industri eller bostäder. Nivika driver idag elva detaljplaner i beståndet och tillsammans med byggklar mark innehåller portföljen potential för cirka 140 000 m² kommersiella ytor och cirka 2 800 lägenheter fördelade över ett femtiotal fastigheter. Portföljen innehåller inga byggnationskrav och kommersiella byggnationer genomförs mot ingånga hyresavtal.

Fördelning hyresvärde per objekttyp, %



Fastighetsvärdering

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

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Med ett undantag, fastigheten Refugen 6 i Värnamo, som är Nivikas huvudkontor, vilken redovisas som rörelsefastighet sedan januari 2025.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Värderingsparametrar

Värderingstidpunkt	2025-12-31 (2025-09-30)
Inflationsantagande, %	År 2026 1,5 därefter 2,0 (År 2026 2,0 därefter 2,0)
Kalkylperiod, år	5-25, median 10 (5-25, median 10)
Direktavkastning kommersiellt, %	5,8 - 8,8, viktad 6,7 (5,8- 8,8, viktad 6,7)
Direktavkastning bostäder, %	3,1 -7,0, viktad 4,5 (3,2 -7,0, viktad 4,5)
Långsiktig vakans, %	0-20
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	Mkr	%
Hyresintäkter	%-enheter	10	+1 230	+9,2
Vakansgrad	%-enheter	10	-1 647	-12,3
Drift & underhåll	kr/m ²	10	-161	-1,2
Inflation	%-enheter	1	+1 092	+8,1
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	1	-1 868	-13,9
Kalk.ränta & Direktavk. Vid kalk.slut	%-enheter	-1	+2 757	+20,6

Förändring förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsbestånd vid årets början	11 769	10 609
Förvärv av fastigheter	1 082	810
Försäljning av fastigheter	-38	-237
Omklassificering till rörelsefastighet	-59	-
Investeringar i befintliga fastigheter	462	474
Värdeförändring i befintliga fastigheter	124	115
Fastighetsbestånd vid periodens slut	13 334	11 769

Förändring rörelsefastigheter

Mkr	31 dec 2025	31 aug 2024
Fastighetsbestånd vid årets början	19	19
Omklassificering*	60	-
Avskrivning	-	-
Fastighetsbestånd vid periodens slut	79	19

* Från januari 2025 redovisas fastigheten Refugen 6 i Värnamo som rörelsefastighet. Fastigheten har under perioden varit Nivikas huvudkontor, och omklassificeringen sker efter att Nivika utnyttjar majoriteten av ytan.



Fastighetstransaktioner 2025

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv/ Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/ Frånträde
Kämparp 1:23	Habo	Förvärv	1,1	17	1510	2025-01-14
Hamnaren 35	Ljungby	Förvärv	2,4	26	3200	2025-01-16
Berghem 1:21	Ljungby	Förvärv	1,5	19	1973	2025-01-16
Stören 2	Varberg	Förvärv	2,1	20	1849	2025-02-01
Fanan 24	Halmstad	Förvärv	0,9	11	1035	2025-01-31
Lampan 3	Laholm	Förvärv	1,0	12	1012	2025-01-31
Flundran 1 & 2	Värnamo	Förvärv	1,1	14	1100	2025-01-31
Trädet 2	Ljungby	Förvärv	1,1	14	0	2025-03-14
Torg 1:236	Ljungby	Förvärv	2,0	21	1405	2025-03-14
Torg 1:239	Ljungby	Förvärv	1,6	15	2163	2025-03-14
Bensinen 2	Falkenberg	Förvärv	1,0	14	432	2025-03-17
Bilen 3	Falkenberg	Förvärv	2,4	28	2 281	2025-03-17
Transportören 7	Falkenberg	Förvärv	0,8	9	830	2025-03-17
Slottshagen 8	Falkenberg	Förvärv	2,2	30	1172	2025-03-17
Svärmen 2	Varberg	Förvärv	2,0	29	2 425	2025-03-17
Veddige 38:5	Varberg	Förvärv	1,6	16	2 542	2025-03-17
Båråmo 1:10	Vaggeryd	Förvärv	7,4	105	11 300	2025-04-11
Rönnehagen 2	Ulricehamn	Förvärv	8,4	123	8 300	2025-05-27
Hällstorp 1:108-1:124 och 1:20	Jönköping	Avyttring	-	-38	-	2025-07-03
Slipstenen 4	Ljungby	Förvärv	3,7	51	4 269	2025-07-08
Karossen 2	Varberg	Förvärv	1,7	16	1151	2025-09-15
Svärmen 9	Varberg	Förvärv	2,1	24	1 740	2025-09-15
Hjulet 10	Varberg	Förvärv	3,1	38	3 392	2025-10-01
Hjulet 5	Varberg	Förvärv	0,8	11	188	2025-10-01
Hjulet 6	Varberg	Förvärv	3,2	36	1 349	2025-10-01
Sportbilen 3	Falkenberg	Förvärv	2,5	33	1 564	2025-10-01
Varla 14:6	Kungsbacka	Förvärv	2,0	27	830	2025-10-01
Varla 7:14	Kungsbacka	Förvärv	2,7	36	803	2025-10-01
Vikvalen 2	Jönköping	Förvärv	3,2	48	1 717	2025-10-06
Mossarp 1:49	Gislaved	Förvärv	-	10	-	2025-10-14
Borret 2	Falkenberg	Förvärv	0,4	6	582	2025-10-24
Macken 1	Falkenberg	Förvärv	1,4	20	1 400	2025-10-24
Ekobilen 4	Falkenberg	Förvärv	9,8	142	6 310	2025-10-24
Ekobilen 8	Falkenberg	Förvärv	3,0	47	2 034	2025-10-24
Bussen 3	Falkenberg	Förvärv	1,7	10	2 042	2025-10-24
Smältugnen 4	Varberg	Förvärv	1,3	17	1 401	2025-11-18
Summa Förvärv			83,2	1 095	75 301	
Summa Avyttringar			-	-38	-	

Fastighetstransaktioner med tillträde från januari 2026 och framåt

Fastighetsnamn	Ort	Förvärv / Avyttring	Hyresvärde, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr	Yta, m ²	Till-/ frånträde
Vattenpasset 1	Jönköping	Förvärv	1,8	17	1 455	2026-01-07
Överkanten 4	Jönköping	Förvärv	4,0	52	3 380	2026-01-19
Backen 1:148	Jönköping	Förvärv	3,2	28	5 330	2026-01-30
Varla 2:372	Kungsbacka	Förvärv	2,1	27	2 246	2026-02-02
Hede 3:137	Kungsbacka	Förvärv	1,6	17	1 268	2026-02-02
Varla 7:13, 14:7 och 14:9	Kungsbacka	Förvärv	3,9	50	4 484	2026-02-03
Varla 7:15	Kungsbacka	Förvärv	1,0	8	960	2026-02-03
Kolven 5	Halmstad	Förvärv	1,3	11	1 952	2026-02-17
Bergatrollet 3	Helsingborg	Förvärv	5,4	83	3 850	2026-03-02
Aborren 6	Jönköping	Avyttring	-2,9	-42	-831	2026-06-16
Advokaten 5	Jönköping	Avyttring	-6,8	-164	-3 960	2026-06-16
Advokaten 14	Jönköping	Avyttring	-9,6	-128	-4 032	2026-06-16
Arkadien 2	Jönköping	Avyttring	-4,4	-59	-1 859	2026-06-16
Bäret 1	Jönköping	Avyttring	-2,3	-52	-1 285	2026-06-16
Bäret 2	Jönköping	Avyttring	-3,6	-60	-2 337	2026-06-16
Vakten 8	Jönköping	Avyttring	-0,9	-13	-458	2026-06-16
Vakten 10	Jönköping	Avyttring	-1,2	-37	-1 250	2026-06-16
Varbygeln 1	Jönköping	Avyttring	-2,7	-42	-1 381	2026-06-16
Summa Förvärv			24,3	293	24 925	
Summa Avyttringar			-34,4	-597	-17 393	



FASTIGHETSMARKNADEN

Nivikas affärsmodell går ut på att utveckla och skapa värde i fastighetsportföljen genom strategiska förvärv, projektutveckling i attraktiva lägen, förädling av befintliga fastigheter samt framtagning av detaljplaner för att skapa byggrätter. Nivika arbetar löpande med att identifiera nya och intressanta fastighetsaffärer.

Makroöversikt

De makroekonomiska förutsättningarna stabiliserades överlag under 2025. Inflationen närmade sig Riksbankens målnivå om två procent samtidigt som flera räntesänkningar genomfördes under året, vilket bidrog till en gradvis förstärkning av konjunkturer. Den ekonomiska återhämtningen blev dock svagare än tidigare prognoser, delvis till följd av hushållens fortsatt avvaktande konsumtionsbeteende. Året präglades även av geopolitisk osäkerhet, där framför allt USA:s tullpolitik skapade oro bland både företag och konsumenter. Denna osäkerhet avtog under den senare delen av året. Trots utmaningarna bedöms utsikterna framöver som positiva, då stabilare ränte- och inflationsnivåer skapar bättre förutsättningar för framtida tillväxt.

Efter perioden med snabbt stigande räntor låg styrräntan oförändrad på fyra procent mellan september 2023 och maj 2024. Därefter sänktes styrräntan vid totalt åtta tillfällen, varav fem sänkningar genomfördes under 2024 och tre under 2025, till en nivå om 1,75 procent vid utgången av 2025. De lägre räntenivåerna har reducerat kostnadsbördan för både företag och hushåll, vilket bidragit till ökad konsumtion och förbättrade investeringsförutsättningar. Under året påverkades efterfrågan även positivt av reallöneökningar och en stärkt arbetsmarknad under det andra halvåret. Sammantaget innebär denna utveckling att den svenska BNP-tillväxten väntas öka i snabbare takt under 2026 än vad tidigare prognoser indikerade.

Arbetsmarknaden uppvisade fortsatt blandade signaler under 2025. Arbetslösheten låg kvar på relativt höga nivåer under årets inledning och uppgick i genomsnitt till omkring sju procent, men förbättrades successivt under året. Vid utgången av 2025 uppgick arbetslösheten till 6,8 procent, jämfört med 7,1 procent vid årets början. Den gradvisa förbättringen bedöms fortsätta under 2026.

De senaste årens svaga befolkningstillväxt i Sverige fortsatte under 2025. Folkmängden ökade med enbart 0,22 procent, vilket är ett av de lägsta tillväxttal under 2000-talet. I november uppgick folk mängden till strax över 10,61 miljoner invånare, en ökning med enbart 23 000 personer från året innan.

Den dämpade tillväxten kan liksom för föregående två år förklaras av ett lågt födelseöverskott i kombination med ett fortsatt begränsat invandringsnetto. Födelseöverskottet har förvisso ökat något mellan januari-oktober 2025 i jämförelse med helåren 2023 och 2024, men överskottet om knappt 7 400 personer är trots detta enbart hälften av

snittet under 2000-talet. Likaså är invandringsnettot på den lägsta nivån under hela 2000-talet; enbart 14 800 personer mellan januari-oktober 2025, vilket kan jämföras med toppnivån på drygt 117 000 personer under flyktingsvågen 2016.

Statistiska centralbyråns prognosticerar att befolkningen framöver förväntas öka med i genomsnitt omkring 26 600 personer per år fram till 2045, vilket innebär en genomsnittlig årlig tillväxt om låga 0,27 procent. Sveriges befolkning förväntas passera 11 miljoner invånare under 2041, samtidigt som åldersstrukturen förskjuts och andelen äldre i befolkningen ökar påtagligt.

Den svenska fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden visade en fortsatt återhämtning under 2025, med högre transaktionsvolym och ökad aktivitet jämfört med de två föregående åren. Utvecklingen indikerar en generellt högre riskaptit bland investerare. Totalt genomfördes 438 transaktioner till ett sammanlagt värde om 164 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning om 18 procent jämfört med 2024 och hela 58 procent jämfört med 2023. Trots denna uppgång låg årets transaktionsvolym fortfarande tydligt under toppnivåerna från 2021–2022.

Det utländska intresset för den svenska fastighetsmarknaden ökade markant under 2025 och uppgick till 32 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket var nära en fördubbling jämfört med 2024. En möjlig förklaring är att Sverige i ett mer osäkert globalt läge uppfattas som en relativt trygg marknad för kapitalplaceringar, något som bland annat återspeglades i ett ökat deltagande från lågavkastande aktörer. Sammantaget präglades transaktionsmarknaden under året av ett tydligare fokus på högkvalitativa fastigheter, där skillnaderna i efterfrågan mellan attraktiva och mindre attraktiva lägen fortsatte att öka.

Segmentsfördelning

Fördelat på segment utgjorde bostadsfastigheter den största andelen av transaktionsvolymen, i likhet med föregående år. Andelen uppgick till 28 procent, motsvarande cirka 46,6 miljarder kronor, vilket innebar en uppgång i absoluta tal men en nedgång i relativ andel jämfört med 2024. Det årliga genomsnittet sedan 2015 har varit en andel om 29 procent.

Det näst största segmentet, lager-, logistik- och lättindustrifastigheter, bidrog i stället tydligt till årets uppgång i transaktionsvolym och svarade för

22 procent av denna, vilket var fyra procentenheter högre än året innan. Segmentet presterade därmed den näst högsta andelen under den senaste tioårsperioden, drivet av en särskilt stark utveckling inom lager- och lättindustrifastigheter till följd av bland annat försvarets expansion.

Det tredje största segmentet svarade kontorsfastigheter för, med en andel om 15 procent. Detta var dock tydligt under förra årets andel om 26 procent, och nedgången kan delvis förklaras av allmänt högre vakansgrader och lågkonjunktorens påverkan på efterfrågan på kontorsytor. Tioårssnittet noteras på en andel om 21 procent.

Årets största lyft relativt förra årets notering stod samhällsfastigheter för, mycket drivet av den stora affären mellan SBB och PPI. Årets andel landade på knappt 16 procent, att jämföra med 2024 års notering om 7 procent och tioårssnittet om 12 procent. Segmentet har därmed fått förnyad kraft efter nedgången under 2024.

Även handelsfastigheter ökade sin andel till knappt 11 procent, upp från 8 procent under 2024. Segmentet har presterat relativt låga siffror sedan e-handeln slog igenom på bred front under 2019, men i år har en uppgång noterats särskilt inom livsmedelssegmentet och big box-handeln. Däremot går köpcentrumsfastigheter fortsatt kräftgång, med väldigt få genomförda affärer under året.

Slutligen återfinns övriga fastigheter, där hotell och utvecklingsfastigheter ingår, med en andel om 9 procent. Detta var något under tioårssnittet om 11 procent, vilket kan förklaras av att relativt få större byggrättsaffärer genomfördes under 2025.

Nivikas specifika marknader

Nivikas huvudsakliga verksamhetsområden omfattar Jönköping, Växjö, Värnamo och Västkusten. Tillsammans utgör dessa områden en central del av den så kallade västsvenska triangeln, ett geografiskt område som avgränsas av E4, riksväg 40 och E6. Regionen fungerar som ett viktigt ekonomiskt centrum där välutbyggd infrastruktur och närhet till strategiska transportstråk skapar goda förutsättningar för både industriell och kommersiell tillväxt.

Sedan 2015 har utvecklingen av transaktionsvolymerna på Nivikas marknader i huvudsak följt den generella trenden på den svenska fastighetsmarknaden och präglats av långsiktig stabilitet. Efter den

markanta nedgången under 2023 stärktes aktiviteten tydligt under 2024, då volymerna ökade med cirka 40 procent jämfört med föregående år. Under 2025 landade transaktionsvolymen på en nära identisk nivå som 2024.

Transaktionsmarknaden i Jönköping domineras främst av lager-, logistik- och lättindustrifastigheter – nära hälften av transaktionsvolymen sedan 2015 har utgjorts av detta segment. Värnamos transaktionsmarknad sedan 2015 huvudsakligen präglats av en hög andel bostadstransaktioner (cirka 40 procent). Växjö uppvisar ett liknande mönster med betydande bostadsvolymer, parallellt med ett påtagligt inslag av investeringar både inom lager-, logistik- och lättindustrifastigheter och samhällsfastigheter. Västkusten kännetecknas av en väldigt jämn fördelning mellan bostadssegmentet, kontorssegmentet och lager-, logistik- och lättindustrisegmentet, där respektive segment står för cirka 22-23 procent av transaktionsvolymen.

I likhet med den svenska fastighetsmarknaden i stort utgör bostäder samt industri- och logistikfastigheter de mest centrala segmenten på Nivikas kärnmarknader. Denna segmentfördelning bidrar till stabilitet över konjunkturcyklerna. En diversifierad fastighetsportfölj i kombination med marknadernas strategiska läge inom den västsvenska triangeln stärker den långsiktiga attraktionskraften.

Yieldutveckling i Sverige

Under 2025 har yielderna på den svenska fastighetsmarknaden varit relativt stillastående inom ett flertal segment, inklusive kontorsfastigheter och bostäder. Inom andra segment, såsom logistikfastigheter och samhällsfastigheter, har mindre nedgångar noterats till följd av bättre finansieringsmöjligheter och av ett underliggande behov av dessa tillgångar. Framgent bedömer Newsec att en generell yieldkompression är att förvänta inom samtliga segment, drivet av ett förbättrat marknadssentiment och bättre makroekonomiska förutsättningar.

Sett till hyresutvecklingen har kontorsfastigheter noterat en viss press nedåt på hyrorna, till följd av högre vakansnivåer, förändrade arbetssätt och lågkonjunkturen. Dock har regionstäder klarat sig väl, och framgent förväntas hyrorna överlag åter visa tillväxt, men med större spridning mellan kontor av god kvalitet och i bra lägen och kontor med sämre förutsättningar. Övriga segment har i allmänhet utvecklats väl under årets gång.

2025 har präglats av en långsam ekonomisk återhämtning och under årets gång har vissa segment överlag noterat en ökande vakansgrad till följd av lågkonjunkturen, däribland kontorsfastigheter och logistikfastigheter. Skillnaderna är dock stora geografiskt sett, där vissa lägen har klarat sig betydligt bättre än andra. Utvecklingen pekar i ökad grad mot att högkvalitativa fastigheter klarar sig bättre, och att differentieringen mot fastigheter av sämre kvalitet och/eller sämre läge accentueras.

Utveckling och framtidsutsikter för Nivikas orter

Utvecklingen i Jönköping, Värnamo, Växjö och längs Västkusten har varit stabil och i linje med den övergripande utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden. Under senare år har skillnaderna mellan storstadsregioner och regionstäder minskat, vilket har ökat attraktionskraften i Nivikas marknader. Investerarnas fokus har i allt större utsträckning breddats mot marknader utanför storstäderna i syfte att uppnå stabil och långsiktig avkastning, vilket har bidragit till ökad aktivitet. Låga vakansnivåer och ett begränsat nytillskott av lokaler har samtidigt skapat förutsättningar för en uthållig hyresutveckling.

Framtidsutsikter

Efterfrågan på industri- och logistikfastigheter är fortsatt stark i Nivikas marknader. Bristen på tillgängliga lokaler, tillsammans med låga och stabila vakansnivåer, indikerar stabila tillväxtförutsättningar över tid. Flera av orterna präglas av en stark industriell närvaro, vilket driver behovet av ändamålsenliga lager- och produktionslokaler.

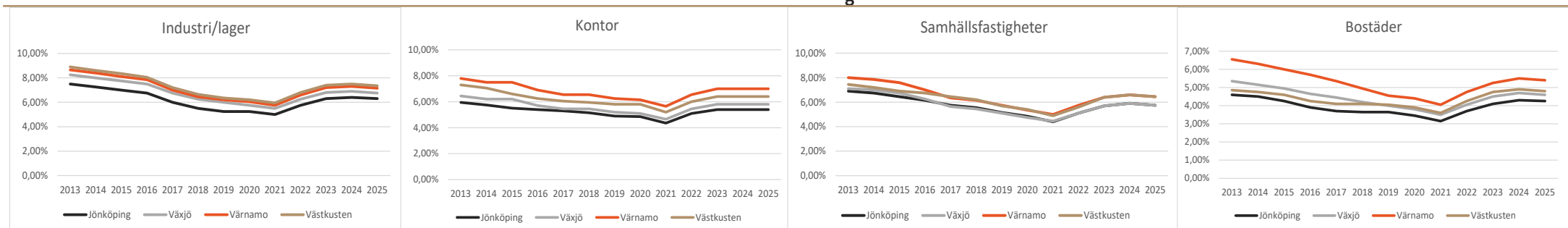
Även om logistiksegmentet dominerat nyproduktionen under senare år finns ett växande behov av moderna lättindustrifastigheter för att möta näringslivets förändrade krav.

Kontorssegmentet i mindre och medelstora städer har visat större motståndskraft än i storstadsregionerna, där förändrade arbetsmönster haft en mer påtaglig påverkan. I Nivikas kärnområden har efterfrågan på kontorslokaler varit relativt stabil, med en tydlig återgång till fysisk närvaro på arbetsplatserna. Det begränsade tillskottet av nyproducerade kontorslokaler innebär att efterfrågan fortsatt överstiger utbudet. På kort sikt kan ekonomisk osäkerhet leda till temporära vakanser, men på längre sikt bedöms marknaden vara stabil.

Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs av demografiska förändringar, där både befolkningstillväxt och en ökande andel äldre skapar behov av fler och mer ändamålsenliga vård-, omsorgs- och utbildningslokaler. I Nivikas marknader finns ett omfattande investeringsbehov till följd av eftersatt underhåll i det befintliga beståndet. Samtidigt är nyproduktionen begränsad, vilket skapar goda möjligheter för långsiktiga investeringar inom segmentet.

Trots ett antal år med låg befolkningstillväxt råder fortsatt en strukturell bostadsbrist i Sverige, vilket talar för en långsiktigt stark efterfrågan på bostäder i Nivikas kärnområden. Samtidigt har nyproduktionstakten varit låg, vilket talar för att behovet av bostäder kommer öka, särskilt i regionstäder och mindre kommuner som uppvisar god tillgänglighet och attraktiva boendemiljöer. Inflyttningen till dessa områden utgör ett tydligt stöd för bostadsmarknaden i Jönköping, Värnamo, Växjö samt längs Västkusten, där orter som Höganäs, Båstad och Halmstad fortsatt uppvisar en positiv utveckling.

Yieldutveckling



Källa: Newsec 2025

NIVIKAS SEGMENT

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

Industri/Lager

Den svenska marknaden för logistik-, lager- och lättindustrifastigheter fortsatte att utvecklas positivt under 2025, understödd av långsiktiga strukturella drivkrafter såsom e-handels tillväxt, ökade krav på robusta leveranskedjor samt en accelererande teknisk och hållbarhetsrelaterad omställning. Under pandemiåren drev den kraftigt ökade efterfrågan omfattande nyproduktion i etablerade logistiknav, medan stigande räntor och byggkostnader under 2022–2023 bidrog till en mer balanserad marknad och tillfälligt högre vakanser, främst i sekundära lägen.

Under 2024 och i synnerhet 2025 har marknaden återhämtat sig tydligt. Trots att vakansnivåerna fortsatt ligger över historiska genomsnitt har transaktionsvolymerna ökat markant. Investerarnas fokus ligger på moderna och energieffektiva fastigheter med kreditstarka hyresgäster och långa avtal. Vakansökningen kan i stor utsträckning kopplas till tidigare spekulativ nyproduktion och bedöms successivt kunna absorberas i takt med förbättrade konjunkturförutsättningar. I etablerade logistiklägen som Göteborg, Jönköping och Malmö/Helsingborg har hyresutvecklingen varit fortsatt god, medan den i övrigt är positiv men mer dämpad.

E-handeln utgör fortsatt en central drivkraft. Efter två år av nedgång återhämtade sig den svenska e-handeln under 2024 och utvecklingen har fortsatt starkt under 2025, med tvåsiffrig tillväxt under vissa kvartal. Parallellt har paketvolymerna ökat stadigt, vilket sammantaget stödjer efterfrågan på moderna och effektiva logistikfastigheter i attraktiva lägen.

Samtidigt genomgår logistiksektorn en strukturell omvandling driven av digitalisering och automation. Investeringar i molnbaserade system, AI och automatiserade lagerlösningar ökar, till följd av arbetskraftsbrist och högre krav på snabb och effektiv orderhantering. Detta ställer ökade krav på logistikfastigheternas tekniska standard och flexibilitet.

Hållbarhet har etablerats som en avgörande konkurrensfaktor. Efterfrågan på energieffektiva och miljöcertifierade fastigheter ökar, drivet av hyresgästernas klimatmål och ett skärpt regelverk. Energioptimering genom solceller och batterilager är numera integrerade delar av moderna anläggningar, samtidigt som grön och hållbarhetslänkad finansiering i allt högre grad blivit norm.

Utöver detta skapar Sveriges ökade försvarssatsningar ytterligare tillväxtpotentialer för logistiksegmentet. Försvarsbudgeten ökar kraftigt, vilket driver efterfrågan på strategiskt belägna och säkerhetsanpassade lager- och produktionsytor. Även elektrifieringen av transportsektorn påverkar kravbild, där tillgång till elkapacitet, laddinfrastruktur och energilagring blivit allt viktigare lokaliseringsfaktorer. Sammantaget förstärks en tydlig "flight to quality", där moderna, hållbara och strategiskt placerade logistikfastigheter fortsätter att attrahera både hyresgäster och investerare.

Kontor

Kontorsmarknaden präglades under 2025 av stigande vakansnivåer och en generell dämpad efterfrågan i de flesta delmarknader. Även i centrala lägen i större städer noterades en viss nedgång i uthyrningsgraden. De tydligaste ökningarna av vakanser återfanns dock i perifera lägen, där svagare kommunikationer och ett begränsat serviceutbud har minskat områdenas konkurrenskraft. Utöver lägesrelaterade faktorer bidrog en avmattad konjunktur samt mer varaktiga förändringar i arbetsmönster efter pandemin till att många företag reducerade sina lokalytor.

Samtidigt uppvisade moderna och centralt belägna kontor med goda kommunikationer en relativt stabil efterfrågan, med mer begränsade öknings i vakansgrad. Polariseringsen mellan attraktiva och mindre

attraktiva kontorslägen har därmed förstärkts, samtidigt som kraven på fastigheternas tekniska standard, flexibilitet och hållbarhet har ökat. Hyresgäster efterfrågar i allt större utsträckning energieffektiva byggnader med god inomhusmiljö och anpassningsbara planlösningar, vilket innebär att äldre kontorsfastigheter riskerar strukturellt högre vakanser även i relativt goda lägen.

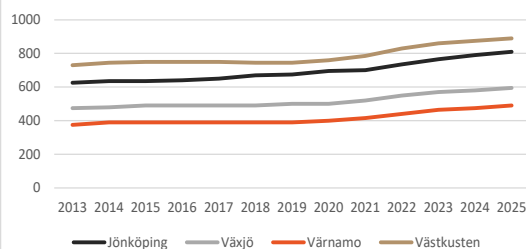
Hållbarhetsaspekter har utvecklats till en tydlig konkurrensfaktor och påverkar i allt högre grad både uthyrningsbarhet och värdering. För att motverka tomställning har fastighetsägare i ökad utsträckning använt hyresincitament, justerade hyresnivåer och mer flexibla avtalsstrukturer vid omförhandlingar, i linje med hyresgästernas ökade behov av anpassningsbarhet.

I takt med stigande vakanser i svagare lägen har även intresset ökat för omställning och konvertering av kontorsfastigheter till alternativa användningsområden, såsom bostäder och samhällsfastigheter. Utanför storstadsregionerna har kontorsmarknaden i flera medelstora städer samtidigt uppvisat större motståndskraft, där hybridarbete haft en mer begränsad påverkan.

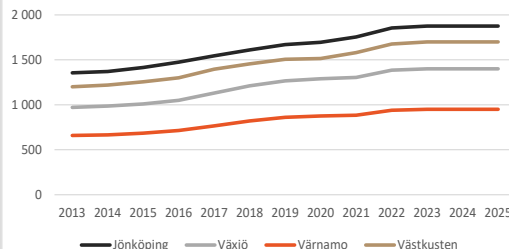
Kontorsmarknadens utveckling pekar mot en ökad koncentration av kontorsefterfrågan till ett mindre antal centrala och kvalitativt starka delmarknader. I takt med att konjunkturen stabiliseras kan en försiktig normalisering skönjas, även om efterfrågan långsiktigt bedöms stabiliseras på en något lägre nivå per anställd än före pandemin, med fokus på kvalitet och flexibilitet snarare än volymtillväxt.

Hyresutveckling

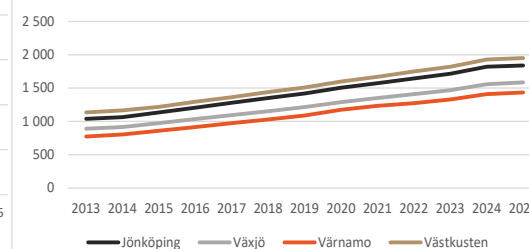
Industri/lager



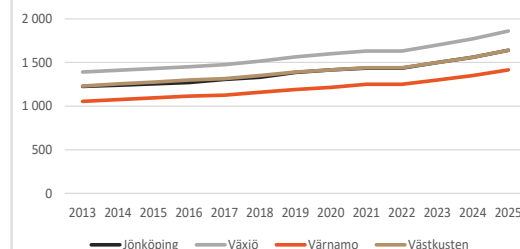
Kontor



Samhällsfastigheter



Bostäder



Samhällsfastigheter

Hyesutvecklingen inom samhällsfastigheter har fortsatt att vara robust och i linje med den långsiktiga trend som etablerats sedan 2000-talet, trots de senaste årens makroekonomiska volatilitet. En viktig förklaring är att hyresavtalen i stor utsträckning är fullt indexerade mot KPI, vilket möjliggör en automatisk inflationsjustering av hyrorna. I kombination med offentligt finansierade hyresgäster bidrar detta till stabila kassaflöden och genomgående låga vakansnivåer, vilka bedöms bestå även framöver.

Utöver den robusta hyresutvecklingen och de stabila kassaflöden som präglar samhällsfastigheter kan flera kompletterande trender identifieras som ytterligare stärker segmentets betydelse på den svenska fastighetsmarknaden. En central drivkraft är de demografiska förändringarna, där en åldrande befolkning i kombination med befolkningstillväxt i vissa regioner ökar behovet av vård-, omsorgs- och utbildningslokaler. Detta skapar ett långsiktigt och i stor utsträckning konjunkturoberoende efterfrågetryck, särskilt inom äldreomsorg, primärvård och skolor.

En ytterligare trend är ökad samverkan mellan offentliga aktörer och privata fastighetsägare, där långa hyresavtal och tydliga ansvarsfördelningar möjliggör effektivare genomförande av investeringar. Sammantaget förstärks bilden av samhällsfastigheter som ett defensivt men samtidigt utvecklingsintensivt segment, där stabila intäkter kombineras med strukturella tillväxtmöjligheter över tid.

Bostäder

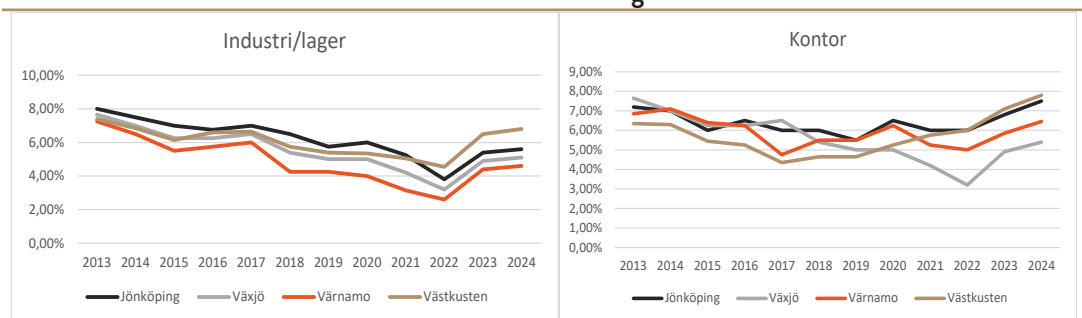
Bostadssegmentet utgör fortsatt ett av de mest attraktiva investeringslagen på fastighetsmarknaden, kännetecknat av stabila intäkter och långsiktig förutsägbarhet. Svenska hyresbostäder har uppvisat en robust och uthållig värdeutveckling sedan 1980-talet och har även i perioder av makroekonomisk osäkerhet visat hög motståndskraft. Hyresutvecklingen har historiskt varit stark, där justeringarna i regel följt eller överstigit inflationstakten mätt som KPI. Investerarapptiten för bostadssegmentet stärktes under 2025, i takt med förbättrade finansieringsförutsättningar. Transaktionsaktiviteten ökade markant, särskilt inom nyproduktion, som svarade för 44 procent av bostadsaffärerna under året, jämfört med 22 procent föregående år. Utvecklingen drevs av mer fördelaktiga villkor för hyressättning i nyproducerade bostäder. Det internationella intresset för bostadssegmentet ökade samtidigt påtagligt. Utländska investerare stod för 39 procent av den totala transaktionsvolymen inom bostäder, att jämföra med 11 procent år 2023.

Byggaktiviteten har varit dämpad under perioden 2023–2025. Enligt SCB påbörjades i genomsnitt cirka 5 500 lägenheter i flerbostadshus per kvartal, vilket kan jämföras med omkring 11 800 lägenheter per kvartal under åren 2020–2022. De förbättrade förutsättningarna avseende räntenivåer och regelverk bedöms dock bidra till att byggtakten successivt börjar återhämta sig.

En betydande förändring på bostadsmarknaden utgörs av de nya reglerna för presumtionshyror i nyproduktion som träder i kraft den 1 januari 2026. Enligt det nya regelverket kommer nyproducerade hyresrätter att omfattas av samma årliga hyresjusteringar som det befintliga beståndet, vilket förbättrar förutsättningarna för en mer stabil och förutsägbar intäktsutveckling. Redan under 2025 har reformen bidragit till ett ökat investerarintresse. Förändringen bedöms få en stimulerande effekt på såväl nyproduktionen som transaktionsmarknaden, samtidigt som den bidrar till mer likvärdiga konkurrensvillkor mellan nyproducerade och äldre bostadsfastigheter.

På längre sikt bedöms bostadshyrorna utvecklas starkare än hyrorna för kommersiella fastigheter, delvis som en följd av eftersläpande inflationskompensation. Samtidigt talar en dämpad befolkningstillväxt, med låga födelsetal och ett lägre invandringsnetto, för att behovet av nyproduktion kan bli något mer begränsat än tidigare antaganden. Trots detta kvarstår ett betydande strukturellt underskott på bostäder, till följd av att byggtakten under en längre period legat under den nivå som krävs för att möta efterfrågan.

Vakansutveckling



Källa: Newsec 2025

PROJEKTVERKSAMHETEN

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

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

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

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

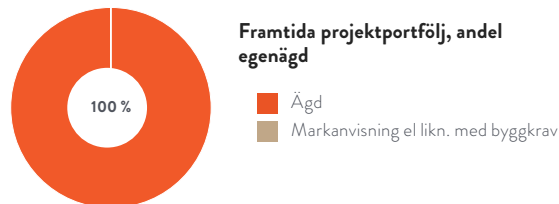
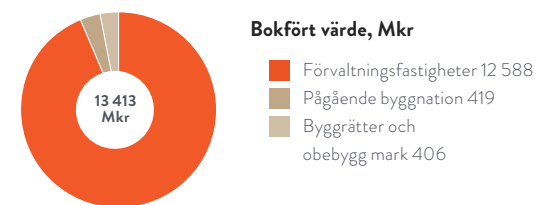
För fastigheter med antagna detaljplaner tar vi fram de handlingar som behövs för bygglov och för att bygga. Vår projektavdelning fungerar som beställare under entreprenadtiden. Projektledare leder den interna projektgruppen, koordinerar de externa konsulter som engageras i projektet och har ansvar för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

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

Projektportfölj

Nivikas långsiktiga arbete med fastighetsutveckling förutsätter en projektportfölj. Projektportföljen består dels av pågående byggnationer dels av framtida projekt. Per den 31 december 2025 har Nivika fyra större pågående ny och ombyggnationer om totalt 26 740 m² och cirka 46 miljoner kronor i tillkommande hyrevärde.

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



Räkenskapsåret 2025

Under det gångna året har Nivika färdigställt sju stycken större ny- och ombyggnationer i följande större projekt:

Q1

- Refugen 6, Värnamo, LOA 2 170 m². Nybyggnation av kontor.

Q2

- Refugen 6, Värnamo, LOA 1 189 m². Tillbyggnation av motell samt elmack åt Ionity med flera.
- Sandstenen 2, Värnamo, LOA 3 200 m². Ombyggnation av industri/lager åt hyresgästen Sordin.
- Lejonet 5, Värnamo, LOA 1 250 m². Ombyggnation av kontor åt hyresgästen IF Metall med flera.

Q3

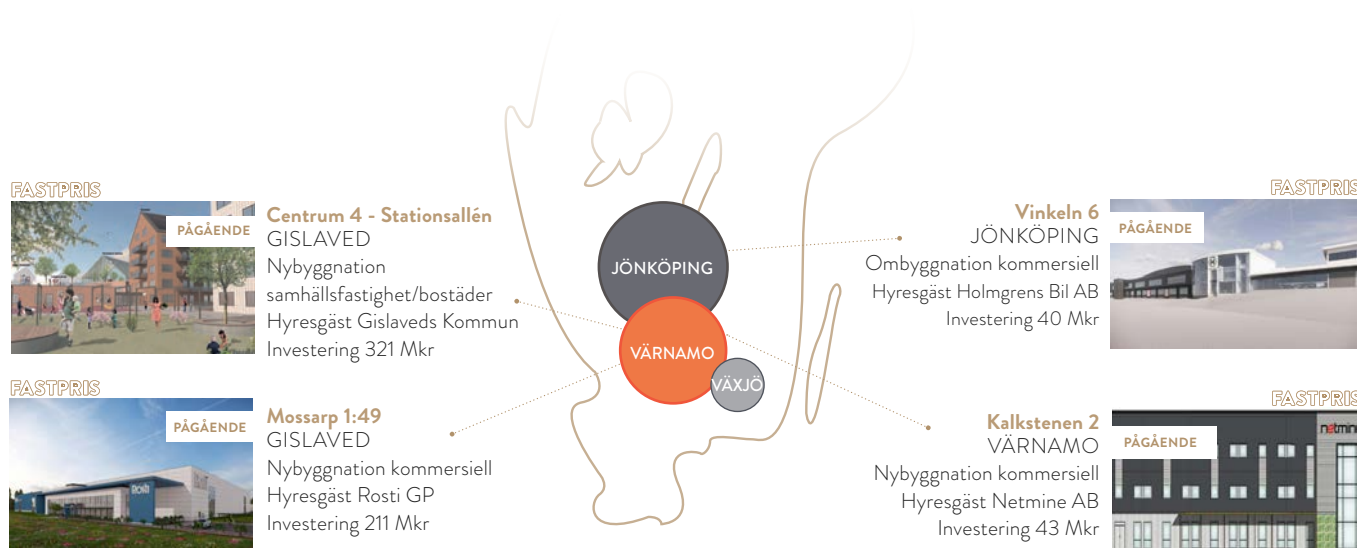
- Porfyren 4, Värnamo, LOA 2 598 m². Nybyggnation av industri/lager åt hyresgästen Rudhäll Industri AB.
- Kämparp 1:23, Habo, LOA 1 146 m². Nybyggnation av industri/lager åt hyresgästen Jem&Fix.

Q4

- Alvesta 15:13 m.fl., Alvesta, LOA 432 m². Ombyggnation åt hyresgästen Torps Byggelement.

Färdigställande av pågående projekt tillför ett årshyresvärde om 46 miljoner kronor

Nivikas pågående ny- och ombyggnationer (med produktionskostnad över 10 miljoner kronor) beräknas vid slutförande tillföra ett årligt hyresvärde om cirka 46 miljoner kronor. Samtliga projekt löper enligt plan. Entreprenaderna upphandlas i regel med fastpris för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Arbetet genomförs av lokala entreprenörer med vilka Bolaget har långvariga relationer. Under perioden har en ombyggnation med årligt hyresvärde om cirka 1 miljon kronor färdigställts.

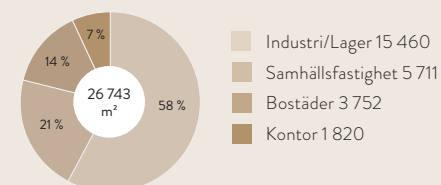


Pågående projekt

Fastighet	Ort	Projekttyp	Kategori	Planeras vara färdigställt	Bedömd investering, Mkr	Återstående investering	Bostäder Uthyrbar yta, m ²	Lokaler Uthyrbar yta, m ²	Hyresvärde, Mkr	Antal lägenheter
Centrum 4 "Stationsallén"	Gislaved	Nybyggnation	Samhällsfastighet/Bostäder	Q2 2026	321	69	3 752	5 711	22,8	66
Mossarp 1:49	Gislaved	Nybyggnation	Industri/Lager	Q3 2026	211	120	-	15 460	16,9	-
Kalkstenen 2	Värnamo	Nybyggnation	Kontor	Q3 2026	43	28	-	1 820	3,4	-
Vinkeln 6	Jönköping	Ombyggnation	Handel	Q1 2027	40	30	-	-	2,8	-
Summa					615	247	3 752	22 991	45,9	66

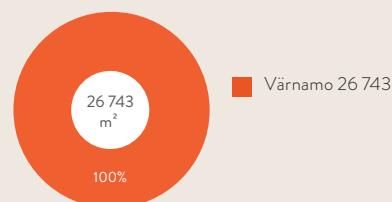
Pågående projekt, uthyrbar yta per kategori, m²

Industri/Lager utgör cirka 58 procent och samhällsfastigheter står för cirka 21 procent av pågående projekt efter yta.



Pågående projekt, uthyrbar yta per ort, m²

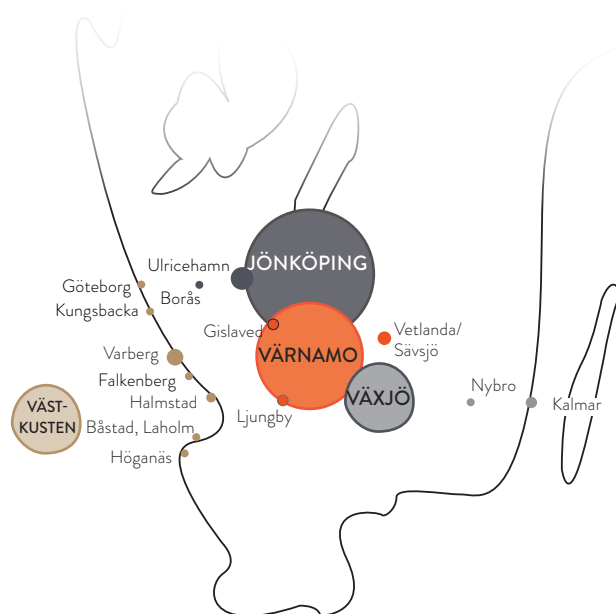
All nybyggnation hör till område Värnamo.



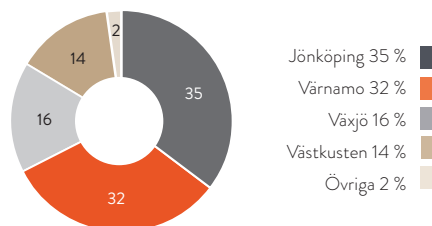
Information om pågående projekt och planerade projekt är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader, yldier samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras.



NIVIKA - LOKAL NÄRVARO



Fördelning fastighetsvärde per geografi, %



JÖNKÖPING

INKLUSIVE ULRICEHAMN, BORÅS, HABO OCH MULLSJÖ

VÄRNAMO

INKLUSIVE VETLANDA, SÄVSJÖ, GISLAVED OCH LJUNGBY

VÄXJÖ

INKLUSIVE NYBRO OCH KALMAR

VÄSTKUSTEN

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



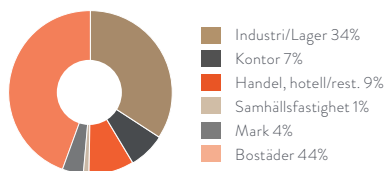
Rönnehamnen 2, Jönköping



Andel fastighetsvärde, Jönköping



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, Jönköping



JÖNKÖPING

Jönköping är en kommun med stark arbetsmarknad och god befolkningstillväxt. Staden har ett fördelaktigt geografiskt läge och anses vara ett logistiskt nav i södra Sverige. 2022 blev Jönköping utsedd till årets superkommun i kategorin Städer och stadsnära kommuner och 2023 samt 2024 placerades kommunen inom topp 3 i samma ranking. Sammantaget visar det på Jönköpings attraktivitet och starka utveckling.

Befolkningstillväxten i Jönköping förväntas öka med 6 procent fram till 2034 och kommunen 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 900 nya bostäder per år.

Jönköping har sedan 2010 varit ett affärsområde i Nivika, per den 31 december 2025 står Jönköping för 35 procent av Bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 4,7 miljarder kronor och 35 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 277 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet i Jönköping består av 66 fastigheter där de kommersiella fastigheterna utgör 56 procent och bostäder 44 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent i snitt för Jönköpingsbeståndet per bokslutsdagen.

Inom det kommersiella segmentet är, likt Nivika som helhet, industri/lager den mest förekommande typen av fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Jönköping förklaras genom Jönköpings geografiska läge som ses som ett logistiskt nav i södra Sverige, där diverse typer av lagerlokaler fyller en viktig funktion. Bostäder i Jönköpingsportföljen finns i centrala Jönköping, på Ekshagen, Kungsängen och Valplatsen samt i Ulricehamn med totalt drygt 1 350 lägenheter. Per bokslutsdagen uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 99 procent.

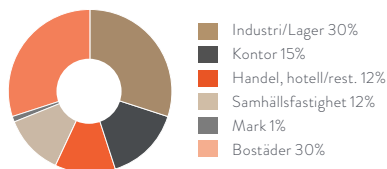
Projektverksamheten i Jönköping består främst av utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd men även arbete med aktuella detaljplaner för att skapa framtida byggrätter. I portföljen finns byggklar mark på Stigamo industriområde, utmed E4:an söder om Jönköping. Nivika har några av de få tomter som ännu inte är bebyggda på området och på en av tomterna inleds under början av 2026 byggnation av serviceanläggning för tung trafik. Nivika har fem pågående detaljplaner, både för kommersiella fastigheter och bostäder, i olika skeden för Jönköping.



Andel fastighetsvärde, Värnamo



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, Värnamo



VÄRNAMO

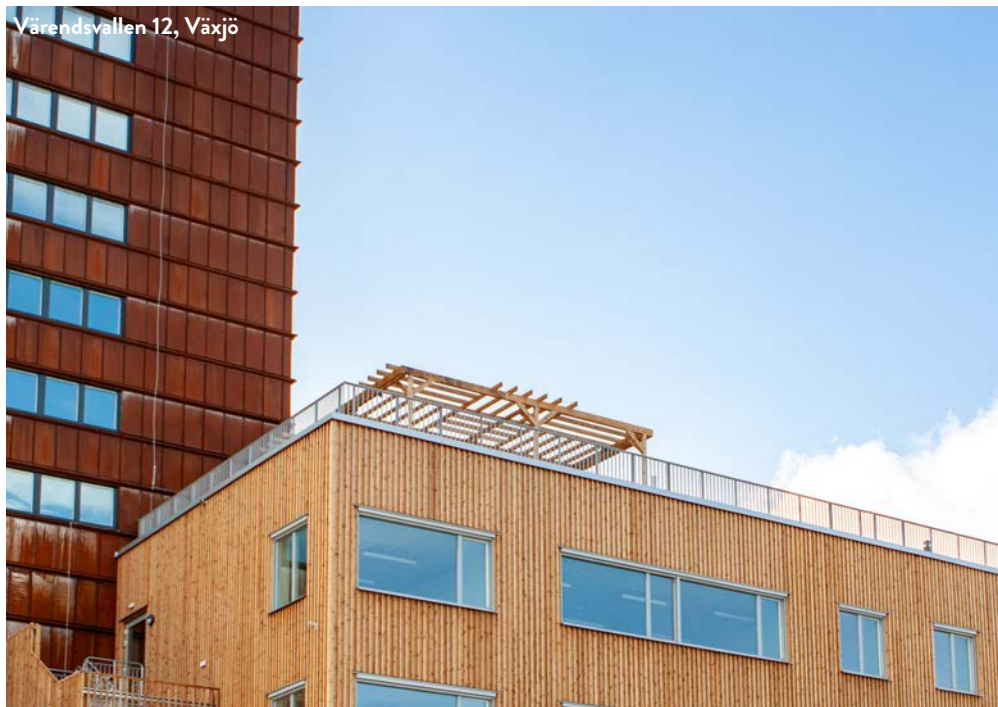
Som del av Gnosjöregionen med en bred och mångfacetterad flora av tillverkande företag, låg arbetslöshet och stark tillväxt, är Värnamo en attraktiv ort att etablera och driva företag i och allt fler ser fördelarna med det gynnsamma geografiska läget. Här samarbetar näringsliv och kommun för att utvecklas framåt på det sätt som är signifikant för den småländska företagsamheten. Det är ingen slump att Värnamo hamnar högt när näringslivets organisationer och branschtidningar jämför landets kommuner. Värnamo ligger väl placerat vid knutpunkten det "Sydsvenska krysset" där E4:an och riksväg 27 korsas. Boverket noterar att det i Värnamo råder brist på bostäder och prognosticerar ett byggbehov om cirka 70 bostäder per år fram till 2034.

Värnamo var Nivikas första affärsområde när Bolaget grundades år 2000. Per den 31 december 2025 står Värnamo för 32 procent av Bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 4,3 miljarder kronor och 32 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 253 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet i Värnamo består av 78 fastigheter varav de kommersiella fastigheterna utgör 70 procent och bostäder 30 procent. Inom det kommersiella segmentet är, likt Nivika som helhet, industri den mest förekommande typen av fastighet. Den relativt höga andelen industrilokaler i Värnamo förklaras genom Värnamos starka näringsliv med tyngdpunkt på tillverkande företag. Den ekonomiska uthyrningsgraden var per bokslutsdagen 97 procent i snitt för Värnamobeståndet.

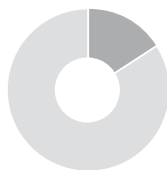
På Bredastens industriområde som ligger i direkt anslutning till E4:an, en av huvudvägarna i den västsvenska triangeln, har Nivika framgångsrikt etablerat ett fastighetskluster. Bredasten har ett strategiskt läge utmed E4 och riksväg 27 i Värnamo och är ett område med en mångfald av företag från industriverksamhet till detaljhandel och restauranger. Nivika har varit en tongivande aktör för utvecklingen av området tillsammans med Värnamo Kommun.

Bostäderna i Värnamoportföljen ligger i centrala Värnamo, totalt finns det cirka 700 lägenheter. Per bokslutsdagen uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 99 procent.

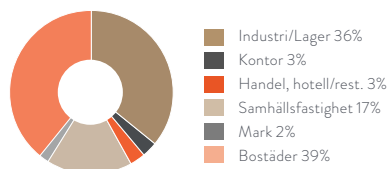
Projektverksamheten i Värnamo utgörs i huvudsak av utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd samt kommersiell nybyggnation men även arbete med aktuella detaljplaner för att skapa framtida byggrätter. Nivika har fyra detaljplaner i olika skeden i Värnamo, Kärleken, en pågående detaljplan för bostäder, samt Tre Liljor 17, en framtida detaljplan för bostäder.



Andel fastighetsvärde, Växjö



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, Växjö



VÄXJÖ

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

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

2017 tog Nivika ett första steg in på fastighetsmarknaden i Växjö. I april 2020 genomfördes ett större förvärv av en kommersiell fastighetsportfölj om 72 000 m². Nivika etablerade därmed en lokal förvaltningsorganisation för fortsatt expansion i staden och samtidigt bildades affärsområdet Växjö. Beståndet har sedan dess vuxit till att bli Nivikas tredje största affärsområde. Per sista december 2025 är det sammanlagda fastighetsvärdet 2,2 miljarder kronor, vilket motsvarar 16 procent av Nivikas totala fastighetsvärde och 17 procent av hyresintäkterna, motsvarande 134 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet i Växjö består av 35 fastigheter där de kommersiella fastigheterna utgör 61 procent och bostäder 39 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 94 procent i snitt för Växjöbeståndet per bokslutsdagen.

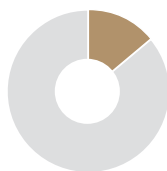
Inom det kommersiella segmentet, likt Nivika som helhet, är industri den mest förekommande typen av fastighet.

Växjöportföljen omfattar totalt 503 lägenheter, fördelade mellan Växjö, Kalmar och Nybro. Per bokslutsdagen uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 99 procent.

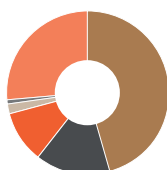
Projektutvecklingen i Växjö är främst utveckling av befintligt kommersiellt fastighetsbestånd samt kommersiell nybyggnation. I portföljen finns även byggklar industrimark på Nylanda industriområde, nära väg 23, 25 och 30 nordväst om Växjö.



Andel fastighetsvärde, Västkusten



Fördelning fastighetsvärde per objektstyp, Västkusten



Industri/Lager	49%
Kontor	16%
Handel, hotell/rest.	11%
Samhällsfastighet	2%
Mark	1%
Bostäder	21%

VÄSTKUSTEN

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

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

Per den 31 december 2025 står Västkusten för 14 procent av bolagets totala fastighetsvärde vilket motsvarar 1,9 miljarder kronor och 13 procent av de totala hyresintäkterna, motsvarande 100 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet som är beläget i Höganäs, Båstad, Laholm, Halmstad, Falkenberg, Varberg, Kungälv och Göteborg, består av 50 fastigheter varav kommersiella fastigheter utgör 79 procent och bostäder 21 procent. Inom det kommersiella segmentet, likt Nivika som helhet, är industri den mest förekommande typen av fastighet. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 94 procent per bokslutsdagen.

Bostäderna i Västportföljen ligger i Båstad, Höganäs och Haverdal strax utanför Halmstad, totalt finns det 218 lägenheter i beståndet och den ekonomiska uthyrningsgraden var 97 procent per bokslutsdagen.

Projektverksamheten på Västkusten omfattar i huvudsak utveckling av det befintliga kommersiella fastighetsbeståndet samt nybyggnation av kommersiella lokaler. Bolaget har en pågående detaljplan i affärsområdet för framtida bostäder strax utanför Falkenberg.



Mitt Lager

Selfstorage-verksamheten Mitt Lager har sedan dess start 2016 bedrivits som en lönsam del och komplement till Bolagets verksamhet. Mitt Lager startades till följd av två lediga lokaler i Jönköping och Värnamo som lämpade sig för selfstorage-verksamhet. Beståndet har sedan vuxit med cirka två anläggningar per år, genom etableringar i Nivikas fastighetsbestånd i Småland samt genom strategiska förvärv av liknande verksamheter på orter i västra Sverige, såsom Lysekil och Strömstad.

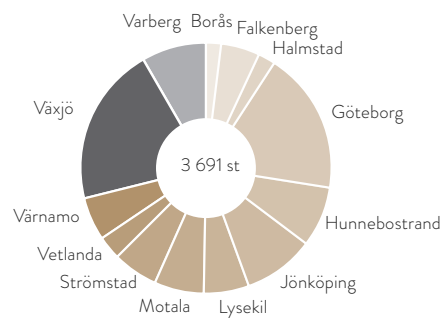
Nivika har en fortsatt tillväxtstrategi för selfstorage-verksamheten och har som mål att växa med två anläggningar per år, antingen genom etablering på flera orter och/eller genom att utöka verksamheten på befintliga orter. Under 2025 etablerades tre nya anläggningar samtidigt som en stängdes.

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

Verksamheten omsätter cirka 23 miljoner kronor i årstakt och drivs av två medarbetare.

Per den 31 december 2025 har Mitt Lager 17 anläggningar på 13 orter i södra Sverige. Anläggningarna har tillsammans cirka 3 700 förråd, med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad på 64 procent.

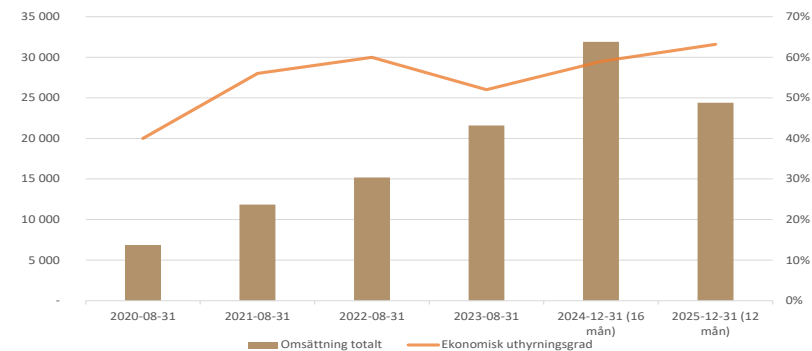
Fördelning av förråd per geografi, %



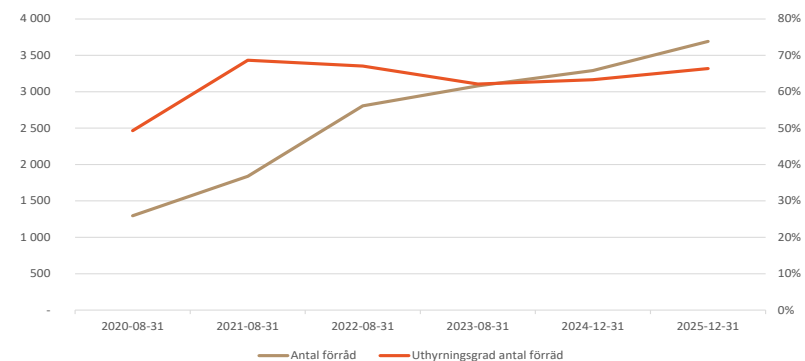
Anläggning	Antal förråd
Borås	75
Falkenberg	188
Halmstad	78
Göteborg	676
Hunnebostrand	297
Jönköping*	339
Lysekil	212
Motala	239
Strömstad	211
Vetlanda	110
Värnamo	204
Växjö*	756
Varberg*	306

*) Jönköping omfattar tre anläggningar. Växjö och Varberg omfattar två anläggningar på respektive ort.

Omsättning, Mkr och Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Antal förråd, st och uthyrningsgrad, %



HÅLLBARHETSRAPPORT



ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR HÅLLBARHETSRAPPORT

Nivikas hållbarhetsredovisning 2025 utgör Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport. Hållbarhetsredovisningen följer det finansiella räkenskapsåret och omfattar perioden 1 januari 2025 till och med 31 december 2025.

Nivikas hållbarhetsredovisning 2025 är, likt föregående år, framtagen med en påbörjad anpassning till EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och med inspiration av European Sustainability Reporting Standard (ESRS). Hållbarhetsredovisningen tar även stöd av EU-taxonomiförordningen, standarder som Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Nivika fokuserar på de hållbarhetsområden som är mest väsentliga utifrån Bolagets affärsmodell, värdekedja och intressenter.

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

Styrning – en integrerad del i Nivikas verksamhet

Långsiktigt och hållbart värdeskapande är en central del av Nivikas övergripande bolagsstyrning, där styrelsen och verkställande direktören har det yttersta ansvaret. Styrelsen antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekod samt följer upp hållbarhetsarbetet minst kvartalsvis.

Styrelsen ansvarar för att hållbarhetsredovisningen upprättas och publiceras samt är tillsammans med koncernledningen ansvarig för att anta Nivikas hållbarhetsmål. Verkställande direktören och koncernledningen verkställer styrelsens beslut och ansvarar för att hållbarhetsarbetet är integrerat i verksamheten, att relevanta rutiner finns i enlighet med policy och regelverk samt att dessa efterlevs och följs upp.

Det operativa hållbarhetsarbetet leds av hållbarhetschefen, som rapporterar löpande till koncernledningen. Hållbarhet är en integrerad del av den dagliga verksamheten, och ansvaret för planering, genomförande och uppföljning av hållbarhetsrelaterade frågor följer Bolagets ordinarie organisations- och ansvarsfördelning.

Incitamentsprogram

Koncernledning exklusive VD och förvaltningschefer inkluderas i Bolagets incitamentsprogram, vilket innehåller två hållbarhetsmål kopplat till gröna bilagor i nya och omförhandlade avtal samt NKI.

Förändringar mot tidigare rapportering

Under 2025 har inga väsentliga organisatoriska förändringar skett som påverkar Nivikas hållbarhetsarbete eller dess styrning. Fastighetsbeståndet har förändrats genom förvärv, försäljningar och färdigställda projekt. Dessa förändringar påverkar inte hållbarhetsredovisningens övergripande inriktning, men bör beaktas vid jämförelser av nyckeltal såsom energianvändning, utsläpp och resursanvändning över tid.

Under räkenskapsåret har Nivikas klimatmål verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi), vilket har medfört en mindre justering av basåret 2024 i klimatredovisningen. Arbetet med EU-taxonomin har vidareutvecklats, och redovisningen har utökats till att även omfatta taxonomilinjerade fastigheter uppförda från och med 2021.

Datainsamling

Hållbarhetsredovisningen baseras på tillgängliga data från interna system, leverantörer och samarbetspartners. I vissa fall kan begränsad tillgång till primärdata innebära att uppskattningar eller schabloner har använts. Osäkerheter kan även uppstå till följd av tolkning av nya regelverk och ramverk som är under utveckling. Nivika arbetar kontinuerligt med att förbättra datakvalitet, processer och intern kontroll i takt med ökade rapporteringskrav.

Utelämnande av känslig information

Nivika samlar inte in information avseende egen personal gällande etnicitet, funktionsnedsättningar eller minoritetstillhörighet, då sådan information bedöms som känslig.

Hållbarhetsrapportering framåt

Mot bakgrund av EU:s så kallade Omnibus-förslag omfattas Nivika i nuläget inte av kravet på obligatorisk hållbarhetsrapportering enligt CSRD. Trots detta har Nivika valt att fortsatt utveckla sitt hållbarhetsarbete och sin rapportering med utgångspunkt i principerna i ESRS, i syfte att säkerställa transparens, jämförbarhet och långsiktig kvalitet i rapporteringen.

Under våren 2024 genomförde Nivika sin första dubbla väsentlighetsanalys i linje med ESRS-metodiken. Analysen utgör ett centralt underlag för prioritering av hållbarhetsfrågor och för inriktningen av Bolagets hållbarhetsarbete. Nivika följer löpande utvecklingen av EU:s regelverk och anpassar arbetssätt och processer i takt med förändrade krav och förväntningar från ägare, finansiärer och andra intressenter.



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

ÅRET I KORTHET

Året har präglats av tydliga framsteg, fördjupad struktur och ett stärkt långsiktigt fokus i Nivikas hållbarhetsarbete. Med visionen att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer är hållbarhet en integrerad del av affärsstrategin och en naturlig utgångspunkt i både förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen. Under året har arbetet utvecklats genom tydligare styrning, ökad systematik och konkreta förbättringar inom klimat, energi, social hållbarhet och styrning.

Året har präglats av ett mer strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete med tydligare koppling till Nivikas långsiktiga affär och värdeskapande. Genom stärkt styrning, ökad systematik och konkreta förbättringar inom klimat, energi, social hållbarhet och styrning har hållbarhetsarbetet fått en tydligare riktning och stärkts i den löpande verksamheten.

En tydlig riktning för framtida värdeskapande

Under året har Nivika tagit ett tydligt strategiskt kliv framåt i hållbarhetsarbetet genom att ansluta sig till Science Based Targets initiative (SBTi) och besluta om en klimatfärdplan fram till 2034. Detta markerar ett långsiktigt åtagande att minska klimatpåverkan i linje med vetenskapligt förankrade mål och Parisavtalet. Klimatfärdplanen ger en gemensam riktning för arbetet med utsläppsminskningar, energieffektivisering och materialval i hela verksamheten och stärker kopplingen mellan hållbarhet, affärsstrategi och långsiktigt värdeskapande.

Energi och klimat som drivkraft för effektivisering

Arbetet med energi och klimat har under året fortsatt att ge tydliga resultat. Energianvändningen har minskat till 82 kWh per kvadratmeter Atemp, vilket visar effekten av ett systematiskt arbete med driftoptimering och energieffektivisering. Andelen energieffektiva fastigheter har ökat samtidigt som andelen fastigheter med de lägsta energiklasserna är oförändrad. Produktionen av egen solenergi har ökat och bidrar till omställningen mot förnybar energi samt minskad sårbarhet för framtida energiprisförändringar.

Inom byggnation och projekt har klimatprestandan förbättrats genom lägre utsläpp per kvadratmeter i nyproduktion och ett ökat fokus på resurseffektiva materialval. Under året har även nya nyckeltal kopplade till cirkulärt byggande införts, vilket tydliggör ambitionen att successivt öka andelen cirkulära material i projektportföljen.

Under året har Nivika stärkt sitt arbete med EU-taxonomin genom extern validering och vidareutvecklad metodik. Utfallet visar en tydlig ökning av taxonomilinerad omsättning, kapital- och driftutgifter, vilket speglar ett mer systematiskt arbete med energieffektivisering, investeringar och klimatanpassning i fastighetsbeståndet.

Attraktiva miljöer som stärker långsiktiga relationer

Kundfokus och långsiktiga relationer har fortsatt att vara centrala delar i Nivikas strategi. Kundnöjdheten är fortsatt hög inom både kommersiella lokaler och bostäder, med goda resultat inom trygghet, trivsel och helhetsupplevelse. Resultaten ger ett viktigt underlag för fortsatt utveckling av fastigheter och områden som bidrar till attraktiva, trygga och långsiktigt hållbara stadsmiljöer.

En stark organisation för fortsatt utveckling

Medarbetarna är en avgörande framgångsfaktor i Nivikas verksamhet. Under året har arbetet med företagskultur, ledarskap och trivsel fortsatt att utvecklas. Medarbetarindex ligger över målnivån och korttidsfrånvaron är låg, vilket visar på en stabil och hållbar arbetsmiljö. Genom tydliga värderingar, uppföljning av uppförandekoden samt fokus på dialog och delaktighet skapas goda förutsättningar för långsiktigt engagemang, kompetensförsörjning och en attraktiv arbetsplats.

Hållbarhet i siffror, utvalda nyckeltal 2025

- Nivika har fått sina klimatmål verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi)
- Energianvändningen har minskat till 82 kWh/m² Atemp (89)
- 14% av fastighetselen kommer från egenproducerad solenergi (11)
- Andelen fastigheter i energiklass A–C uppgår till 61% av fastighetsvärdet (49)
- Nöjd medarbetarindex, NMI, uppgår till 74 (-)
- 49% av fastigheterna linjerar med Nivikas gröna ramverk (45)

Lokal närvaro för globala mål

UN Global Compact

- Nivika är medlem i UN Global Compact. Det innebär att efterleva tio principer för hållbart företagande som berör mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorrupktion. Nivikas uppförandekod utgår från dessa principer.

Agenda 2030

- Hållbarhetsarbetet fokuseras på de områden där Bolaget har som störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling. Nivika bidrar till att uppfylla Agenda 2030, med särskilt fokus på utvalda delmål.



Samarbeten och partnerskap

- Genom samarbeten med Fastighetsägarna, näringslivet och regionala nätverk tar Nivika del av kunskap och fakta som stärker förståelsen för regionens behov, förutsättningar och utveckling. Flera medarbetare engagerar sig aktivt i nätverk och styrelser för att bidra till och följa regionala trender inom hållbarhet och samhällsutveckling. Exempel på samarbeten är ID06, Citysamverkan, CCC Jönköpings län och CSR Småland.

- Under året har Nivika även anslutit sig till Hållbarhetslöftet samt Växjö-deklarationen, vilket ytterligare stärker Bolagets engagemang i regional samverkan och omställningen mot ett mer hållbart samhälle.

HÅLLBARA FOKUSOMRÅDEN

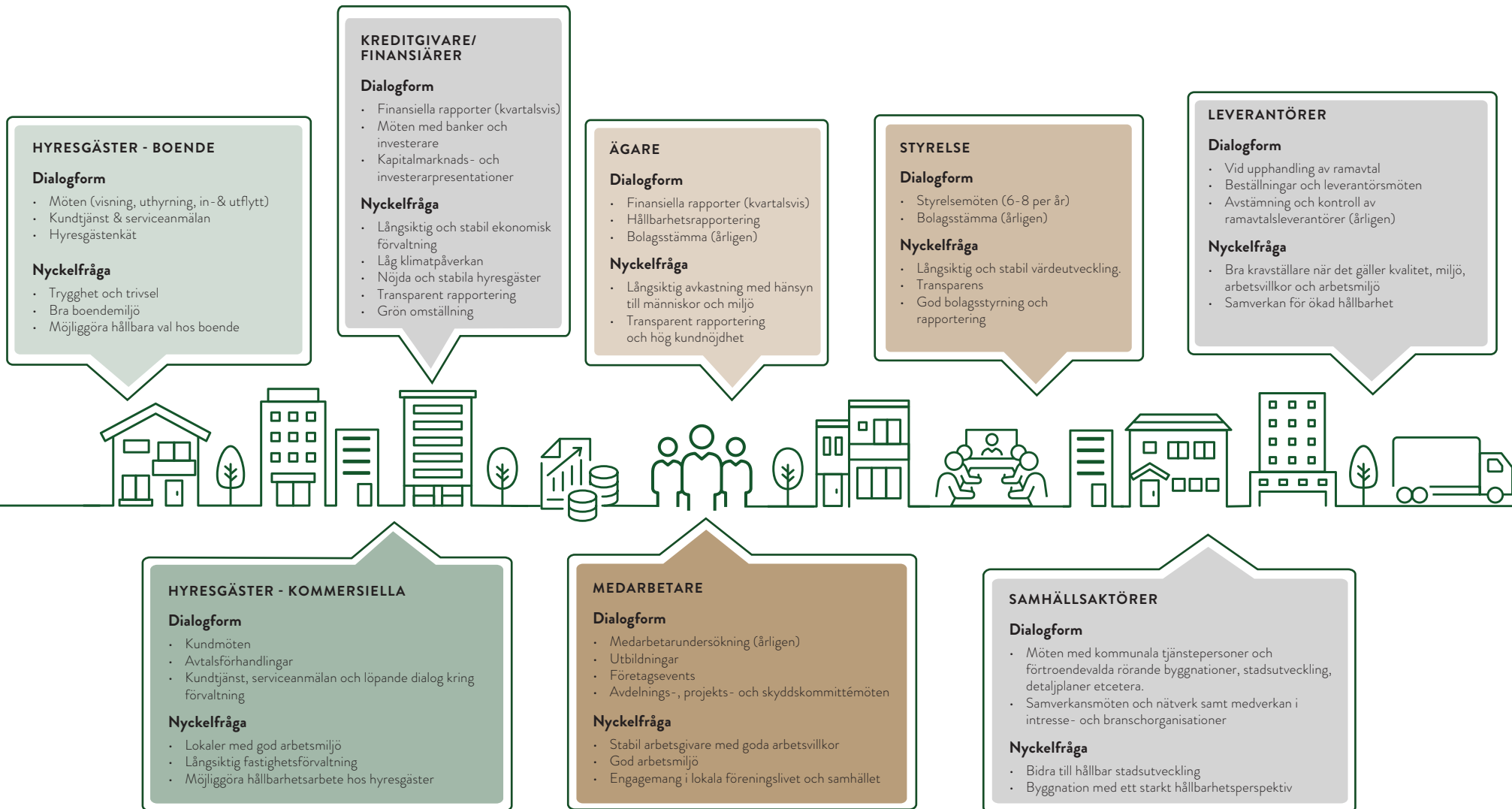
Nivikas hållbarhetsarbete utgår från Bolagets vision att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Hållbarhet genomsyrar hela verksamheten och ligger till grund för både förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen. Målet är att säkerställa långsiktigt värdeskapande utan negativ påverkan på människor eller miljön.

Nivikas hållbarhetsstrategi består av fyra fokusområden: Miljö och resursanvändning, Hållbara medarbetare, Hållbar stadsutveckling och Långsiktig värdeutveckling. Tillsammans omfamnar de Nivikas verksamhet och dess påverkan, risker och möjligheter ur ett hållbarhetsperspektiv.

E ENVIRONMENT	S SOCIAL	S SOCIAL	G GOVERNANCE
Miljö och resursanvändning Utveckla och förvalta fastigheter med fokus på klimat, energieffektivitet och resurseffektivitet för att minimera miljöpåverkan och främja en hållbar framtid. • Klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat • Resurseffektivitet – material, energi och avfall • Biologisk mångfald Mål 2034 Minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet Direkta utsläpp från drivmedel (scope 1) -58,8% Driftrelaterade utsläpp (scope 1, 2 och 3) -63,2% per m² Utsläpp från nyproduktion (scope 3) -56,8% per m² BTA Läs mer Klimatförändringar, sida 37 Biologisk mångfald och ekosystem, sida 42 Resursanvändning och cirkulär ekonomi, sida 43 EU-taxonomi, sida 45	Hållbara medarbetare En inkluderande och attraktiv arbetsplats där arbetsmiljö, mångfald och kompetensutveckling främjar engagemang, trivsel och goda resultat. • God arbetsmiljö • Jämställdhet och mångfald • Kompetensutveckling Mål 2030 Vara en trygg arbetsgivare och ett förstahandsval på arbetsmarknaden Nöjd medarbetarindex (NMI) minst 70 Korttidsfrånvaro under 2% Nollvision skador och olyckor Läs mer Egna anställda, sida 46 Företagskultur, sida 46	Hållbar stadsutveckling Erbjuda attraktiva och hållbara lokaler och bidra som lokal samhällsbyggare till regional utveckling genom trygga områden och lokalt samarbete. • Trygga områden • Trivsamma fastigheter Mål 2030 Öka tryggheten och trivseln bland våra hyresgäster Kommersiellt: Topp 50% i branschen (Trygghet, delindex: hyra, snyggt och tryggt, Trivsel: Profindex) Bostäder: Topp 25% i branschen (Trygghet: trygghetsindex, Trivsel, produktindex: trivsel i lägenheten) Läs mer Påverkade samhällen, sida 46 Konsumenter och slutanvändare, sida 46	Långsiktig värdeutveckling Långsiktigt värde skapas genom finansiell stabilitet, ansvarsfullt företagande och hållbara relationer i värdekedjan. • Finansiell stabilitet • Ansvarsfullt företagande • Arbetstagare i värdekedjan Mål 2030 Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrunder Leverantörsuppförandekod: signeras av samtliga leverantörer Uppförandekod: känd av alla medarbetare Andelen icke reklamerade fakturor som betalas i tid ska uppgå till 100% Läs mer Arbetare i värdekedjan, sida 51 Korruption och mutor, sida 51

I DIALOG MED OMVÄRLDEN

Hållbarhetsfrågan är central och det finns stora förväntningar på hur den hanteras. Nivikas intressentanalys omfattar de aktörer som Bolaget i huvudsak påverkar, samverkar med eller påverkas av. Genom en löpande dialog fångas synpunkter och förväntningar från intressenter, vilka vägs samman till väsentlighetsanalysen. Denna analys utgör grunden för hur hållbarhetsarbetet prioriteras och utvecklas. Nedan presenteras dialogformer och intressenternas nyckelfrågor.



NIVIKAS VÄRDEKEDJA

Nivika ska med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer och vara det självklara valet för hyresgästen. Målet är att säkerställa långsiktigt värdeskapande utan negativ påverkan på människor och miljö. Genom verksamheten och värdekedjan påverkar Nivika, och påverkas av, sociala, miljömässiga samt styrningsrelaterade hållbarhetsfrågor.

För att skapa värde är Nivika beroende av externa resurser, produkter och tjänster. Verksamheten har miljöpåverkan genom material- och markanvändning vid nybyggnation, materialflöden vid hyresgästanpassningar och renovering samt energianvändning i förvaltningen. Dessa aktiviteter kan leda till koldioxidutsläpp, avfallsgenerering och påverkan på biologisk mångfald.

Samtidigt bidrar Nivika positivt genom att skapa arbetstillfällen, erbjuda trygga anställningar, ställa tydliga krav på leverantörer och säkerställa att Bolagets fastigheter och områden är trygga och trivsamma för hyresgäster. Bolagets styrning, via policys, rutiner och leverantörskrav, präglar företagskultur, riskhantering och affärsetiskt agerande.

Nivikas värdekedja innebär både risker och möjligheter. Klimatförändringar och ökade extremväder ställer högre krav på klimatanpassning av fastigheter för att minska risken för skador. Skärpta regelverk och ökade hållbarhetskrav påverkar fastighetsvärderingar och kan leda till högre kostnader för försäkring, drift och finansiering. Samtidigt ökar efterfrågan på hållbara material, energieffektiva lösningar och cirkulära metoder, vilket påverkar byggprocesser och investeringsbeslut. Effektiv avfallshantering är avgörande för att undvika driftstörningar, och återbruk blir en allt viktigare faktor för att minska både kostnader och klimatpåverkan. Transparens och affärsetik är centrala då oegentligheter kan skada Bolagets rykte och medföra rättsliga konsekvenser.

Genom att proaktivt hantera dessa utmaningar och möjligheter stärker Nivika sin långsiktiga hållbarhet och skapar värde för hyresgäster, investerare och samhället i stort. I arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har hela värdekedjan beaktats, även indirekt påverkan och relationer utanför direkta avtalsförbindelser och utan begränsning till operationell eller finansiell kontroll.

POSITIV PÅVERKAN

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

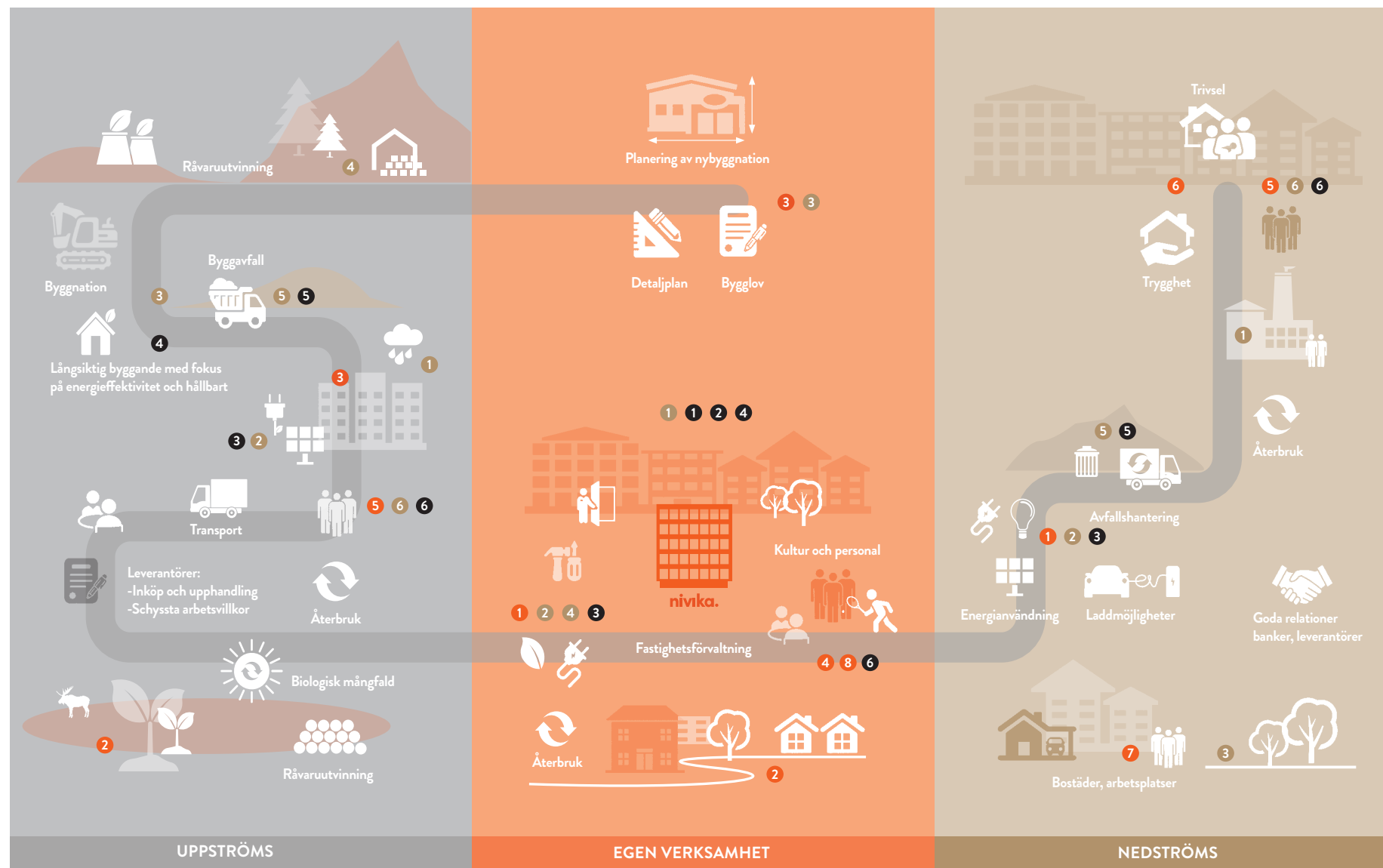
NEGATIV PÅVERKAN

- 1 Koldioxidutsläpp från byggverksamheten (klimatpåverkan)
- 2 Energiförbrukning (energi)
- 3 Markexploatering (biologisk mångfald)
- 4 Resursförbrukning (resursanvändning)
- 5 Avfall (avfall)
- 6 Avsaknad av kollektivavtal (arbetare i värdekedjan)

HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

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

ÖVERSIKT - NIVIKAS VÄRDEKEDJA



DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Nivikas hållbarhetsarbete utgår från de hållbarhetsfrågor där verksamheten har störst påverkan på människor och miljö, samt de frågor som kan innebära väsentliga risker eller möjligheter för Bolagets finansiella utveckling. Den dubbla väsentlighetsanalysen utgör grunden för prioritering och styrning av hållbarhetsarbetet.

Under våren 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys, där Bolaget delvis använde externa konsulter för väsentlighetsbedömning och analys av resultat. Resultatet fastställdes av Nivikas ledning och styrelse under 2024 och utvärderas årligen vilket är genomfört 2025. Analysen ligger till grund för prioritering av hållbarhetsområden, mål och uppföljning i denna hållbarhetsredovisning.

Konsekventiell och finansiell väsentlighet

Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar till att identifiera Bolagets påverkan på miljö och samhälle, oavsett om påverkan är faktisk eller potentiell, positiv eller negativ, på kort, medellång och lång sikt samt var i värdekedjan den uppstår.

Analysen syftar även till att identifiera väsentliga hållbarhetsrisker och möjligheter som kan medföra finansiella effekter på kort, medellång och lång sikt. Konsekventiell väsentlighet avser verksamhetens påverkan på människor och miljö, medan finansiell väsentlighet avser risker och möjligheter som kan påverka Bolagets finansiella utveckling.

Genomförande

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

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

Omvärldsanalys

Omvärldsanalysen skapar förståelse för de övergripande trenderna och händelser som kan påverka Nivikas hållbarhetsarbete. Genom att undersöka politiska, ekonomiska, sociala, teknologiska, ekologiska och lagliga aspekter har potentiella risker och möjligheter identifierats, samt ytterligare aspekter som kan inkluderas i hållbarhetsstrategin. Analysen visar vikten av tydliga ansvarsområden och mandat för effektiv styrning, ökad förståelse för rapporteringskraven, en detaljerad tidsplan med delmål samt tidigt och kontinuerligt engagemang från styrelse och revisorer.

Benchmark

Nivika har undersökt och jämfört hållbarhetsarbetet hos företag från andra sektorer och företag från fastighetsbranschen. Syftet med denna undersökning var att erhålla insikter om branschens praxis och förväntningar samt att säkerställa att Nivikas hållbarhetsstrategi är konkurrenskraftig och anpassad till marknadens behov och förväntningar. Genom att jämföra och analysera hållbarhetsinitiativ, prestationer och rapportering från kunder och branschkollegor identifierades framgångsfaktorer och områden där det finns möjligheter till förbättring. Det ger även en grund för att säkerställa att inte några viktiga hållbarhetsfrågor missas och för att verifiera att Nivikas hållbarhetsmål och åtgärder är relevanta.

Fördjupad intressentdialog

En uppdaterad intressentkartläggning och viktning har genomförts för att identifiera och prioritera de viktigaste intressenterna inom hållbarhetsområdet. Processen syftar till att säkerställa att hänsyn tas till, och att engagemang riktas mot, de mest relevanta intressenterna för verksamheten. Potentiella intressenter har identifierats via en workshop med ledningsgruppen och därefter kategoriserats som "påverkas av vår verksamhet" och "användare av vår hållbarhetsinformation". Intressenterna har rankats utifrån inflytande, betydelse och involvering på en skala från 0 till 5, vilket resulterat i åtta mest väsentliga intressenter för Nivika. Dialogen har även utvärderats och utvecklats för att inkludera ytterligare hållbarhetsperspektiv samt för att identifiera vilka specifika hållbarhetsfrågor som är viktiga för respektive intressentgrupp. Den fördjupade intressentdialogen visar att de mest relevanta hållbarhetsfrågorna är energieffektivitet och förnybar energi, klimatpåverkan och koldioxidutsläpp, god affärsetik samt hållbar byggnation.

Analys av värdekedja

En detaljerad analys och kartläggning av värdekedjan har genomförts för att identifiera och förstå de olika delarna samt analysera tillhörande risker och möjligheter. Processerna och aktiviteterna som ingår i värdekedjan har identifierats och beskrivits, inklusive upphandling, byggnationer, transporter, renovering, kundservice, energieffektivisering, avfallshantering samt trygghet och trivsel. Kartläggningen omfattar uppströms- och nedströms aktiviteter, Nivikas egen verksamhet samt

utvärdering av påverkan och sannolikhet för de identifierade riskerna och möjligheterna inom värdekedjan. Resultaten av analysen och kartläggningen av värdekedjan ligger till grund för fortsatta arbete med hållbarhetsintegrering och riskhantering. Klimatscenarioanalys

Nivika har genomfört en omfattande riskkartläggning där samtliga fastigheter har utvärderats utifrån klimatpåverkan (konsekvens) och sannolikhet. Kartläggningen ger ett strukturerat underlag för att bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och fungerar som grund för strategiska beslut och åtgärder som minimerar negativa effekter av klimatförändringar, kontrollerar finansiella konsekvenser och stärker konkurrenskraften. Ökad nederbörd och översvämningar har identifierats som en av de största framtida riskerna, och handlingsplaner med åtgärder i förvaltning och ombyggnationer har upprättats. Genom att förbereda organisationen på olika klimatscenarier stärks både affärsmodell och affärsstrategi. Läs mer under avsnittet Klimatanpassning.

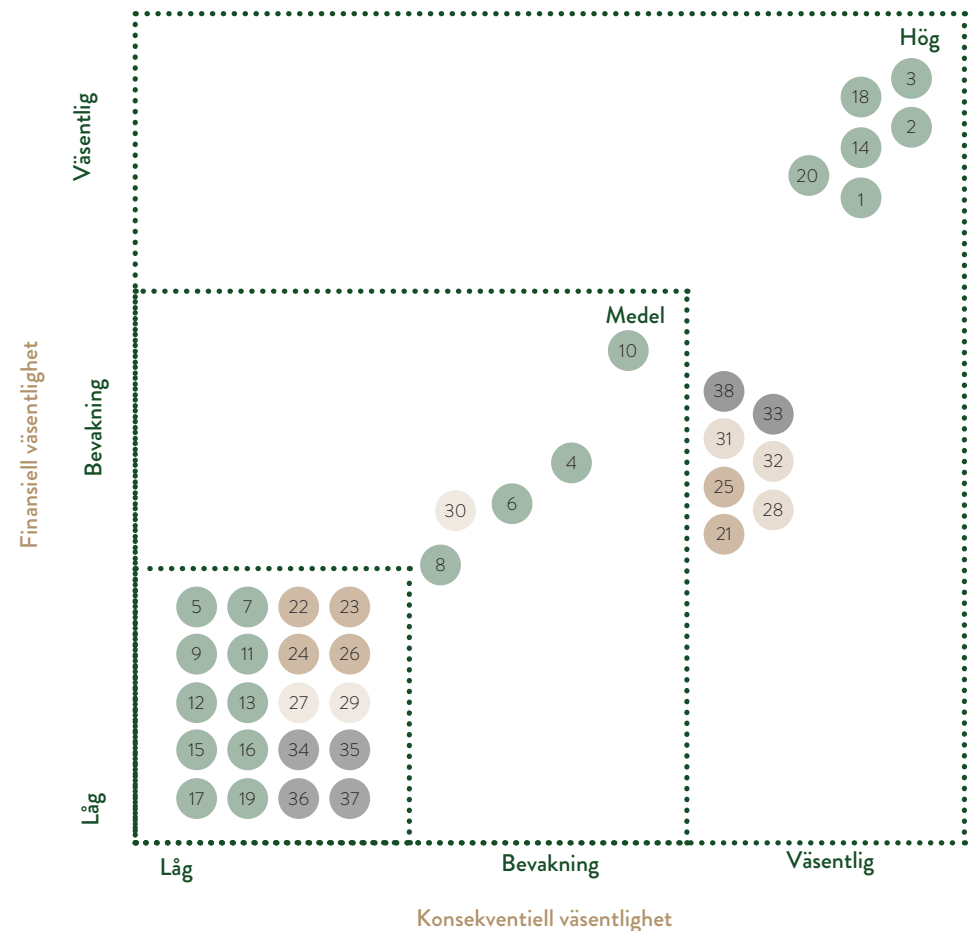
IRO-analys

IRO-analysen utgör en central del av den dubbla väsentlighetsanalysen och bedömer både Nivikas påverkan på människor och miljö samt verksamhetens finansiella risker och möjligheter. Analysen genomfördes som en workshop med ledningsgruppen och nyckelpersoner, där insikter sammanställdes utifrån hållbarhetsfrågorna i ESRS. Genom att involvera medarbetare från olika befattningar identifierades och bedömdes konsekvenser, risker och möjligheter kopplade till varje fråga. Bedömningen utgick från samma skala som Nivikas övriga riskarbete, inklusive omfattning, återställbarhet, allvarighetsgrad och sannolikhet. Utifrån analysen fastställdes tröskelvärden för konsekventiell och finansiell väsentlighet, vilket avgjorde vilka hållbarhetsfrågor som anses väsentliga. Samtliga beslut och bakomliggande resonemang dokumenterades, och processen resulterade i en lista över möjliga väsentliga hållbarhetsfrågor.

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

Resultat dubbel väsentlighetanalys

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



Klimatförändringar

Klimatanpassning		
! Risk	Fysiska skador på fastigheterna	Klimatförändringar ökar risken för skador på fastigheter, vilket kan medföra betydande ekonomiska konsekvenser för Nivika. För att minska dessa risker krävs investeringar i förebyggande åtgärder och klimatanpassning. Även om åtgärderna innebär ökade kostnader är de nödvändiga för att skydda tillgångarna och säkerställa långsiktig hållbarhet och motståndskraft mot klimatrelaterade händelser.
! Risk	Omställningsbehov	Klimatförändringar kan utlösa globala kriser som påverkar fastighetssektorn, exempelvis genom flyktingströmmar och förändrade fastighetsvärderingar. Försäkrings- och driftskostnader kan stiga, hälsoriskerna för boende öka och behovet av att ersätta teknik i förtid uppstå. Även krav för finansiering och lagstiftning kan skärpas. Dessa faktorer innebär ekonomiska risker och behov av anpassning samt proaktiva åtgärder för att hantera klimatrelaterade utmaningar och upprätthålla långsiktig hållbarhet och ekonomisk stabilitet.
Klimatpåverkan		
- Negativ påverkan	Koldioxidutsläpp från byggverksamheten	Nivikas aktiviteter inom ny- och ombyggnation, inklusive transporter, byggmaterial och fastighetsdrift, ger betydande koldioxidutsläpp som påverkar klimatet negativt. För att minska dessa utsläpp krävs åtgärder som effektivare byggprocesser samt ökad användning av hållbara material och energikällor i driften.
Energi		
- Negativ påverkan	Energiförbrukning	Nybyggnation och hyresgästers löpande energianvändning innebär betydande miljöpåverkan genom hög energikonsumtion och ökade koldioxidutsläpp. För att minska denna påverkan krävs energieffektiva byggnadsmetoder samt insatser som stödjer hyresgäster i att reducera sin energianvändning genom hållbara arbetssätt och tekniska lösningar.
+ Positiv påverkan	Energieffektivisering & öka mängden förnybar energi	Nivika har stort fokus på energieffektivisering och användning av egna solceller, vilket ger positiv miljöpåverkan. Genom energieffektiva lösningar och solcellsinstallationer minskar både energiförbrukning och beroende av fossila bränslen, vilket reducerar koldioxidutsläpp och främjar en mer hållbar energianvändning. Solcellerna möjliggör även lokal produktion av förnybar energi och stärker Nivikas långsiktiga hållbarhetsmål och miljöprofil.
! Risk	Ökad energianvändning	Nivika står inför finansiella risker kopplade till energi, särskilt genom ökad elanvändning i samband med utfasningen av fossil energi. Ökad energiförbrukning, energibrist och stigande energipriser kan leda till högre driftskostnader och ekonomiska påfrestningar. Dessa utmaningar kräver noggrann planering samt investeringar i energieffektiv teknik och alternativa energikällor för att hantera riskerna och säkerställa långsiktig hållbarhet.

Biologisk mångfald och ekosystem

Direkt påverkan på förlust av biologisk mångfald		
- Negativ påverkan	Markexploatering	Markexploatering vid nybyggnation och ombyggnation kan negativt påverka biologisk mångfald genom habitatförlust för lokala arter och minskade ekosystemtjänster, vilket kan ge långsiktiga effekter på naturmiljön. Kommunens beslut om markanvändning och planeringsprocesser, som en del av värdekedjan, påverkar också hur marken används och dess biologiska mångfald över tid.
+ Positiv påverkan	Anlägga ångar	Att omvandla traditionella gräsytor till ångmarker främjar biologisk mångfald genom att skapa mer gynnsamma livsmiljöer för växter, insekter och andra djur. Åtgärden kan stärka lokala ekosystem, öka pollineringen och bidra till större variation av habitat, vilket bidrar därmed aktivt till att förbättra naturmiljön och främja långsiktigt hållbara och artrika miljöer.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resursinflöden, inklusive resursanvändning		
- Negativ påverkan	Resursförbrukning	Vid nybyggnation och ombyggnation ökar behovet av nytt material som trä, betong och stål, vilket medför betydande resursförbrukning och miljöpåverkan genom råvaruutvinning, energikrävande tillverkning, transporter och avfallshantering. Denna påverkan kan mildras genom återanvändning, återvinning och en mer effektiv materialanvändning.
+ Positiv påverkan	Nivika standard	Genom att tillämpa Nivika-standard, med preferens för trä som byggmaterial, stärks den positiva påverkan på resursanvändningen. Trä är en förnybar råvara som kräver mindre energi vid tillverkning än betong och stål och dessutom binder koldioxid under sin livscykel. Medvetna materialval enligt Nivika-standard minskar miljöpåverkan, främjar hållbara byggtoder och kan styra både leverantörsväl och utvecklingen av mer hållbara byggnadslösningar.
! Risk	Ökade krav på hållbara material och återbruk	Ökade krav på hållbara och återbrukade material kan driva upp efterfrågan, men den omogna marknaden innebär ofta begränsad tillgång och höga priser. Detta skapar finansiella risker för fastighetsbolag eftersom dyrare material påverkar budget och lönsamhet. För att hantera risken kan företag behöva bredda sina leverantörsalternativ, investera i utveckling av alternativa material eller ingå långsiktiga avtal för att säkerställa tillgång till resurser till rimliga kostnader.
Avfall		
- Negativ påverkan	Avfall	Negativ påverkan på avfallshantering uppstår genom byggavfall från nybyggnation och renoveringar, rivavfall samt osorterat avfall från hyresgäster. Dessa avfallstyper kräver hållbara lösningar som återvinning, återanvändning och korrekt sortering för att minska miljöpåverkan och öka resurseffektiviteten. Utmaningen är att införa effektiva avfallshanteringssystem och säkerställa att både personal och hyresgäster hanterar avfallet korrekt för att nå hållbarhetsmålen.
! Risk	Felaktig hantering av avfall	Felaktig avfallshantering kan medföra betydande finansiella konsekvenser genom böter, sanktioner, miljörelaterade åtgärdskostnader och högre driftkostnader för transport, deponi och behandling. För att minska dessa risker behövs robusta avfallshanteringssystem, utbildning av personal och hyresgäster samt noggrann uppföljning för att säkerställa regeluppfyllelse och minimera miljöpåverkan.

Den egna arbetskraften

Arbetsförhållanden		
+ Positiv påverkan	Skapa arbetstillfällen och anställningstrygghet	Genom att skapa arbetstillfällen stärks anställningstrygghet och ekonomisk stabilitet för medarbetarna, vilket bidrar till en positiv arbetsmiljö. Säkra och stabila jobb främjar både välbefinnande och produktivitet och gör det lättare för Nivika att attrahera och behålla kompetent personal. Detta stärker en engagerad arbetsstyrka och stödjer Nivikas långsiktiga utveckling och position på arbetsmarknaden.

Arbetskraft längs värdekedjan

Arbetsförhållanden		
- Negativ påverkan	Avsaknad av kollektivavtal	Negativ påverkan på anställda i värdekedjan kan uppstå när underentreprenörer och leverantörer saknar kollektivavtal, vilket kan leda till osäkra anställningsvillkor, lägre löner, brist på förmåner och bristande arbetsmiljö. Avsaknad av kollektivavtal kan också försvåra arbetstagares möjlighet att organisera sig och förhandla om bättre villkor. Att säkerställa att alla aktörer i värdekedjan följer arbetsrättsliga normer och kollektivavtal är därför avgörande för att minska negativ påverkan och främja hållbara och trygga arbetsförhållanden och arbetssäkerhet i hela värdekedjan.
! Risk	Bristande arbetsvillkor i värdekedjan	Bristande arbetsvillkor hos underentreprenörer och leverantörer i värdekedjan innebär en risk för otrygga anställningar, lägre löner och otillräcklig arbetsmiljö. Genom tydliga krav på arbetsrättsliga standarder, säkra arbetsmiljöer och rättvisa villkor kan Nivika motverka dessa risker, skapa bättre arbetsförhållanden och stärka relationerna i värdekedjan. Ett ansvarsfullt leverantörsarbete minskar även risken för arbetskonflikter och bidrar till ett starkt rykte och en positiv hållbarhetsprofil.

Påverkade samhällen

Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter		
+ Positiv påverkan	Skapa trygga områden och samhällen	Nivikas verksamhet bidrar positivt till samhällsutvecklingen genom att skapa trygga, attraktiva och funktionella miljöer för företag och hyresgäster. Detta stärker lokalt näringsliv, möjliggör fler arbetstillfällen och bidrar till levande och hållbara stadsdelar. Genom partnerskap, sponsring och stöd till lokala initiativ stärks även social sammanhållning och samhällsengagemang. Nivika främjar dessutom lokal ekonomisk utveckling genom att anlita lokala leverantörer och tjänsteutförare, vilket stärker konkurrenskraft och motståndskraft i det lokala näringslivet. På så sätt medverkar Bolaget till hållbara och inkluderande samhällen.

Konsumenter och slutanvändare

Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare		
+ Positiv påverkan	Skapa trivsamma bostäder och arbetsplatser	Genom att erbjuda säkra och kvalitativa lokaler och bostäder bidrar Nivika till ökad trygghet och stabilitet för människor och verksamheter. Fastigheterna uppfyller höga säkerhetsstandarder, vilket stärker både trivsel och välbefinnande för dem som använder dem. Investeringar i säkerhet och trygghet ökar också förtroendet hos hyresgäster och kunder. På detta sätt bidrar Nivika positivt till livskvalitet, trygghet och välfungerande miljöer där människor och företag kan utvecklas.

Ansvarsfullt företagande

Företagskultur		
+ Positiv påverkan	God arbetsmiljö, jämställdhet, mångfald & kompetensutveckling	Genom att prioritera öppenhet, mångfald och kontinuerlig utveckling skapar Nivika en positiv företagskultur. Ledarskapet främjar ett klimat där idéer delas och olika perspektiv välkomnas. Investeringar i medarbetares utveckling och välbefinnande stärker motivation och långsiktig lojalitet. Denna kultur av tillit och öppenhet förbättrar både samarbete och prestationer samt gör det lättare att attrahera och behålla talang som delar Nivikas värderingar.
Korruption och mutor		
! Risk	Korruption och mutor	Korruption och mutor utgör en risk inom byggbranschen och kan leda till ekonomiska konsekvenser genom böter, rättsliga påföljder och skadat anseende. Förlorat förtroende kan dessutom påverka framtida affärsmöjligheter negativt. För att minska risken behövs välfungerande system för att förebygga oegentligheter, inklusive compliance-program, utbildning, övervakning och uppföljning av affäsetik, vilket är avgörande för en hållbar och transparent verksamhet.

E

ENVIRONMENT

MILJÖ

Bygg- och fastighetsbranschen står för betydande miljöpåverkan genom energianvändning, växthusgasutsläpp, materialflöden och påverkan på ekosystem. Nivikas verksamhet innebär både direkt påverkan från den egna driften och indirekt påverkan genom värdekedjan. För att minska miljöpåverkan och stärka positiv effekt fokuserar arbetet på de tre väsentliga områden som bedömts som mest betydelsefulla för Nivika: klimatförändringar, biologisk mångfald och ekosystem, samt resursanvändning och cirkulär ekonomi. Dessa områden omfattar både risker och möjligheter och utgör grunden för Bolagets långsiktiga miljöstrategi.

POLICY/STYRDOKUMENT

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Inköpspolicy
- Leverantörsuppförandekod

VÄSENTLIGA OMRÅDEN MILJÖ

Klimatförändringar

- Klimatanpassning
- Klimatpåverkan
- Energi

Biologisk mångfald och ekosystem

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

- Resursinflöden, inklusive resursanvändning
- Avfall



KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringar påverkar Nivikas verksamhet både genom egna utsläpp och genom fysiska och omställningsrelaterade risker i värdekedjan. Detta område omfattar tre centrala delar: klimatanpassning, där fokus ligger på att skydda fastigheter och verksamhet mot klimatrelaterade händelser; klimatpåverkan, som rör utsläpp kopplade till byggnation, material och drift; samt energi, där energianvändning, energieffektivisering och omställning till förnybara energikällor utgör viktiga inslag. Tillsammans ger dessa perspektiv en helhetsbild av hur Nivika påverkar och påverkas av klimatförändringarna.

Strategi

Klimatförändringar påverkar Nivikas verksamhet genom både fysiska risker och omställningskrav i bygg- och fastighetssektorn. För att möta dessa utmaningar och samtidigt ta vara på nya affärsmöjligheter arbetar Nivika långsiktigt och systematiskt med att minska klimatpåverkan och stärka verksamhetens motståndskraft.

Under året har Nivikas klimatmål verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi), vilket säkerställer att målsättningen är i linje med Parisavtalet. Nivika har också beslutat och infört en klimatifärdplan som ger en samlad inriktning för hur utsläpp ska reduceras i hela verksamheten och genom hela värdekedjan. Planen innehåller prioriterade åtgärder, tidshorisonter och tydliga ansvarsnivåer som styr klimat- och energiarbetet framåt.

Ett kontinuerligt fokus på klimatdata, utsläppsanalys och energiprestanda ger underlag för att identifiera utsläppskällor och prioritera de åtgärder som ger störst effekt. Detta omfattar investeringar i energieffektivisering, förnybar energi och förbättrade byggprocesser, vilket både minskar utsläpp och stärker Bolagets konkurrenskraft över tid.

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

Styrning och ansvar

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

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

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

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

Klimatanpassning

Klimatförändringar medför ökade fysiska risker som påverkar Nivikas fastigheter och verksamhet. Ökad nederbörd, höjd risk för översvämningar, intensiva väderhändelser och förändrade temperaturmönster kräver att fastigheter och processer anpassas för att säkerställa funktion, värde och säkerhet. Klimatanpassning handlar därför om att identifiera sårbarheter, vidta förebyggande åtgärder och stärka motståndskraften mot klimatrelaterade händelser på både kort och lång sikt.

Strategi

Nivikas strategi för klimatanpassning bygger på att systematiskt identifiera, bedöma och hantera fysiska klimatrisker i hela fastighetsbeståndet. Samtliga fastigheter analyseras återkommande både på geografisk nivå och på fastighetsnivå för att bedöma exponering, sannolikhet och konsekvens av klimatrelaterade risker.

Under året har riskkartläggningen vidareutvecklats genom en fördjupad årlig genomlysning av hela beståndet. Analysen har kompletterats med bedömning av potentiella finansiella effekter för fastigheter med förhöjd risk samt genom inkludering av ytterligare ett klimatscenario för att stärka robustheten i bedömningarna. Resultaten används för att prioritera investeringar och åtgärder som skyddar tillgångar, säkerställer funktion och stödjer långsiktig värdeutveckling. Klimatrisker integreras även i due diligence-processer vid förvärv samt i investeringsanalyser i linje med EU-taxonomis kriterier för klimatanpassning och begränsning av klimatförändringar.

Styrning och ansvar

Arbetet med klimatanpassning är integrerat i Nivikas hållbarhetsstyrning och fastighetsförvaltning. Riskkartläggning, uppföljning och prioritering av åtgärder sker enligt intern rutin och rapporteras till ledningen. Resultaten utgör underlag för beslut inom verksamhetsplanering, investeringsprioritering och budgetprocess, vilket säkerställer att klimatanpassning är en del av Bolagets långsiktiga styrning och riskhantering.

Åtgärdsarbete

För att få en samlad bild av riskexponeringen har Nivika inventerat hela fastighetsbeståndet utifrån klimatrelaterade risker samt ett urval av sociala och tekniska hållbarhetsrisker. Följande riskkategorier har analyserats:

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

Varje risk har bedömts utifrån sannolikhet och konsekvens med en tregradig skala (låg, medel, hög). Fastigheter med högre värde analyseras djupare, inklusive finansiell påverkan, påverkan på hyresgäster och varumärke samt behov av tekniska åtgärder.

Fastigheter med förhöjd risk har fått individuella åtgärdsplaner med definierade insatser, ansvar och tidsplan. Fastigheter med lägre riskvärden genererar ingen åtgärdsplan men följs upp genom ökad ronderingsfrekvens vid exempelvis kraftig nederbörd.

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

Under året har arbetet med klimatanpassning och hållbarhetsrisker stärkts genom att scenariobedömningen har utvidgats med ytterligare ett klimatscenario. Samtidigt har en finansiell analys genomförts för att bedöma potentiella kostnader som kan uppstå vid olika typer av klimatrisker. Arbetet har även kompletterats med en mer strukturerad uppföljning enligt intern rutin, där resultat rapporteras till ledningen och integreras i verksamhetens planering och budgetprocess.

Mål och mätetal

Samtliga fastigheter i beståndet har genomgått årets hållbarhetsinventering.

Antalet fastigheter med identifierat åtgärdsbehov har ökat från 23 till 33 under året, samtidigt som antalet fastigheter med upprättad åtgärdsplan har ökat från 11 till 30. Fastigheter med sådan plan ska åtgärdas inom en 5-års period. Ökningen förklaras av ett mer fördjupat och systematiskt arbetssätt för riskidentifiering, där fler risker synliggjorts genom utökad scenariobedömning och analys på fastighetsnivå. Utfallet visar att arbetet med klimatanpassning i högre grad omsätts i konkreta åtgärder.

Hållbarhetsinventerade fastigheter	2025	2024
Totalt antal fastigheter i beståndet	235	203
Analyserade fastigheter	235	203
Identifierade fastigheter med åtgärdsbehov	33	23
Fastigheter med upprättad åtgärdsplan	30	11

Klimatpåverkan

Klimatpåverkan omfattar de utsläpp av växthusgaser som uppstår i Nivikas byggnation, materialanvändning, transporter och fastighetsdrift. Dessa utsläpp bidrar till den globala uppvärmningen och utgör en central påverkan ur både miljö- och verksamhetsperspektiv.

För Nivika handlar arbetet med klimatpåverkan om att systematiskt identifiera utsläppskällor, minska klimatbelastningen och styra verksamheten mot lösningar som är förenliga med långsiktiga klimatmål och affärsmässig hållbarhet. Klimatpåverkan uppstår både i den egna verksamheten och i värdekedjan, vilket kräver ett helhetsperspektiv på åtgärder och uppföljning.

Strategi

Nivikas strategi för att minska klimatpåverkan utgår från vetenskapligt baserade klimatmål och ett långsiktigt åtagande att minska utsläppen i hela värdekedjan. Strategin bygger på kontinuerlig uppföljning av klimatdata, utsläppsintensitet och energiprestanda för att säkerställa att åtgärderna ger önskad effekt och att resurser prioriteras där klimatnyttan är som störst.

Under året har Nivikas klimatmål verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi) och en klimatfärdplan har beslutats av ledningsgrupp och styrelse. Målen utgår från basår 2024 och har 2034 som mållår. Klimatfärdplanen beskriver hur utsläppen ska minska inom energi, drivmedel samt byggnation och material fram till mållåret 2034. Den innehåller prioriterade nyckelåtgärder, ansvarsfördelning samt tidsramar och utgör ett centralt styrdokument för klimat- och energiarbetet.

Styrning och ansvar

Arbetet med klimatpåverkan är integrerat i Nivikas övergripande styrning. Styrelsen har fastställt klimatmål och klimatfärdplan, medan concernledningen ansvarar för att dessa omsätts i verksamheten. Genomförandet bygger på att respektive avdelning ansvarar för sina delar av planen, integrerar relevanta klimatåtgärder i verksamhetsplan och budget samt följer upp dem löpande.

Mål verifierade av SBTi

Nivika har verifierat sina klimatmål av Science Based Targets initiative (SBTi), med standarden för bygg- och fastighetsbranschen. Målen innebär att Nivika åtar sig att minska utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan till 2034.

Målen innebär att Nivika utifrån basåret 2024 (med 2034 som mållår) ska:

- Minska klimatpåverkan från drift med 63,2%/m² (scope 1, 2 och 3)
- Minska klimatpåverkan från drivmedel med 58,8% (scope 1)
- Minska klimatpåverkan från nybyggnation med 56,8%/m² BTA (scope 3)
- Inte installera någon ny fossildriven bränsleutrustning för fastighetsenergi från och med 14 augusti 2025

Uppdaterat klimatbokslut 2024

Under året har Nivika uppdaterat klimatbokslutet för 2024 som en del av arbetet med att verifiera Bolagets klimatmål enligt Science Based Targets initiative (SBTi). Arbetet har genomförts i samarbete med extern konsult för att säkerställa att metodik, avgränsningar och beräkningar är i linje med GHG-protokollet och SBTi:s krav.

I samband med uppdateringen har datagrund och metod vidareutvecklats genom förändrade avgränsningar och kompletteringar av utsläppsposter i värdekedjan. Klimatbokslutet för 2024, som även utgör basår för de verifierade klimatmålen, är därför inte fullt jämförbart med tidigare år men bedöms ge en mer korrekt och heltäckande bild av Nivikas samlade klimatpåverkan och utgör en stabil grund för uppföljning framåt.

Förändring i år i jämförelse med föregående klimatbokslut:

- Scope 1: Redovisningen av utsläpp från fordon har förenklats genom att samtliga typer av bilar nu samlas i en gemensam kategori för fordon.
- Scope 2: För fastighetsel där Nivika har triple-net-avtal har schablonvärden lagts till i de fall faktisk förbrukningsdata saknas, för att ge en mer heltäckande bild av energianvändningen.
- Scope 3.1 (Köpta varor och tjänster): Klimatpåverkan från tekniska installationer i nybyggnation har inkluderats genom schablonberäkningar, vilket stärker täckningen av utsläpp kopplade till byggprojekt.
- Scope 3.2 (Kapitalvaror): Väsentliga kostnadsposter i resultaträkningen har beräknats enligt spendbaserad metod med emissionsfaktorer anpassade till respektive kategori.
- Scope 3.3 (Bränsle- och energirelaterade aktiviteter): Nya kategorier har införts för att tydligare synliggöra utsläpp kopplade till bränsle- och energianvändning för både tjänstefordon och fastighetsenergi.
- Scope 3.4 (Transport och distribution): Utsläpp från transporter och distribution har inkluderats genom spendbaserade schabloner baserade på uppgifter från resultaträkningen.
- Biogena utsläpp: Beräkning och redovisning av biogena utsläpp har inkluderats i klimatbokslutet.

Åtgärdsarbete

Åtgärdsarbetet struktureras i klimatfärdplanen i tre huvudspår: Energi, Drivmedel samt Byggnation och material.

Minskad klimatpåverkan från energi

Åtgärdsarbetet inom drift fokuserar på att minska klimatpåverkan genom systematiskt arbete med energieffektiva byggnader, förbättrad energiklassificering och ökad andel egenproducerad el. Parallellt prioriteras fossilbränslefri uppvärmning samt ett gemensamt energieffektiviseringsarbete tillsammans med hyresgäster, bland annat genom gröna bilagor i kommersiella hyresavtal.

Mot en fossilfri fordonsflotta

Åtgärdsarbetet inriktas på att minska klimatpåverkan från den egna fordonsflottan genom en successiv övergång till fossilfria drivmedel och fordon, i enlighet med fastställd tjänste- och förmånsbilsolicy.

Byggnation och material med minskad klimatpåverkan

De största utsläppen finns i värdekedjan, särskilt från byggnation och material. Klimatfärdplanen fokuserar därför på att införa klimatgränsvärden i projekt, prioritera material med lägre klimatpåverkan (inklusive återbrukade och biobaserade alternativ), öka andelen cirkulära material samt minska mängden projektavfall genom planering, sortering och materialåtervinning. Klimatkalkyler används för att synliggöra klimatpåverkan och styra mot lägre utsläpp i projekten.

Mål och mätetal

Uppföljning av klimatmålen sker årligen genom klimatbokslut och nyckeltal i enlighet med GHG-protokollet samt genom uppföljning av nyckelåtgärder i klimatfärdplanen. Resultaten används för att bedöma måluppfyllelse och behov av justeringar i åtgärdsarbetet.

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

Analys av utfall 2025

Scope 1 avser direkta utsläpp från den egna verksamheten, främst egna fordon, pannor och köldmedia. Nivika har inte haft något läckage av köldmedia under året. Utsläppen uppgår 2025 till 45 ton CO₂e (32), vilket motsvarar mindre än en procent av de totala utsläppen. Ökningen jämfört med föregående år kan huvudsakligen härledas till förvärv av fastigheter med gas- och pelletsbaserad uppvärmning.

Scope 2 avser indirekta utsläpp från inköpt energi såsom fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla. Trots ett ökat fastighetsbestånd och ett ökat inköp av fjärrvärme minskar utsläppen i scope 2 med cirka en procent jämfört med 2024 och uppgår till 1 539 ton CO₂e (1 557). Minskningen är ett resultat av ett konsekvent arbete med energieffektivisering i fastigheterna.

Scope 3 omfattar indirekta utsläpp upp- och nedströms i värdekedjan som Nivika ger upphov till men inte kontrollerar direkt. Under 2025 uppgår utsläppen i scope 3 till 5 078 ton CO₂e (17 304), vilket motsvarar en minskning om cirka 71 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på lägre utsläpp från kategori 3.2 Kapitalvaror, där utsläppen under året uppgår till 1 523 ton CO₂e, jämfört med 13 512 ton CO₂e föregående år. Under 2024 färdigställdes flera större projekt, medan 2025 präglades av färre och till ytan mindre projekt, vilket förklarar den lägre klimatpåverkan från kapitalvaror.

Exklusive nybyggnation uppgår de totala utsläppen till 5 139 ton CO₂e, jämfört med 5 401 ton CO₂e föregående år, vilket motsvarar en minskning om cirka fem procent. Detta visar att utsläppen i den löpande verksamheten fortsätter att minska även när nyproduktion inte inkluderas.

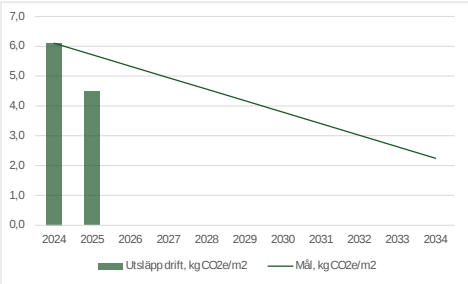
Sammantaget uppgår Nivikas totala utsläpp av växthusgaser under 2025 till 6 662 ton CO₂e (18 912), vilket innebär en total minskning om cirka 65 procent jämfört med föregående år. Utfallet speglar både variationer mellan åren och en stabil utveckling i utsläpp från drift och övrig verksamhet, i linje med Bolagets långsiktiga klimatarbete.

Mål 2034

Minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet

Nivika har satt vetenskapligt förankrade klimatmål som omfattar hela verksamheten och värdekedjan. Målen är verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi) och syftar till att minska utsläppen av växthusgaser i linje med Parisavtalet.

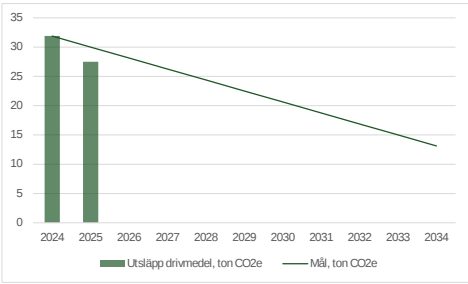
Driftrelaterade utsläpp (scope 1, 2 och 3) -63,2% per m²
Direkta utsläpp från drivmedel (scope 1) -58,8%
Utsläpp från nyproduktion (scope 3) -56,8% per m² BTA



Utsläpp från drift:
4,5 kg CO₂e/m² (6,1) **-27%**

Nivika ska minska sina utsläpp från drift med 63,2 procent till 2034.

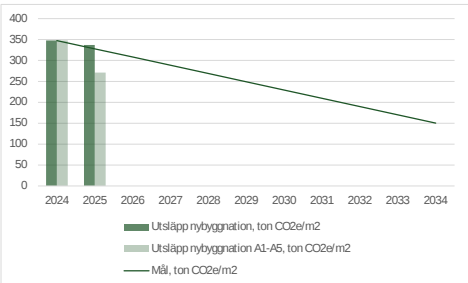
Under 2025 uppgår de driftrelaterade utsläppen till 4,5 kg CO₂e/m² (6,1), vilket motsvarar en minskning om 27 procent jämfört med basåret 2024.



Utsläpp från drivmedel:
27,7 ton CO₂e (31,9) **-14%**

Nivika har som mål att minska de direkta utsläppen från drivmedel med 58,8 procent till 2034.

2025 uppgår utsläppen från drivmedel till 27,7 ton CO₂e (31,9), det motsvarar en minskning om 14 procent mot basåret 2024.



Utsläpp från nybyggnation:
337 kg CO₂e/m² (348) **-3%**

Nivika ska minska sina utsläpp från nyproduktion med 56,8 procent till 2034.

Under 2025 uppgick utsläppen från nyproduktion till 337 kg CO₂e/m² BTA (348), det ger en minskning om 3 procent. Utsläpp från nybyggnation byggdel A1-A5 uppgår under räkenskapsåret till 271 kg CO₂e/m² BTA.

Energi

Energianvändning i fastighetsdrift och byggprocesser är en central faktor bakom Nivikas klimatpåverkan och driftskostnader. Genom energieffektivisering, förnybar energi och systematisk uppföljning arbetar Nivika för att minska energibehovet och stärka energiprestandan i hela fastighetsbeståndet.

Energiområdet innebär både risker och möjligheter för Nivikas verksamhet. Ökade energipriser, omställningen från fossila energikällor och ett växande bestånd ställer krav på effektiv energianvändning, samtidigt som energieffektivisering och egen produktion av förnybar energi bidrar till minskad klimatpåverkan, lägre kostnader och stärkt långsiktig konkurrenskraft.

Nivikas energiarbete fokuserar på att minska energibehovet i den löpande driften, förbättra energiprestandan i fastighetsportföljen och öka andelen egenproducerad samt ursprungsgaranterad förnybar energi. Arbetet omfattar både tekniska åtgärder i fastigheterna och samverkan med hyresgäster kring energiuppföljning och effektivisering.

Strategi

Nivikas energistrategi syftar till att minska energibehovet och stärka energiprestandan i fastighetsbeståndet genom långsiktiga och systematiska åtgärder. Arbetet bygger på energieffektiv drift, tekniska investeringar och ökad andel egenproducerad och ursprungsgaranterad förnybar energi.

Energieffektivisering är ett prioriterat verktyg i omställningen och omfattar både optimering av befintliga system och investeringar i ny teknik. Parallellt arbetar Nivika för att successivt höja energiklassificeringen i fastighetsportföljen i linje med EU-taxonoms krav och Bolagets gröna ramverk. Energistrategin är integrerad i Nivikas klimatfärdplan och utgör en central del i arbetet med att nå de SBTi-verifierade klimatmålen.

Styrning och ansvar

Arbetet med energi är integrerat i Nivikas tekniska förvaltning och följs upp genom ordinarie processer för drift, uppföljning och investeringar. Energianvändning, energiprestanda och energiklassificering följs löpande och används som underlag för prioritering av åtgärder i fastighetsbeståndet.

Energirelaterade nyckeltal utgör en central del av uppföljningen av klimatfärdplanen och rapporteras till ledningen inom ramen för verksamhetsuppföljning och budgetprocess. Ansvaret för genomförande och uppföljning av energiåtgärder ligger inom teknik- och förvaltningsorganisationen, i samverkan med projektorganisationen vid nybyggnationer och ombyggnationer.

Åtgärdsarbete

Åtgärdsarbetet inom energi utgår från Nivikas klimatfärdplan och är strukturerat kring långsiktiga arbetssätt som successivt ska minska energi-användningen och stärka energiprestandan i fastighetsbeståndet. Arbetet omfattar både den löpande förvaltningen och investeringar i ny- och ombyggnationer och syftar till att skapa varaktiga förbättringar.

Energieffektiv drift och teknisk optimering

En central del av åtgärdsarbetet är systematisk driftoptimering. Det innebär kontinuerlig uppföljning av energianvändning, justering av värme- och ventilationskurvor samt optimering av styr- och reglersystem. Tekniska installationer uppgraderas successivt när behov identifieras, och energieffektivisering integreras i ordinarie underhålls- och investeringsplanering. Arbetet bedrivs fastighetsvis och anpassas efter respektive byggnads tekniska förutsättningar.

Utbyggnad av egenproducerad förnybar energi

Nivika arbetar långsiktigt för att öka andelen egenproducerad el i fastighetsbeståndet genom fortsatt utbyggnad av solcellsanläggningar. Åtgärdsarbetet omfattar både nyinstallationer och optimering av befintliga anläggningar, med fokus på fastigheter där förutsättningarna för lokal elproduktion är goda.

En stor del av Nivikas bestånd utgörs av lätt industribyggnader, vilka generellt har goda förutsättningar för solcellsproduktion då verksamheten ofta bedrivs dagtid, i linje med solens produktionsprofil. Utbyggnaden bidrar därmed till minskat behov av köpt energi och stärker energisäkerheten i beståndet.

Energiklasser som styrverktyg

Energiklassificering används som ett strategiskt verktyg för att styra och prioritera energieffektiviserande åtgärder. Genom systematisk uppföljning av energideklarationer identifieras fastigheter med störst förbättringspotential, med fokus på fastigheter i energiklass F och G. För dessa fastigheter tas fastighetsspecifika åtgärdsplaner fram, där insatser och prioriteringar anpassas efter byggnadens tekniska förutsättningar, verksamhetens behov och möjlig renoveringstakt.

Arbets sättet är i linje med inriktningen i den reviderade Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), som betonar renovering av de sämst presterande byggnaderna och en successiv höjning av energiprestandan i fastighetsbeståndet. Åtgärder planeras för att successivt höja energiklassen i beståndet, i linje med EU-taxonoms krav och Nivikas gröna ramverk. Energiklassificering integreras därmed i både förvaltning och investeringsbeslut och utgör ett centralt underlag för det långsiktiga energiarbetet.

Fossilbränslefri uppvärmning och energival

Som en del av åtgärdsarbetet arbetar Nivika för att minska beroendet av fossila energikällor i fastighetsdriften. Där möjlighet finns kommer gröna fjärrvärmeavtal att tecknas, och vid om- och nybyggnationer styrs lösningar som stödjer fossilfri uppvärmning. Arbetet syftar till att säkerställa att framtida energilösningar är förenliga med Bolagets klimatmål.

Samverkan med hyresgäster

Åtgärdsarbetet omfattar även samverkan med framför allt kommersiella hyresgäster. Under året har Nivika tagit fram en egen grön bilaga baserad på Fastighetsägarnas gröna bilaga, till hyresavtal samt etablerat interna rutiner för hur den ska användas vid nyteckning och omförhandling av kommersiella hyresavtal. Genom den gröna bilagan skapas strukturer för gemensam energiuppföljning, ökad transparens och dialog med hyresgäster kring energieffektivisering.

Mål och mätetal

Utvecklingen inom energi följs upp genom nyckeltal som speglar energianvändning, energiprestanda och andelen förnybar energi i fastighetsbeståndet. Uppföljningen används för att prioritera energieffektiviserande åtgärder, följa effekten av genomförda insatser och säkerställa att energiarbetet utvecklas i linje med Nivikas långsiktiga mål och klimatfärdplan.

Energianvändning

Energianvändningen uppgick under året till 82 kWh/m² Atemp (89), vilket innebär en fortsatt minskning jämfört med föregående år. Utfallet visar att arbetet med driftoptimering, styrning och tekniska uppgraderingar i fastighetsbeståndet ger effekt, trots ett växande bestånd.

Fortsatt tillväxt av solenergi

Nivika har fortsatt att stärka den egenproducerade förnybara elen genom utbyggnad och optimering av solcellsanläggningar i fastighetsbeståndet. Under 2025 uppgick den producerade solenergin till 3 388 MWh, och andelen egenproducerad solen ökade till 14 procent av fastighetselen (11). Utbyggnaden minskar behovet av köpt energi och bidrar till ökad robusthet i energiförsörjningen.

Energiklasser och långsiktig energiprestanda

Andelen fastigheter i energiklass A–C uppgår till 61 procent (49). Förflyttningen mot högre energiklasser visar att systematiskt arbete med energieffektivisering och riktade åtgärder i fastigheter med förbättringspotential ger resultat.

Andelen fastigheter i energiklass F–G uppgår till 6,3 procent (6,4). Dessa fastigheter identifieras särskilt i energiarbetet och hanteras genom fastighetsspecifika åtgärdsplaner för att successivt höja energiprestandan i linje med kommande krav och Bolagets långsiktiga ambition.

Grön bilaga

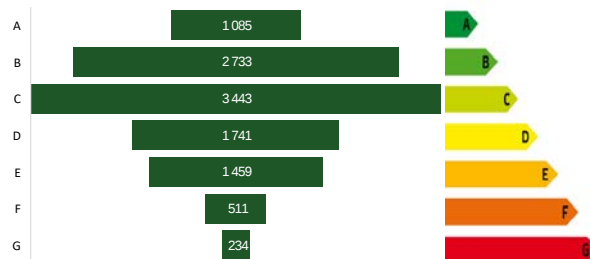
Andelen gröna bilagor uppgick till 5,7 procent av kommersiellt kontraktvärde (1,4). Utvecklingen visar att energifrågor i ökad utsträckning integreras i hyresrelationen och att samverkan kring energiuppföljning och effektivisering successivt byggs upp.

Analys av utfall 2025

Årets utfall visar en tydlig positiv utveckling inom energiområdet. Minskad energianvändning per kvadratmeter och en ökad andel fastigheter i högre energiklasser indikerar att driftoptimering och tekniska åtgärder ger effekt i fastighetsbeståndet. Samtidigt bidrar den ökade andelen egenproducerad solen till minskad exponering mot energipriser och stärker robustheten i energiförsörjningen.

Utvecklingen av gröna bilagor visar att samverkan med hyresgäster kring energi och uppföljning är på väg att bli en etablerad del av energiarbetet, men fortsatt arbete krävs för att skala upp detta i hela det kommersiella beståndet. Sammantaget visar resultaten att Nivika tar steg i rätt riktning mot ökad energieffektivitet och stärkt energiprestanda, samtidigt som fortsatt fokus behövs på fastigheter med låg energiklass för att nå de långsiktiga målen.

Energiklasser 2025-12-31 per fastighetsvärde, Mkr



BIOLOGISK MÅNGFALD & EKOSYSTEM

Nivikas verksamhet påverkar biologisk mångfald främst genom markanvändning i samband med ny- och ombyggnation. Genom medveten planering kan fastighetsutveckling bidra till att bevara eller stärka lokala ekosystemtjänster såsom dagvattenhantering, klimatanpassning och livsmiljöer för växter och pollinerande insekter.

Biologisk mångfald är nära kopplad till klimatpåverkan och klimatanpassning. Vegetation och gröna ytor bidrar till koldioxidupptag, minskad värmebelastning och naturlig hantering av dagvatten. För Nivika är påverkan på biologisk mångfald främst kopplad till hur mark och utemiljöer utformas i projekt, inom ramen för detaljplaner och gällande lagstiftning.

Strategi

Nivikas strategi är att successivt integrera biologisk mångfald i Bolagets strukturerade klimatarbete i projekt. Området hanteras tillsammans med klimatpåverkan, energi, avfall och cirkulära material i ett gemensamt arbetsflöde, med fokus på tidig identifiering av relevanta åtgärder i projekteringskedet.

Styrning och ansvar

Arbetet med biologisk mångfald är ett gemensamt ansvar inom Nivikas verksamhet. Projektorganisationen har, i samverkan med hållbarhetsfunktionen, initierat ett strukturerat arbetssätt i projekt som skapar förutsättningar för att området successivt ska integreras bredare i organisationen.

Åtgärdsarbete

Biologisk mångfald har integrerats som en del av Nivikas arbetsflöde för klimatarbete i projekt. I varje nybyggnadsprojekt identifieras och dokumenteras relevanta åtgärder kopplade till exempelvis utemiljö, vegetation och dagvattenlösningar, vilka följs upp som en del av projektens samlade utvärdering.

Mål och mätetal

Nivika har påbörjat kartläggning av hur verksamheten påverkar biologisk mångfald, med fokus på projektverksamheten. Arbetet har hittills inriktats på att införa området i projektprocessen snarare än att fastställa kvantitativa mål. Utveckling av mätetal och långsiktiga mål sker successivt i takt med ökad datainsamling och erfarenhet.

RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Fastighets- och byggsektorn är materialintensiv och står för ett stort uttag av naturresurser samt betydande mängder avfall. För Nivika är resursanvändning och cirkulär ekonomi främst kopplat till byggnation, materialval och projektavfall. Genom mer resurseffektiva arbetssätt, ökat återbruk och minskat avfall kan både klimatpåverkan och kostnader minska, samtidigt som långsiktigt värdeskapande stärks.

Resursanvändning

Resursanvändning avser främst inflöden av byggmaterial vid ny- och ombyggnation. Material som betong, stål, trä och tekniska installationer står för en stor del av resursuttaget och klimatpåverkan i byggprocessen.

Utvinning, tillverkning och transport av byggmaterial innebär betydande miljöpåverkan. För Nivika är resursanvändning därför ett prioriterat område i projektverksamheten, där möjligheten att påverka är som störst.

Strategi

Nivikas strategi för resursanvändning utgår från att minska behovet av nyproducerade material och successivt öka andelen cirkulära material i bygg- och projektverksamheten. Arbetet är integrerat i klimafärdplanen, där byggnation och material utgör ett av de prioriterade huvudspåren i klimatomställningen.

Strategin innebär att resurs- och cirkularitetsfrågor beaktas tidigt i projektens planering och projektering, där materialval, tekniska lösningar och arbetssätt kan påverkas som mest.

Styrning och ansvar

Arbetet med resursanvändning är ett gemensamt ansvar inom Nivikas verksamhet. Projektorganisationen ansvarar för att resursfrågor beaktas i projektens planering och genomförande, i nära samverkan med hållbarhetsfunktionen. Leverantörer och entreprenörer involveras tidigt för att identifiera möjliga cirkulära lösningar.

Åtgärdsarbete

Resursanvändning hanteras som en del av Nivikas arbetsflöde för klimatarbete i projekt. I projektens målbild identifieras ambitioner kopplade till materialanvändning och cirkularitet, och möjliga åtgärder kartläggs i projekteringskedet.

Cirkulära material, såsom återbrukade material eller material med hög andel återvunnet innehåll, ska beaktas i samtliga projekt, med målsättning att minska resursuttaget utan att kompromissa med kvalitet, funktion eller långsiktig förvaltning.

Mål, mätetal och analys av utfall

Målet för resursanvändning är att minska behovet av nyproducerade material och successivt öka andelen cirkulära material i bygg- och projektverksamheten. Uppföljning sker genom nyckeltal kopplade till klimatprestanda i projekt samt andel cirkulära material.

Utfallet visar att klimatprestandan i nyproduktion har förbättrats tydligt jämfört med föregående år. Klimatpåverkan från byggnation (A1–A5) har minskat från 348 till 271 kg CO₂e/m² BTA, vilket resulterar att kravställning, materialval och projektering ger effekt.

Samtidigt befinner sig arbetet med cirkulära material i ett uppbyggnadsstadium. Klimatfärdplanen anger att minst 10 procent av byggmaterialet ska vara cirkulärt till 2034, och fortsatt utveckling krävs för att öka andelen cirkulära material genom tidig planering, dialog med leverantörer och praktisk tillämpning i projekt.

Samverkan i värdekedjan - leverantörsdag med fokus på låg klimatpåverkan

Som en del av arbetet med att minska klimatpåverkan i byggskedet genomförde Nivika under hösten en leverantörsdag med fokus på minskad klimatpåverkan i nyproduktion. Syftet var att samla entreprenörer, materialleverantörer och konsulter kring ett gemensamt mål och skapa ökad förståelse för hur tidiga beslut i byggprocessen påverkar både klimatavtryck och ekonomi.

Under dagen arbetade deltagarna praktiskt med klimatberäkningar i tidigt skede och testade hur olika utformnings- och materialval påverkar klimatprestandan i ett verkligt projekt. Övningen visade att det är möjligt att nå betydligt lägre klimatpåverkan än dagens genomsnitt, och samtliga grupper lyckades reducera klimatprestandan till nivåer i linje med Nivikas långsiktiga mål. Erfarenheterna bekräftade vikten av tidig kravställning, gemensamt ansvar och samarbete i hela värdekedjan.

Leverantörsdagen utgör ett exempel på hur Nivika omsätter klimafärdplanen i praktiken och stärker dialogen med marknadens aktörer för att möjliggöra byggnation med lägre klimatpåverkan.



Emmie Nilsson, Projektansvarig

Mats Andersson, Projektledare

Avfall

Avfall uppstår i flera delar av Nivikas värdekedja, men Bolagets största möjlighet att påverka finns inom den egna bygg- och projektverksamheten. Genom strukturerad planering, kravställning och uppföljning kan mängden avfall minska och resursutnyttjandet förbättras.

Bygg- och rivningsavfall innebär både miljöpåverkan och kostnader kopplade till hantering, transporter och behandling, vilket gör avfall till ett prioriterat område där Nivika har direkt rådighet.

Strategi

Nivikas strategi för avfall bygger på att minska mängden bygg- och projektavfall samt att styra avfallshantering mot ökad sortering och återvinning. Strategin är integrerad i klimatfärdplanen och kopplad till målen för byggnation och material.

Genom tydlig kravställning i projekt, systematisk uppföljning och erfarenhetsåterföring skapas förutsättningar för successiva förbättringar över tid.

Styrning och ansvar

Avfallsarbetet är ett gemensamt ansvar inom verksamheten, med tydlig rådighet i projekt- och byggprocessen. Projektorganisationen ansvarar för att krav på avfallsplanering, sortering och uppföljning ställs i projekten, i samverkan med entreprenörer och avfallsleverantörer. Uppföljning av projektavfall sker vid projektavslut och ingår i Nivikas samlade hållbarhetsuppföljning.

Åtgärdsarbete

Åtgärdsarbetet inom avfall fokuserar på de delar av projekt- och byggprocessen där Nivika har direkt rådighet. I ny- och ombyggnadsprojekt ställs krav på avfallsplanering och sortering på arbetsplatsen, med fokus på att förebygga avfall i tidiga skeden och säkerställa resurseffektiv hantering.

Avfallshantering är integrerad i Nivikas arbetsflöde för klimatarbete i projekt. Risker för spill och ineffektiv materialanvändning identifieras i projekteringsskedet, och avfallsmängder och fraktioner följs upp per projekt i dialog med entreprenörer och avfallsleverantörer.

Mål, mätetal och analys av utfall

Målet för avfall är att minska mängden bygg- och projektavfall i den egna projektverksamheten, där Nivika har direkt rådighet. Uppföljning sker genom mätetal för projektavfall per kvadratmeter BTA, i linje med klimatfärdplanens mål om halverad avfallsintensitet till 2034.

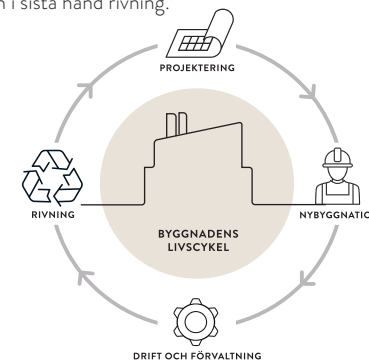
Utfallet visar att projektavfallet under året uppgick till 6,4 kg CO₂e/m² BTA, jämfört med 5,4 kg CO₂e/m² BTA föregående år, vilket innebär att utvecklingen ännu inte är i linje med den långsiktiga målbilden.

En möjlig förklaring till den ökade avfallsintensiteten är att projektportföljen under året skiljt sig från föregående år. Under 2024 färdigställdes flera större projekt, medan 2025 präglades av färre och till ytan mindre projekt, vilka ofta har sämre stordriftsfördelar för materiallogistik och avfallshantering.

Samtidigt visar utfallet att avfall fortsatt är ett prioriterat förbättringsområde. Fokus har därför legat på tydligare krav i projekt, systematisk uppföljning samt utvecklingsarbete kring incitament för entreprenörer, vilket bedöms skapa bättre förutsättningar för minskad avfallsintensitet framåt.

Byggnadens livscykel

Resursanvändning och cirkulär ekonomi hanteras av Nivika med ett livscykelperspektiv, där möjligheten att påverka är störst i tidiga skeden men fortsätter genom hela byggnadens livslängd - från projektering till förvaltning och i sista hand rivning.



Projektering

Redan i projekteringsskedet sätter Nivika ramarna för byggnadens resursanvändning och klimatpåverkan över hela livscykeln. Genom tidiga val av utformning, material och tekniska lösningar skapas förutsättningar för energieffektiva, flexibla och långsiktigt hållbara byggnader som kan anpassas till framtida behov.

Nybyggnation

Byggskedet står för en betydande del av byggnadens totala klimat- och resursavtryck. Genom kravställningfokus på material med lägre klimatpåverkan samt effektiv material- och energianvändning prioriteras resursoptimering. Samverkan med entreprenörer och leverantörer är central för att minska spill, möjliggöra cirkulära materialflöden och reducera klimatpåverkan i genomförandet.

Drift och förvaltning

Under drift- och förvaltningsskedet ligger fokus på att förlänga byggnadens livslängd och säkerställa ett effektivt resursutnyttjande över tid. Löpande driftoptimering, energieffektivisering och teknik-uppdateringar bidrar till minskad klimatpåverkan. Genom dialog med hyresgäster, exempelvis kring energianvändning och materialval, skapas förutsättningar för gemensamt resurseffektivt nyttjande av fastigheten.

Rivning

Rivning sker endast när byggnadens funktion inte längre kan tillgodoses genom anpassning eller ombyggnation. Vid rivning prioriteras återbruk och materialåtervinning för att minska behovet av nya resurser, medan deponering undviks så långt det är möjligt.

EU-TAXONOMIN

EU-taxonomin är Europeiska unionens gemensamma klassificeringssystem för att identifiera miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter och styra kapitalflöden mot investeringar som bidrar till EU:s klimat- och miljömål. För Nivika utgör den frivilliga rapporteringen av taxonomin ett viktigt ramverk för att koppla hållbarhetsarbetet till affärsstrategi, finansiering och långsiktigt värdeskapande.

Under året har Nivikas arbete med EU-taxonomin stärkts genom en extern validering av Bolagets beräkningar och bedömningar. Den oberoende genomgången syftade till att säkerställa korrekt tillämpning av taxonomins tekniska granskningskriterier, kvalitetssäkra underlag samt tydliggöra förbättringsområden. Valideringen bekräftar att Nivikas övergripande metodik är ändamålsenlig och ger vägledning för hur andelen taxonomilinjerade fastigheter kan öka över tid.

Identifiering av relevanta ekonomiska aktiviteter

Nivikas verksamhet omfattas av huvudgrupp 7, Bygg- och fastighetsverksamhet, i EU-taxonomin. Bolaget har identifierat flera relevanta ekonomiska aktiviteter, varav 7.7 Förvärv och ägande av byggnader är den mest väsentliga. Bolagets huvudsakliga omsättning utgörs av hyresintäkter och hänförs till denna aktivitet, som därmed utgör grunden för taxonomirapporteringen.

Bedömning av väsentligt bidrag till miljömål

Som fastighetsbolag med långsiktigt ägande bedöms Nivikas verksamhet främst bidra till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar, samt miljömål 2, Anpassning till klimatförändringar.

För miljömål 1 bedöms taxonomiförenlighet utifrån byggnaders energiprestanda. Byggnader uppförda före 2021 ska ha energiklass A eller tillhöra de 15 procent bästa av det nationella byggnadsbeståndet enligt Fastighetsägarnas gränsvärden. Byggnader uppförda 2021 eller senare ska uppfylla kravet på minst 10 procent bättre energiprestanda än gällande BBR-krav.

Bedömning av ej avsevärd skada

För att uppfylla kravet om att inte orsaka betydande skada har Nivika genomfört en klimatrisk- och sårbarhetsanalys för samtliga fastigheter. Identifierade riskfastigheter har analyserats fördjupat och åtgärdsplaner har tagits fram för att stärka fastigheternas motståndskraft mot ett förändrat klimat. Fastigheter med genomförd riskanalys och definierade åtgärder bedöms uppfylla kraven enligt miljömål 2. En närmare beskrivning av klimatanpassningsarbetet återfinns i avsnittet Klimatanpassning.

Säkra minimiskyddsåtgärder

För att klassas som taxonomiförenlig verksamhet krävs även att minimiskyddsåtgärder för ansvarsfullt företagande uppfylls. Nivika bedöms uppfylla dessa krav genom etablerade policies och rutiner kopplade till mänskliga rättigheter, antikorruption, skattehantering och rättvis konkurrens. Under året har arbetet stärkts ytterligare genom införandet

av en leverantörsuppförandekod och mer strukturerad uppföljning i värdekedjan. Inga anmärkningar eller överträdelser kopplade till dessa områden har rapporterats under året.

Förändring mot föregående år

Jämfört med föregående år har underlaget för taxonomirapporteringen utvecklats. Under 2024 inkluderades inte färdigställda nyproduktionsprojekt i bedömningen av taxonomiförenlighet, vilket innebär att årets utfall inte är fullt jämförbart med föregående år. Den uppdaterade avgränsningen ger en mer heltäckande bild av verksamhetens faktiska linjering mot EU-taxonomin.

Analys och utfall

Utfallet för EU-taxonomin visar att Nivika har tagit tydliga steg mot ökad linjering. Inom den mest väsentliga aktiviteten, 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, uppgår andelen taxonomilinjerade fastigheter till 46 procent av fastighetsvärdet, vilket innebär en ökning jämfört med föregående år. Den taxonomiförenliga andelen av omsättningen uppgår till 47 procent, motsvarande 373 miljoner kronor, jämfört med 37 procent föregående år.

Ökningen speglar ett starkt arbete med energieffektivisering, förbättrad energiprestanda och kvalitetssäkring av energidata, vilket innebär att en större andel av hyresintäkterna nu genereras från fastigheter som uppfyller EU-taxonomins tekniska granskningskriterier.

För kapitalutgifter uppgår den taxonomiförenliga andelen till 31 procent, motsvarande 142 miljoner kronor, jämfört med 14 procent föregående år. Utvecklingen förklaras av ökade investeringar i energieffektivisering, förvärv av energieffektiva fastigheter samt att färdigställda projekt som uppfyller taxonomikraven nu ingår i underlaget.

Även för driftutgifter har andelen taxonomiförenlig verksamhet ökat till 29 procent, motsvarande 12 miljoner kronor, jämfört med 7 procent föregående år. Förbättringen speglar ett mer strukturerat arbete med att identifiera driftkostnader kopplade till underhåll och åtgärder som bevarar eller förbättrar fastigheternas miljöprestanda.

Samtliga taxonomiförenliga nyckeltal är i nuläget hänförliga till miljömål 1, Begränsning av klimatförändringar, vilket är i linje med Nivikas verksamhetsinriktning och tillämpningen av taxonomins kriterier för aktivitet 7.7. Arbetet med miljömål 2, Anpassning till klimatförändringar, har dock stärkts genom utvecklingen av genomförda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser och utgör en viktig grund för fortsatt ökad taxonomilinjerad andel framåt.



Anna Sjöberg, Förvaltningsområdeschef, Växjö

S

SOCIAL

SOCIALT

Nivikas sociala ansvar omfattar människor i hela värdekedjan, från medarbetare och leverantörer till hyresgäster och de samhällen där Bolaget verkar. Arbetet syftar till att skapa trygga, rättvisa och inkluderande miljöer som bidrar till välbefinnande och hållbar utveckling. Det sociala arbetet påverkar verksamheten både genom arbetsmiljö och anställningsvillkor och genom leverantörers villkor, samhällsutveckling och hyresgästers upplevelser.

Nivikas fokus ligger på fyra områden: den egna arbetskraften, arbetskraft i värdekedjan, påverkade samhällen samt konsumenter och slutkunder. Dessa utgör grunden för Bolagets sociala arbete. Genom tydliga krav, en värderingsstyrd kultur och nära dialog med hyresgäster, leverantörer och lokalsamhällen vill Nivika skapa långsiktigt positiva sociala effekter.

POLICY/STYRDOKUMENT

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Personalhandbok
- Inköpspolicy
- Leverantörsuppförandekod

VÄSENTLIGA OMRÅDEN SOCIALT

Den egna arbetskraften
Arbetskraft längs värdekedjan
Påverkade samhällen
Konsumenter och samhällen



DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

Nivikas medarbetare är en avgörande förutsättning för Bolagets långsiktiga värdeskapande. En trygg, hälsosam och inkluderande arbetsmiljö bidrar till engagemang, stabil kompetensförsörjning och en organisation som kan utvecklas hållbart över tid.

Strategi

Nivika arbetar långsiktigt och systematiskt för att erbjuda en arbetsmiljö som stödjer välbefinnande, delaktighet och kompetensutveckling. En central del av strategin är att skapa förutsättningar för engagemang och en hållbar arbetsbelastning, eftersom dessa faktorer har stor betydelse för trivsel, prestation och organisationens förmåga att behålla och attrahera medarbetare.

Under året har Nivika genomfört sin första medarbetarundersökning, vilket etablerar ett strukturerat och återkommande underlag för att följa upp arbetsklimat, ledarskap, organisatoriska förutsättningar och den psykosociala arbetsmiljön. Bolagets mål till 2030 omfattar nöjd medarbetarindex, låg korttidsfrånvaro samt en nollvision för arbetsplatsolyckor, vilket ger en tydlig riktning för det fortsatta förbättringsarbetet.

Styrning och ansvar

Arbetsmiljöarbetet leds av operativ chef, medan respektive chef ansvarar för att säkerställa en säker och hälsofrämjande arbetsmiljö i den dagliga verksamheten. Arbetet grundar sig på arbetsmiljölagen samt Nivikas arbetsmiljöpolicy, systematiska arbetsmiljöarbete, personalhandbok och uppförandekod.

Riskbedömningar, rapportering av tillbud och uppföljning av avvikelser sker enligt etablerade interna rutiner och följs upp av ledningen. För att säkerställa att medarbetare har goda organisatoriska och sociala förutsättningar används medarbetarsamtal, lönesamtal och årliga medarbetarundersökningar som kompletterande styrningsverktyg. Resultaten utgör underlag för åtgärdsplaner på både individ-, grupp- och organisationsnivå.

Åtgärdsarbete

För att vara en hållbar och attraktiv arbetsplats prioriterar Nivika tre övergripande områden i arbetet: en sund arbetsmiljö, jämlikhet, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling.

Sund arbetsmiljö

Nivika arbetar förebyggande med arbetsmiljö genom rutiner för riskbedömning, nära samarbete med företagshälsövård samt uppföljning av incidenter och tillbud. Fokus ligger på att förebygga ohälsa och skapa en miljö där medarbetare kan känna sig trygga, delaktiga och informerade. Medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och omfattas av vårdförsäkring. Bolaget uppmuntrar även till hållbara resor genom möjligheten till personalcykel, elcyklar för kortare tjänsteresor och tillgång till bilpool med elbilar.

Resultat från den första medarbetarundersökningen visar goda nivåer inom ledarskap, arbetsklimat och respektfullt bemötande, vilket nu utgör en baslinje för fortsatt utveckling.

Lika värde, jämställdhet och mångfald

Nivika arbetar för en arbetsplats fri från diskriminering och för att alla medarbetare ska ha likvärdiga möjligheter till utveckling, anställningsvillkor och karriär. Arbetsvillkoren baseras på lag och kollektivavtal, och samtliga medarbetare omfattas av dessa.

Den första medarbetarundersökningen visar höga värden inom likabehandling och trygghet, vilket bekräftar att Bolaget har en inkluderande kultur men också pekar ut områden att följa upp vidare, bland annat organisatorisk tydlighet och kommunikation.

Kompetensutveckling

Nivika arbetar för att säkerställa rätt kompetens för verksamheten och stödjer medarbetarnas utveckling genom individuella medarbetarsamtal, uppföljning av mål samt riktade utbildningsinsatser. Under året har utbildningar genomförts inom hjärt- och lungrehabilitering, arbetsmiljö, excel, system som Vitec och Kontek samt ledarutvecklingsprogram.

Kompetensutvecklingen stärker både den individuella utvecklingen och organisationens långsiktiga kompetensförsörjning. Samarbeten med Campus Värnamo och Jönköping University bidrar till att knyta kontakt med framtida medarbetare och stärka Bolagets attraktionskraft som arbetsgivare.

Mål och mätetal

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

Anställda

Vid utgången av 2025 hade Nivika 66 medarbetare, varav 35 procent kvinnor. Majoriteten är tillsvidareanställda med heltidsanställning. Personalomsättningen uppgick till 14 procent, motsvarande nio avslutade anställningar.

Kollektivavtalstäckning och social dialog

Nivika är medlem i Almega och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Systematiskt arbetsmiljöarbete bedrivs med skyddsombud, skyddskommitté och regelbundna skyddsronder.

Mångfald

32 personer av de anställda hos Nivika är 30 till 50 år gamla, 29 personer är över 50 år gamla och 5 personer är under 30 år. Av de anställda är 46 personer tjänstemän och 19 personer kollektivanställda.

Styrelsens medlemmar består av två kvinnor och fem män, varav fem personer är över 50 år och två personer är 30 till 50 år. Koncernledningen består av fyra män och två kvinnor, fyra personer är 30 till 50 år gamla och två personer är över 50 år.

Löner

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

Utbildning och kompetens

Under året har 97 procent deltagit i lönesamtal och 88 procent deltagit i medarbetarsamtal. Under året har vi tagit emot tre feriearbetare, två timarbetare, tre behovsanställda samt fem praktikanter.

Arbetsmiljö

Två olycksfall har skett under året som föranledde frånvaro, jämfört med 2024 då verksamheten hade ett olycksfall. Olycksfallsfrekvensen för anställda uppgår till 0 promille, frånvaro i tid i förhållande till arbetad tid.

Frisknärvaro

Korttidsfrånvaron uppgick till 0,8 procent (0,9)och frisknärvaron till 99,2 procent (99,1). Nivika visar ytterligare ett år av den historiskt låga sjukfrånvaron kring en procent som vi ser som ett tecken på att medarbetarna trivs och mår bra hos oss.

Ersättning

Under 2025 uppgår kvinnornas genomsnittliga löner till 103 procent av männens, löneklyftan uppgår därmed till 3 procent. Ersättningsgraden för den högst betalda personen i förhållande till medianmedellönen för alla anställda är 2,4. Utfallet speglar Bolagets ambition att säkerställa konkurrenskraftiga och jämställda ersättningsnivåer.

Incidenter

Inga anmälda fall av diskriminering eller trakasserier rapporterades under året.

Analys av utfall

Utfallet för 2025 visar att Nivika uppnår eller överträffar flera av de uppsatta målen inom området. Nöjd medarbetarindex uppgick till 74, vilket överstiger målnivån om 70, och korttidsfrånvaron ligger fortsatt på en låg nivå. Antalet olyckor visar samtidigt vikten av att fortsätta det förebyggande arbetsmiljöarbetet. Sammantaget indikerar resultaten att Nivika erbjuder en stabil och trygg arbetsmiljö, med goda förutsättningar för fortsatt utveckling mot målet att vara en attraktiv arbetsgivare.

Mål 2030

Vara en trygg arbetsgivare och ett förstahandsval på arbetsmarknaden

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

Nöjd medarbetarindex	74
Nivika gjorde sin första medarbetarundersökning 2025, medarbetarindex uppgår till 74 (-).	
Korttidsfrånvaro	0,8%
Korttidsfrånvaron uppgick under räkenskapsåret till 0,8 procent (0,9).	
Skador och olyckor	2 st
Under året har 2 olycksfall (1) skett som föranledde frånvaro.	

ARBETSKRAFT I VÄRDEKEDJAN

Arbetskraft i värdekedjan är ett väsentligt hållbarhetsområde för Nivika och en viktig del av Bolagets ansvar som beställare och samarbetspartner. Bristande arbetsvillkor hos leverantörer och underentreprenörer kan leda till negativ påverkan på arbetstagare och innebär samtidigt en affärsmässig risk för Bolaget om dessa risker inte hanteras strukturerat och konsekvent.

Arbetstagare i värdekedjan kan påverkas negativt när leverantörer saknar kollektivavtal eller inte tillämpar arbetsrättsliga principer eller likvärdiga villkor. Detta kan innebära osäkra anställningsförhållanden, bristande arbetsmiljö, lägre löner och begränsade möjligheter att organisera sig och föra dialog om arbetsvillkor. Sådana brister kan förekomma både i tidiga led av värdekedjan och hos leverantörer av tjänster i senare led. Om riskerna inte hanteras systematiskt kan de leda till arbetsrelaterade incidenter, konflikter och skadat förtroende, vilket påverkar Nivikas varumärke och möjligheten att bedriva en långsiktigt ansvarsfull verksamhet.

Strategi

Strategin bygger på att förebygga risker genom strukturerade processer, tydliga förväntningar och långsiktiga relationer med leverantörer som delar Nivikas syn på ansvarstagande och hållbarhet. Arbetet är en del av Bolagets övergripande hållbarhetsmål och syftar till att minska risken för negativ påverkan på arbetstagare i värdekedjan.

I arbetet med arbetskraft i värdekedjan eftersträvar Nivika även nära och långsiktiga samarbeten med lokala och regionala leverantörer. En stark lokal förankring bidrar till ökad transparens, bättre förutsättningar för dialog och en gemensam förståelse för ansvarstagande arbetsvillkor. Genom att arbeta med leverantörer som delar värderingar kring kvalitet, ansvar och långsiktighet stärks både social hållbarhet och den lokala näringsstrukturen, samtidigt som risker i värdekedjan kan hanteras mer effektivt.

Styrning och ansvar

Ansvar för arbetet med arbetskraft i värdekedjan är tydligt förankrat i Nivikas styrning. Styrelsen har under hösten beslutat om leverantörsuppförandekoden som ett av Bolagets hållbarhetsmål, och koncernledningen ansvarar för att riktlinjer och rutiner implementeras och följs i verksamheten. Det operativa ansvaret för tillämpning och uppföljning ligger inom inköpsfunktionen i samverkan med ekonomi- och hållbarhetsfunktionerna samt respektive avtalsansvarig.

Efterlevnaden av leverantörsuppförandekoden följs upp löpande genom etablerade processer och rapporteras regelbundet i ordinarie uppföljningsforum. Antalet underskrivna leverantörsuppförandekoder följs upp kvartalsvis samt månadsvis i interna rapporter, vilket säkerställer att arbetet är integrerat i Bolagets övergripande styrning och uppföljning.

Åtgärdsarbete

Under året har Nivika infört en särskild leverantörsuppförandekod som kompletterar Bolagets befintliga uppförandekod.

Leverantörsuppförandekoden tydliggör krav kopplade till arbetsrätt, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, antikorruption och affäretik och gäller för samtliga leverantörsrelationer inom Nivika.

En intern rutin har etablerats för implementering, tillämpning och uppföljning av leverantörsuppförandekoden. Rutinen omfattar hela upphandlingsprocessen, från behovsanalys och kravställning till leverantörsutvärdering, avtalsskrivning och löpande uppföljning. Uppföljning sker strukturerat genom standardiserade uppföljningsformulär, årliga uppföljningar samt kvartalsvisa stickprov för att säkerställa att koden är undertecknad och efterlevs.

Vid identifierade avvikelser finns fastställda rutiner för hantering, åtgärdsplan och uppföljning i dialog med leverantören. Arbetet syftar både till att förebygga brister och till att bidra till kontinuerliga förbättringar och långsiktigt ansvarsfulla leverantörsrelationer.

Mål, mätetal och analys av utfall

Nivikas långsiktiga mål är att samtliga leverantörer, nya som befintliga, ska ha undertecknat leverantörsuppförandekoden. Under 2025 uppgår andelen leverantörer som undertecknat koden till 1,5 procent, vilket speglar att arbetet befinner sig i ett inledande införandeskede.

Mål 2030

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrund

Leverantörsuppförandekod ska signeras av samtliga leverantörer

S

Leverantörsuppförandekod

1,5%

Antalet leverantörer som signerat leverantörsuppförandekoden (baserat på inköpsvolym) uppgår till 1,5 procent (-).

PÅVERKADE SAMHÄLLEN

Trygghet i de samhällen där Nivika verkar är en central del av Bolagets roll som långsiktig fastighetsägare och samhällsutvecklare. Genom att bidra till trygga miljöer i och omkring våra fastigheter kan Nivika ha en positiv påverkan på lokalsamhällen och samtidigt minska risker kopplade till otrygghet, skadegörelse och socialt utanförskap.

Fastigheters utformning, förvaltning och användning påverkar hur platser upplevs och används. Bristande trygghet i den byggda miljön kan få negativa konsekvenser för människor som vistas, bor eller verkar i områdena och påverka både social sammanhållning och lokalt näringsliv. Som fastighetsägare har Nivika möjlighet att påverka dessa förutsättningar genom långsiktigt ansvarstagande och aktiv närvaro i de samhällen där Bolaget är verksam.

Strategi

En viktig del av Nivikas strategi är att arbeta lokalt, bygga långsiktiga relationer och bidra till hållbar samhällsutveckling. Genom nära dialog med kommuner, näringsliv och andra lokala aktörer kan Bolaget bidra till utveckling av trygga och fungerande miljöer. Nivika strävar efter att vara en aktiv part i lokalsamhället och att utveckla fastigheter och områden på ett sätt som stärker trygghet, tillgänglighet och social sammanhållning.

Strategin bygger även på att skapa blandade stadsmiljöer där bostäder, handel, service, arbetsplatser och rekreation samverkar. En sådan blandning bidrar till liv och rörelse över dygnets olika tider och skapar förutsättningar för ökad trygghet och gemenskap i områdena.

Styrning och ansvar

Arbetet med trygghet i påverkade samhällen är integrerat i Nivikas ordinarie förvaltning och utvecklingsarbete. Ansvar för att identifiera och följa upp trygghetsrelaterade frågor ligger inom organisationens förvaltnings- och ledningsstruktur och sker i samverkan med lokala aktörer där det är relevant. Resultat från kund- och hyresgästundersökningar används som underlag i styrning, prioritering av åtgärder och uppföljning i verksamhetsplan och budget.

Åtgärdsarbete

Nivika arbetar med trygghetsskapande insatser genom både förvaltning och utveckling av fastigheter och områden. Det omfattar bland annat utformning och förvaltning av miljöer som upplevs som trygga, arbete med belysning, ordning och skötsel samt närvaro i områdena. I egen-skap av kommersiell och bostadsfastighetsägare är Nivika även delaktig i stadsplanerings- och stadsutvecklingsprocesser där trygghetsperspektivet är en viktig del.

Bolaget engagerar sig även lokalt genom samverkan och stöd till föreningsliv, evenemang och andra initiativ i de geografiska områden där Nivika är verksam. Detta bidrar till stärkt gemenskap och kan motverka utanförskap, vilket i förlängningen har en positiv effekt på tryggheten i lokalsamhället.

Mål, mätetal och analys av utfall

Nivikas mål är att bidra till trygga områden och att tryggheten bland hyresgäster ska ligga på en hög nivå i relation till branschstandard. För kommersiella hyresgäster är målet till 2030 att nå topp 50 procent i branschen inom delindex rent, snyggt och tryggt. För bostadshyresgäster är målet till 2030 att nå topp 25 procent i branschen inom trygghetsindex.

Trygghet följs upp årligen genom hyresgästundersökningar och resultaten används som underlag för analys, åtgärdsplanering och uppföljning.

Utfallet visar en fortsatt hög upplevd trygghet bland bostadshyresgäster, medan trygghetsresultatet för kommersiella hyresgäster har förbättrats men ännu inte fullt när målnivån. Resultaten används som underlag för fortsatt utveckling av trygghetsskapande insatser i fastigheter och områden.

Mål 2030

Öka tryggheten och trivseln bland våra hyresgäster

Trygghet Hyresgästundersökning

Kommersiella hyresgäster

Mål 2030: topp 50% i branschen - Delindex: hyra, snyggt och tryggt

Bostadshyresgäster

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

Trygghet, kommersiella hyresgäster

82,3

Trygghetsmätningen uppgår 2025 till 82,3, vilket är en ökning från föregående undersökning då resultatet uppgick till 79. Topp 50% i branschen: 83,5

Trygghet, bostadshyresgäster

87,8

Trygghetsmätningen uppgår 2025 till 87,8 vilket är en ökning från föregående undersökning då resultatet uppgick till 86,2. Topp 25% i branschen: 86,2

KONSUMENTER OCH SLUTANVÄNDARE

Hur fastigheter upplevs i vardagen har stor betydelse för både hyresgästernas trivsel och Bolagets långsiktiga affär. Funktion, underhåll och service påverkar hur lokaler och bostäder används och upplevs över tid. Som långsiktig fastighetsägare har Nivika möjlighet att skapa goda förutsättningar för trivsamma boende- och verksamhetsmiljöer genom kontinuerlig utveckling, dialog och lyhördhet gentemot hyresgästernas behov.

Hur fastigheter upplevs i vardagen har stor betydelse för Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet och för boendes livskvalitet. Bristande funktionalitet, underhåll eller service kan påverka trivsels negativt och i förlängningen minska attraktiviteten i både lokaler och bostäder. Som långsiktig fastighetsägare har Nivika möjlighet att påverka dessa förutsättningar genom kontinuerlig utveckling, dialog och lyhördhet gentemot hyresgästernas behov.

Strategi

Nivikas strategi för hyresgäster utgår från att nöjda och trivsamma hyresgäster skapar förutsättningar för långsiktiga relationer och stabila affärer. Genom att erbjuda funktionella och välanpassade kommersiella lokaler, samt bostäder med god kvalitet och standard, ska trivsels stärkas i hela fastighetsbeståndet.

En viktig del av strategin är att föra en nära dialog med hyresgästerna för att fånga upp synpunkter, behov och förbättringsförslag. Kundnöjdhetsmätningar används som ett strategiskt verktyg för att identifiera utvecklingsområden och prioritera åtgärder som bidrar till ökad trivsel, kvalitet och användbarhet i både kommersiella fastigheter och bostäder.

Styrning och ansvar

Arbetet med trivsel för hyresgäster är integrerat i Nivikas ordinarie förvaltnings- och affärsprocesser. Ansvar för uppföljning och utveckling av kundnöjdhet ligger inom Bolagets förvaltnings- och ledningsstruktur. Resultat från hyresgästundersökningar används som underlag för analys, prioritering av åtgärder samt integreras i verksamhetsplanering och budgetarbete.

Åtgärdsarbete

Nivikas arbete för ökad trivsel utgår från den dagliga kontakten med hyresgästerna och en lokal, närvarande förvaltning. Genom att finnas nära hyresgästerna i de kommersiella fastigheterna kan behov fångas upp tidigt och åtgärder anpassas efter verksamheternas förutsättningar. Det handlar bland annat om löpande dialog, snabb återkoppling, anpassning av lokaler samt ett kontinuerligt arbete med underhåll och förbättringar som stärker funktion, tillgänglighet och helhetsupplevelse.

I bostadsfastigheterna bedrivs ett motsvarande arbete med fokus på boendemiljön, där trivsel skapas genom god skötsel och lyhördhet för de boendes synpunkter.

För att systematiskt följa upp hyresgästernas upplevelse genomför Nivika regelbundna hyresgästundersökningar för både kommersiella hyresgäster och bostadshyresgäster. Resultaten analyseras på övergripande nivå och per område och ligger till grund för handlingsplaner som integreras i förvaltningens löpande arbete. Återkoppling till hyresgästerna är en central del av processen och bidrar till transparens och förtroende.

Mål, mätetal och analys av utfall

Nivikas mål är att uppnå en hög nivå av trivsel bland både kommersiella hyresgäster och bostadshyresgäster i relation till branschstandard. För kommersiella hyresgäster är målet till 2030 att nå topp 50 procent i branschen inom profilindex. För bostadshyresgäster är målet till 2030 att nå topp 25 procent i branschen inom delindex Trivsel i lägenheten.

Trivsel följs upp årligen genom hyresgästundersökningar. Resultaten används som underlag för analys, åtgärdsplanering och uppföljning.

Utfallet för 2025 visar att trivsels bland Nivikas hyresgäster fortsatt ligger på en hög nivå i relation till branschstandard. För bostadshyresgäster överstiger trivselindex målnivån för topp 25 procent i branschen, vilket indikerar att genomförda åtgärder bidrar till en god boendemiljö. För kommersiella hyresgäster har profilindex förbättrats jämfört med föregående mätning, men ligger fortsatt något under gränsvärdet för topp 50 procent i branschen. Resultaten används som underlag för att prioritera fortsatta insatser i den lokala förvaltningen med fokus på service, funktion och dialog med hyresgästerna.

Mål 2030

Öka tryggheten och trivsels bland våra hyresgäster

Trivsel Hyresgästundersökning

Kommersiella hyresgäster

Mål 2030: topp 50% i branschen - Profilindex

Bostadshyresgäster

Mål 2030: topp 25% i branschen - Produktindex: Trivsel i lägenheter

S

Trivsel, kommersiella hyresgäster

88,1

Profilindex uppgår till 88,1, vilket är en ökning mot föregående års undersökning då profilindex uppgick till 78,4. Topp 50% i branschen: 83,5

Trivsel, bostadshyresgäster

93,3

Trivsels i lägenheterna uppgår 2025 till 93,3 vilket är en ökning från föregående undersökning då resultatet uppgick till 92,7. Topp 25% i branschen: 94,4

G

GOVERNANCE

STYRNING

Nivika bygger och investerar för långsiktig förvaltning och Bolagets hållbarhetssyn grundar sig i ambitionen att skapa bestående värden, ekonomiska, sociala och miljömässiga. Ett hållbart värdeskapande kräver ett långsiktigt ansvarstagande, sund affärsmässighet och en stabil finansiell grund. Styrningen ska säkerställa att verksamheten bedrivs i linje med god affärsetik, tydliga riktlinjer och en kultur som stödjer ett ansvarsfullt företagande i hela värdekedjan.

POLICY/STYRDOKUMENT

- Uppförandekod
- Personallhandbok
- Hållbarhetspolicy
- Inköpspolicy
- Insiderpolicy
- Internkontrollpolicy
- IT-säkerhetspolicy
- Attestinstruktion
- Leverantörsuppförandekod

VÄSENTLIGA OMRÅDEN STYRNING

Ansvarsfullt företagande

- Företagskultur
- Korruption och mutor



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Att vara en finansiellt stabil och pålitlig affärspartner är en förutsättning för Nivikas långsiktiga värdeskapande. Eftersom fastigheter ägs och förvaltas med lång tidshorisont är det avgörande att hållbarhetsaspekter integreras i alla delar av verksamheten, från inköp och upphandling till drift, förvaltning och uppföljning. Nivika arbetar systematiskt för att stärka transparens, affärsetik och kontroll i affärsrelationer.

Stark företagskultur

En stark företagskultur är en central del av Nivikas styrning och en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. I takt med att Bolaget växer ökar behovet av gemensamma värderingar, tydliga förväntningar och strukturer som stödjer ett ansvarsfullt och hållbart arbetssätt.

Den familjära kultur som präglat Nivika sedan starten är en viktig del av Bolagets identitet och något som aktivt vidareutvecklas. En inkluderande och värderingsstyrd företagskultur bidrar till engagemang, trivsel och långsiktigt hållbara arbetsrelationer samt skapar förutsättningar för ett konsekvent agerande i både interna och externa relationer.

Strategi

Nivikas strategi för företagskultur bygger på att främja öppenhet, delaktighet och kontinuerlig utveckling. Medarbetare ska ges förtroende och utrymme att bidra, och ledarskapet ska präglas av dialog och tydlighet. Genom investeringar i kompetensutveckling, arbetsmiljö och organisatoriska förutsättningar stärks både motivation, prestation och förmågan att attrahera och behålla medarbetare.

Kärnvärdena engagemang, ärlighet, glädje och hållbarhet fungerar som vägledning i det dagliga arbetet och i relationer med kollegor, kunder och samarbetspartners. Strategin syftar till att säkerställa ett gemensamt förhållningssätt som stödjer Bolagets långsiktiga mål och ansvarsfulla företagande.

Styrning och ansvar

Arbetet med företagskultur är förankrat i Nivikas styrning genom uppförandekoden och kompletterande styrdokument. Styrelse och ledning ansvarar för att värderingar och etiska riktlinjer är tydligt kommunicerade, implementerade och följs upp i organisationen.

Uppförandekoden utgör en gemensam referensram för hur medarbetare förväntas agera i sitt arbete och används som ett centralt verktyg i introduktion, dialog och uppföljning. Efterlevnaden följs upp årligen som en del av Bolagets interna styrning.

Åtgärdsarbete

Under året har Nivika genomfört flera insatser för att stärka företagskulturen och fördjupa arbetet med värderingar och etiska riktlinjer. Uppföljning av medarbetarnas efterlevnad av uppförandekoden har genomförts för att säkerställa både förståelse och praktisk förankring i organisationen.

Vid nyanställning tydliggörs Nivikas värderingar, uppförandekod och förväntningar, vilket skapar en enhetlig grund för arbetssätt och beteenden. Fokus på ledarskapsutveckling och intern dialog har bidragit till ökad delaktighet och stärkt samarbete. Insatser inom trivsel, arbetsmiljö och personalutveckling har fortsatt att främja engagemang och långsiktig lojalitet.

Mål, mätetal och analys av utfall

Nivikas mål är att samtliga medarbetare ska ha tagit del av och arbeta i enlighet med uppförandekoden. Efterlevnaden följs upp årligen för att säkerställa förankring, efterlevnad och identifiera eventuella utvecklingsbehov.

Kärnvärdena ska genomsyra ledarskap, intern dialog och medarbetaraktiviteter och därigenom bidra till en stark, värderingsstyrd och sammanhållen organisation.

Under året har 100 procent av medarbetarna tagit del av Nivikas uppförandekod, vilket visar att koden är väl förankrad i organisationen och utgör en gemensam grund för det fortsatta arbetet med företagskultur och ansvarsfullt företagande.

Mål 2030

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrund

Uppförandekod: känd av alla medarbetare

Uppförandekod

100%

Under året har 100 procent (100) av medarbetarna tagit del av uppförandekoden.



Korruption och mutor

Ett tydligt och systematiskt arbete mot korruption och mutor är en central del av Nivikas ansvarsfulla företagande. Som fastighetsbolag verkar Nivika i en bransch där risken för oegentligheter är högre än i många andra sektorer, vilket ställer höga krav på affärsetik, transparens och intern kontroll.

Otillbörliga affärsrelationer, bristande betalningsdisciplin eller otydliga processer kan leda till ekonomiska förluster, skadat förtroende och rättsliga konsekvenser. För Nivika är det därför avgörande att affärsrelationer präglas av transparens, korrekthet, tydliga roller och efterlevnad av både lagar och interna riktlinjer.

Strategi

Nivika tillämpar nolltolerans mot alla former av mutor, bestickning och otillbörliga förmåner. Strategin bygger på tydliga policys, strukturerade rutiner och en företagskultur där affärsetik och regelefterlevnad är en självklar del av det dagliga arbetet.

Uppförandekoden och leverantörsuppförandekoden utgör centrala verktyg i arbetet och tydliggör vilka krav som ställs på både medarbetare och affärspartners. Genom att kombinera etiska riktlinjer med uppföljning och kontroll skapas förutsättningar för sunda och långsiktiga affärsrelationer.

Styrning och ansvar

Styrelsen ansvarar för att fastställa riktlinjer för affärsetik och antikorruption, medan koncernledningen säkerställer att dessa implementeras och efterlevs i verksamheten. Arbetet är integrerat i Bolagets styrning och följs upp inom ramen för ordinarie lednings- och uppföljningsprocesser.

Visselblåsarfunktionen är ett viktigt verktyg i styrningen och ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att rapportera misstänkta oegentligheter. Funktionen hanteras av styrelsens ordförande, och repressalier mot personer som i god tro rapporterar missförhållanden accepteras inte.

Åtgärdsarbete

Ansvarsfull samarbetspartner – affärsetik och anti-korruption

Nivika värdesätter sin position som ett respekterat företag och verkar i enlighet med svensk lag, god affärssed och internationellt erkända principer för ansvarsfullt företagande. Mutor, bestickningar eller andra former av otillbörliga förmåner får inte förekomma, och Bolaget arbetar aktivt för att förebygga och motverka korruption i den egna verksamheten och i affärsrelationer.

Leverantörsuppförandekoden används som ett verktyg för att tydliggöra krav på affärsetik, transparens och korrekt agerande i relationer med leverantörer och samarbetspartners.

Visselblåsare

Nivika är angeläget om att misstänkta missförhållanden ska kunna fångas upp i ett tidigt skede. Medarbetare och externa intressenter uppmuntras att rapportera eventuella oegentligheter, antingen genom dialog eller via Bolagets visserblåsarfunktion. Under året har inga fall av korruption, mutor eller brott mot uppförandekoden rapporterats.

Betalningsdisciplin och intern kontroll

Som en del av arbetet mot oegentligheter och för att säkerställa ordning och transparens i affärsrelationer följer Nivika upp andelen icke reklamerade fakturor som betalas i tid. Måttet används som en indikator på fungerande processer, tydliga avtal och sunda affärsrelationer, samt som ett verktyg för att identifiera avvikelser som kan signalera brister i intern kontroll eller affärsetik.

Mål, mätetal och analys av utfall

Målet för området är att upprätthålla en hög nivå av affärsetik och regelefterlevnad genom nolltolerans mot korruption och mutor, fungerande visserblåsarfunktion samt stark intern kontroll. Betalningsdisciplin följs upp som en indikator på ordning och transparens i affärsrelationer, med målsättning att samtliga icke reklamerade fakturor betalas i tid.

Under året finns inga inrapporterade fall av korruption eller mutor. Andelen icke reklamerade fakturor som betalas i tid uppgår till 88 procent (74).

Utfallet visar en tydlig förbättring av intern kontroll och affärsprocesser, samtidigt som målet om full betalningsdisciplin kvarstår som ett prioriterat fokusområde.

Mål 2030

Enbart arbeta med affärspartners som följer Nivikas värdegrunder

Andelen icke reklamerade fakturor som betalas i tid ska uppgå till 100%

Andelen icke reklamerade fakturor (som betalas i tid)

88%

Andelen icke reklamerade fakturor som betalas i tid uppgår till 88 procent (74), det är en ökning med 14 procentenheter jämfört med 2024.



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 26-53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

UPPFÖLJNING GRÖNT RAMVERK

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

Det uppdaterade gröna ramverket linjerar till stora delar med EU-taxonomi och innebär att grön finansiering kan användas till projekt och tillgångar som är gröna, såsom gröna och energieffektiva byggnader, men kan också vara investeringar i omfattande energieffektiviseringsåtgärder. I tabellen till höger framgår villkor för gröna projektkategorier

Grön finansiering

I juni 2021 erhöll Nivika sin första gröna bankfinansiering vilket sedan dess har utvecklats till att omfatta totalt 2 179 miljoner kronor per 31 december 2025 vilket utgör 73 procent av den totala gröna finansieringen om 2 979 miljoner kronor.

Per 31 december 2025 har Nivika två utestående obligationslån, vilka också är kategoriserade som gröna, om totalt 800 miljoner kronor. Likviden från Nivikas gröna obligationer, emitterade hösten 2024 och hösten 2025, har nyttjats till följande kategorier enligt det gröna ramverket:

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

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

Grön upplåning, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Bankfinansiering, grön	2 179	1 108
Obligationslån	800	400
Summa	2 979	1 508

Godkänt investeringsbelopp, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Totalt verklig värde gröna tillgångar	6 518	5 285
Existerande grön bankfinansiering	-2 179	-1 108
Existerande grön obligationsfinansiering	-800	-400
Totalt återstående utrymme för grön kapitalmarknadsfinansiering	3 339	3 777

Undvikna utsläpp

Som en del av uppföljningen av Nivikas gröna finansiering beräknas även de undvikna utsläpp av växthusgaser som uppstår till följd av energieffektiva och gröna byggnader i portföljen. Beräkningarna syftar till att synliggöra den klimatnytta som uppnås genom investeringar som finansieras inom ramen för Bolagets gröna ramverk.

Totalt ligger 69 fastigheter till grund för den gröna finansieringen, vilket motsvarar 49 procent av fastighetsvärdet. För dessa fastigheter uppgår de beräknade undvikna utsläppen till sammanlagt 694 ton CO₂e, varav 136 ton CO₂e avser nybyggnation och 558 ton CO₂e avser befintliga energieffektiva byggnader. Se nästa sida för uppställning på fastighetsnivå.

Undvikna utsläpp beräknas genom att först fastställa energibesparingen för respektive byggnad jämfört med en relevant referens. För nybyggnation sker jämförelsen mot gällande energikrav enligt Boverkets byggregler (BBR), medan befintliga byggnader jämförs mot antingen gränsvärdet för de 30 procent mest energieffektiva byggnaderna eller mot det BBR-krav som gällde vid byggnation eller större renovering. Energibesparingen multipliceras därefter med en impactfaktor som speglar koldioxidutsläpp från energianvändningen i en motsvarande referensbyggnad. Impactfaktorn baseras på genomsnittlig användning av energislag i Sverige för uppvärmning och varmvatten, med statistik från Energimyndigheten, samt tillhörande emissionsfaktorer. Emissionsfaktorerna utgår från etablerade och vedertagna källor, såsom NPSI Position Paper on Green Bond Impact Reporting. Metodval, antaganden och baslinjer redovisas transparent för att säkerställa jämförbarhet och trovärdighet i beräkningarna.

Beräkningen av undvikna utsläpp kompletterar Nivikas ordinarie klimatredovisning enligt GHG-protokollet och ger ett ytterligare perspektiv på den klimatnytta som skapas genom Bolagets gröna investeringar och finansiering. 69 fastigheter ligger till grund för den gröna finansieringen. Tillsammans motsvarar de 49 procent av fastighetsvärdet.

Gröna projektkategorier där grön finansiering kan användas

Kategori	Tillgångar som finansieras i linje med det gröna ramverket ska uppfylla något av nedanstående kriterier:
ICMA GBP Kategori Green and energy-efficient buildings	Nybyggnation • 10% lägre än gällande BBR samt • Genomgå riskkartläggning samt • 10% lägre än gränsvärde klimatdeklaration
EU Environmental Objective Climate change mitigation	Befintliga fastigheter • Energiklass A eller • Tillhöra topp 15% i nationellt bestånd
UN SDG SDG 7 - Affordable and Clean Energy SDG 11 - Sustainable Cities and Communities	Större renoveringar • 30% förbättrad energiprestanda efter renovering samt • Minst uppfylla gällande BBR-krav

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Befintlig fastighet	Yta, A-temp	Energi- klass	Energi- prestanda	Topp 15% gränsvärde	Undvikna utsläpp, ton CO ₂ e/år
Advokaten 5	6 134	B	52	81	15,3
Aftonfalken 1	2 257	D	74	77	3,9
Barnarps-Kråkebo 1:79	3 664	B	60	77	9,9
Bergbunken 1	1 792	C	73	81	2,2
Berghem 1:21	1 188	B	51	77	4,0
Bilen 3	1 363	C	80	80	1,8
Bäret 1	1 865	C	59	81	3,9
Bävern 1	1 221	D	78	81	1,1
Diabasen 4	10 690	A	34	77	47
Drängen 2	739	A	25	77	3,9
Duvelund 1 & 2 (hus A)	1 075	C	59	67	2,2
Duvelund 1 & 2 (hus B)	836	B	47	77	3,1
Ekan 3	942	D	53	81	2,3
Eklövet 1	2 098	B	53	81	5,1
Folkets Hus 1	563	C	94	100	1,2
Garvaren 5	3 931	C	60	77	9,3
Geologen 5	1 052	D	85	89	1,7
Gravören 18	1 220	C	61	80	3,2
Hedenstorp 2:30	1 532	B	52	77	5,0
Hemmeslöv 10:208 (hus 1, 2)	744	B	44	81	2,2
Hemmeslöv 10:208 (hus 3, 4)	1 672	B	52	81	4,2
Hemmeslöv 10:208 (hus 5)	1 138	B	49	81	3,0
Hjällbo 150:1	8 502	C	68	77	18,2
Illern 3	506	D	53	77	1,6
Klynnan 13	2 088	A	39	77	8,8
Kämparp 1:23	1 165	B	52	67	2,7
Lagern 9	4 232	C	73	77	8,2
Lejonet 18	1 721	C	66	81	2,6
Norra Amerika 1 (Storgatan 3)	506	C	74	81	0,9
Norra Amerika 1 (Södra Kullgatan 1B)	815	C	72	81	1,7
Pionen 6	584	B	35	81	2,0
Porfyren 2	4 922	A	28	77	24,6
Rosen 1	9 744	C	77	80	14,6
Råstenen 1	3 024	B	50	81	7,7
Rättaren 5 (hus 2)	4 182	D	61	77	11,1
Rönnehagen 2	8 634	B	46	67	26,5
Sadelmakaren 1	10 530	B	42	81	32,5
Sandstenen 1	2 009	B	66	67	2,9
Sandstenen 2	11 185	B	62	67	30,9
Schaktet 1	4 472	B	54	81	2,2

Befintlig fastighet	Yta, A-temp	Energi- klass	Energi- prestanda	Topp 15% gränsvärde	Undvikna utsläpp, ton CO ₂ e/år
Skomakaren 1	1 531	D	77	77	2,3
Slipstenen 4	4 269	C	73	77	7,6
Snöflingan 16	6 565	B	56	81	14,7
Solrosen 12	1 699	D	51	81	4,3
Stationen 2	2 020	C	75	78	4,2
Stålet 2 (hus 1)	2 910	A	34	77	13,3
Stålet 2 (hus 2)	1 854	C	62	80	4,8
Sågaren 3	2 843	C	53	77	9,1
Tunnbindaren 7	2 075	C	49	77	6,4
Täljstenen 1	1 384	A	23	81	5,9
Töringe 7:40	3 557	D	86	86	4,3
Valplatsen 2	10 255	C	65	67	19,9
Valplatsen 8	6 246	A	41	81	19,6
Veddige 38:5	1 702	C	63	80	4,3
Vikvalen 2	992	C	80	84	1,4
Vinkeln 6	33 664	C	66	77	77,0
Vråken 1	4 840	C	63	81	8,1
Vråken 2	1 982	B	56	51	5,5
Västergöken 1 (hus 1-3)	3 946	B	54	81	9,2
Västergöken 1 (hus 4-6)	3 936	C	58	81	8,2

Totalt undvikna utsläpp befintliga fastigheter, ton CO₂e/år **558**

Nybyggnation	Yta, A-temp	Energi- klass	Energi- prestanda	% av BBR krav	Undvikna utsläpp, ton CO ₂ e/år
Avenboken 1	4 600	B	49	65	7,2
Bikupan 22	428	C	62	89	0,2
Graniten 39	4 127	B	52	74	5,3
Hematiten 1	16 517	A	31	44	46,0
Hällstorp 1:107	2 797	B	56	75	3,2
Klynnan 12	1 972	B	63	66	4,7
Norra Amerika 1 (Stures gränd 1)	3 036	B	47	62	6,1
Porfyren 3	4 986	B	66	69	10,7
Porfyren 4	2 627	B	69	72	5,1
Refugen 6	2 771	B	52	68	4,8
Roten 2	7 829	C	68	90	3,4
Tor 3	4 895	B	56	75	5,7
Värendsvallen 12 (skola)	4 171	A	45	47	15,2
Värendsvallen 12 (bostäder)	8 914	B	41	55	18,3

Totalt undvikna utsläpp nybyggnationer, ton CO₂e/år **136**

FINANSIERING

Under det senaste räkenskapsåret har Nivika fortsatt arbeta proaktivt med sin finansieringsprofil via ökad andel bunden ränta och förlängd kapitalbindningstid samt ökad andel grön finansiering. Den fortsatta expansionen, inklusive förvärv och investeringar i både befintligt bestånd och nyproduktion, har medfört en ökning av de räntebärande skulderna.

Finansiering och kapitalstruktur

Nivikas verksamhet finansieras genom en kombination av banklån, obligationslån, övriga skulder och eget kapital. Bankupplåning sker via säkerställda banklån, byggnadskreditiv och revolverande kreditfaciliteter hos ett tiotal finansinstitut; huvudsakligen tre nordiska storbanker samt SBAB och lokala sparbanker. Bolaget har en stabil finansieringsstruktur och arbetar proaktivt med balansräkningen för att säkerställa en optimerad avkastning.

I september emitterade Bolaget en icke säkersälld grön obligation om 400 miljoner kronor och 3,25 års löptid. Obligationen emitterades till en kreditspread på 250 bps vilket är den lägsta nivå som Nivika emitterat till. Transaktionen var framgångsrik, mötte starkt intresse från nordiska institutionella investerare och boken var väl övertecknad. Kapitalet från emissionen har använts i enlighet med Bolagets gröna ramverk och bidragit till fortsatt tillväxt genom hållbara investeringar.

Finansiering	2025-12-31	2024-12-31
Säkerställd finansiering, Mkr	6 199	5 327
Obligationslån, Mkr	800	400
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv, %	4,1	4,4
Kapitalbindningstid, år	3,3	2,7
Räntebindningstid, år	2,7	2,9
Andel bunden ränta, %	66	59
Likvida medel, Mkr	208	365
Tillgänglig likviditet, Mkr	892	708
Nettobelåningsgrad, %	51,4	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0
Soliditet, %	42	45

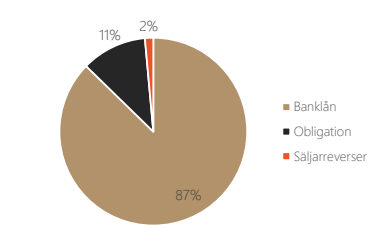
Utöver investeringar i den befintliga fastighetsportföljen och nybyggnationer har totalt 35 förvaltningsfastigheter förvärvats under året, med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1 090 miljoner kronor. Förvärven har delvis finansierats genom återköpta egna B-aktier, till en kurs över gällande marknadspris, samt genom egen kassa och utökad bankfinansiering.

Räntebärande skulder

De långfristiga räntebärande finansiella skulderna uppgick per rapportdagen till 7 021 miljoner kronor (5 759), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 6 152 miljoner kronor (5 251), obligationslån 800 miljoner kronor (400) och övriga räntebärande skulder 70 miljoner kronor (108).

Förändringen under året förklaras i huvudsak av nyupplåning kopplat till förvärv och nybyggnationer samt upptagande av obligationslån. Andelen grön finansiering ökar och cirka 42 (30) procent av den utestående räntebärande skulden är grön, varav 73 procent är säkerställda banklån.

Fördelning räntebärande skulder



Obligationsfinansiering

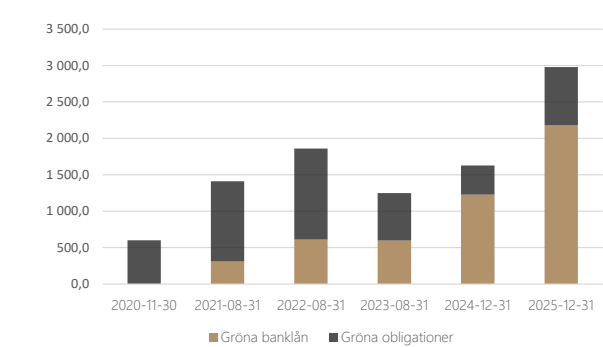
Löptid	Belopp, Mkr	Ram, Mkr	Räntevillkor, %	Förfallodag	Typ
2024/2028	400	800	STIBOR 3M + 3,25	2028-02-14	Grön
2025/2029	400	800	STIBOR 3M + 2,50	2029-01-15	Grön

Säkerheterna för banklånen består huvudsakligen av pant i fastigheter samt koncernborgen. Samtliga finansiella och informationsmässiga åtaganden enligt lånevillkoren var uppfyllda vid årets utgång.

Bolagets mål är att långsiktigt ha en nettobelåningsgrad om maximalt 55 procent. Per 31 december 2025 uppgick nettobelåningsgraden till 51 procent (47), beräknad som nettoskuld om 6 893 miljoner kronor i förhållande till fastigheternas totala marknadsvärde om 13 413 miljoner kronor.

Beviljad men ej utnyttjad finansiering uppgick per 31 december 2025 uppgick till cirka 684 miljoner kronor (343), avseende beviljade men ännu ej utbetalda byggnadskreditiv, banklån och revolverande kreditfaciliteter.

Utveckling grön finansiering



FINANSIERING, FORTS.

Kapital- och räntebindningsstruktur

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årets slut till 3,3 år (2,7), en ökning jämfört med utgången av 2024 och är ett resultat av omförhandlade lån under året.

Den genomsnittliga räntan, justerad för räntederivat och exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 4,1 procent (4,4). Minskning är en effekt av fallande Stibor samt omförhandlade kreditmarginaler. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 2,7 år (2,9).

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (2,0) för helåret 2025.

Tabell Kapital- och räntebindning, nedan, visar förfallostrukturen för kapital- och räntebindning. Kapitalbindningens förfallostruktur exkluderar löpande amorteringar. Räntebindningens förfallostruktur inkluderar räntederivat och lån med fast ränta.

Kapitalbindning			Räntebindning		
Förfall	Belopp, Mkr	Andel, %	Belopp, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
0-1 år	1 069	15	2 413	6,83	34
1-2 år	1 880	26	1 086	1,95	15
2-3 år	2 555	36	357	2,11	5
3-4 år	1 436	20	1 386	2,83	20
4-5 år	34	0	656	2,81	9
5- år	127	2	1 203	3,23	17
Summa	7 101	100	7 101	4,1%	100

Nivika hanterar löpande ränterisken genom olika typer av räntederivat och fasträntelån. Per 31 december 2025 uppgick andel räntesäkrad skuld till 66 procent, 59 procent via räntederivat och sju procent avseende lån med fast ränta. Tabellerna till höger redogör för samtliga ingångna avtal.

Förfallostruktur swapar

Belopp, Mkr	Räntenivå	Förfalldatum
200	1,87	2027-04-09
200	1,93	2027-06-19
200	1,88	2027-09-08
80	1,98	2027-09-27
120	1,98	2027-09-27
150	2,20	2028-04-07
200	2,04	2028-09-01
73	3,39	2029-05-02
45	2,94	2029-05-15
64	3,37	2029-06-03
300	2,84	2029-06-05
100	2,84	2029-06-05
251	2,83	2029-09-17
400	2,09	2029-09-24
205	2,70	2030-02-11
200	2,88	2030-05-31
251	2,85	2030-09-17
418	3,01	2031-06-30
251*	3,28	2033-12-30
251*	3,30	2034-12-29
251*	3,30	2035-06-29
4 201		

*) Framtida start 2026-12-31

Fasträntelån

Belopp, Mkr	Räntenivå, %	Förfalldatum
10	2,00	2026-04-04
97	3,43	2026-07-09
33	2,00	2027-07-09
145	3,55	2027-11-09
2	4,00	2027-11-29
7	2,00	2028-06-30
147	4,21	2029-01-19
6	5,00	2029-12-31
18	5,00	2034-06-30
5	5,00	2034-09-30
9	3,00	2035-12-01
478		

AKTIEN OCH ÄGARNA

Nivika Fastigheter AB (Publ) B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 4 099 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 864 stycken.

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

Kursutveckling och handel

Under 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm cirka 9 383 000 NIVI B-aktier. Dagsomsättningen för Nivika på Nasdaq Stockholm uppgick i genomsnitt till 37 683 aktier och det volymviktade genomsnittspriset uppgick till 40,78 kronor. Högst betalkurs under året var 45,70 kronor den 25 november 2025 och lägst betalkurs var 36,75 kronor den 9 april 2025. Aktiekursen den 31 december 2025 uppgick till 42,75 kronor (senast betalt). Information om aktiens utveckling finns även på www.nivika.se.

Återköp av aktier

Vid årsstämman i maj 2025 bemyndigades Nivikas styrelse att, fram till nästa stämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att förvärva egna aktier. Styrelsen har i maj 2025 beslutat att påbörja ett återköpsprogram av egna aktier till ett belopp om upp till 100 miljoner kronor under perioden 26 maj 2025 till 31 mars 2026. Bolaget ägde per den 31 december 859 299 aktier av serie B. Under 2025 har återköp genomförts till ett belopp om drygt 53 miljoner kronor.

De tio största aktieägare (röstsorterat) per den 31 december 2025

Namn	Antal tusen A-aktier*	Antal tusen B-aktier*	Totalt antal aktier, tusen	Andel av kapital	Andel av röster
Santhe Dahl Invest AB	6 952	18 706	25 658	26,8	27,6
Almina Invest AB	7 436	2 060	9 496	9,9	23,9
Husleden Förvaltning AB	4 000	11 071	15 071	15,7	16,0
Skandinavkonsult i Stockholm AB	3 389	3 026	6 414	6,7	11,5
Planch AB	3 109	933	4 042	4,2	10,0
Nordea Livförsäkring Sverige AB	-	4 028	4 028	4,2	1,3
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	-	3 550	3 550	3,7	1,1
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	3 472	3 472	3,6	1,1
Tredje AP-fonden	-	3 070	3 070	3,2	1,0
SEB Life International Assurance	-	2 029	2 029	2,1	0,6
10 största aktieägare	24 885	51 945	76 830	80,1	94,0
Återköpta aktier	-	859	859	0,9	0,3
Övriga aktieägare	-	18 196	18 196	19,0	5,7
Totalt	24 885	71 001	95 886	100,0	100,0
Varav styrelse och koncernledning	21 776	35 176	56 953	59,4	79,1

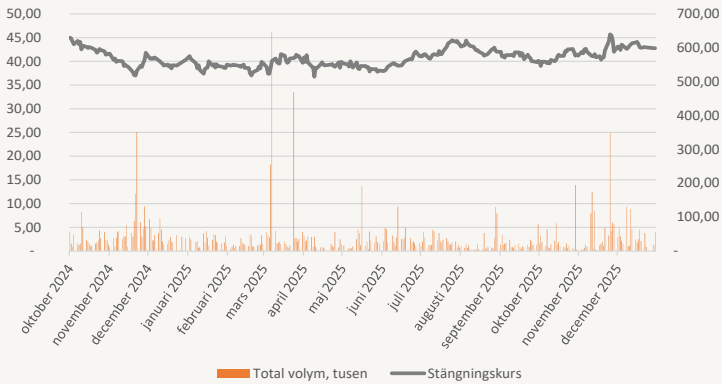
Källa: Euroclear Sweden och Bolaget

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

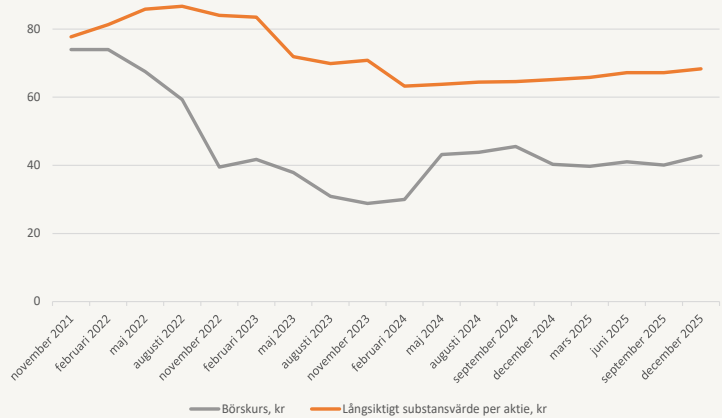
Nivikaaktien	2025-12-31
Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Nivika
Kortnamn (ticker)	NIVI B
ISIN-kod	SE0017083272
Segment	Nasdaq, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Totalt utestående aktier	95 885 594 st
Totalt antal B-aktier	71 000 794 st
Stängningskurs 31 december 2025	42,75 kr
Marknadsvärde 31 december 2025*	4 099 Mkr

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

NIVI B och omsättning



Långsiktigt substansvärde och börskurs



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning

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

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

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Efterlevnad av Koden

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

Ägarstruktur och rösträtt

Nivika Fastigheter AB:s B-aktie (kortnamn NIVI B) är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, inom sektorn Real Estate. Nivikas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 4 099 miljoner kronor och antalet aktieägare var 3 864 stycken (4 160).

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

Mer information om ägarstrukturen finns på sidan 58 avsnitt Aktien och ägarna.

Valberedning

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

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

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

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

Baserat på valberedningsinstruktionen har Nivikas valberedning erhållit följande sammansättning:

Victoria Skoglund, valberedningens ordförande, utsedd av Almina Invest AB, Erik Dahl, utsedd av Santhe Dahl Invest AB, Göran Larsson, utsedd av Husleden Förvaltning AB och Jörgen Olsson, utsedd av Skandinavikonstult 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 2026 kommer att hållas i Värnamo, den 20 maj 2026 kl. 15.00.

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

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

Ersättningsutskott

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

Revisionsutskott

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

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

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsens oberoende

Enligt Kodens skall majoriteten av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Enligt koden skall vidare minst två av de ledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen också vara oberoende i förhållande till större aktieägare. Med större aktieägare avses aktieägare som direkt eller indirekt kontrollerar 10 procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget. Styrelsens bedömning är att majoriteten av styrelsen, sex 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 2025

Styrelsen har under 2025 haft tjugotre 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 som 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, Finansiering, Hållbarhet, Revisionsutskottsfrågor, Ersättningsutskottsfrågor, Bolagsstyrningsfrågor, samt Årsboksut och delårsrapporter.

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

Styrelsens utvärdering

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt utförda arbete. Samtliga styrelseledamöter intervjuas 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 8 maj 2025 beslutades att arvode till styrelsens ledamöter för tiden fram till nästa årsstämma skulle uppgå till 515 000 kronor på årsbasis för styrelseordföranden och 250 000 kronor på årsbasis för respektive styrelseledamot som är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare och 200 000 vardera till övriga ledamöter vilka är beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Stämman beslutade även att ersättning för utskottsarbete i revisionsutskottet som för tiden fram till nästa årsstämma skulle uppgå till 50 000 kronor på årsbasis för ordföranden i revisionsutskottet och 25 000 vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet. För vidare information om ersättning till styrelsens ledamöter hänvisas till Not 7.

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 8 maj 2025 valdes Ernst & Young Aktiebolag till Bolagets revisor med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt godkänd räkning. För vidare information om arvoden till revisorerna hänvisas till Not 5.

VD och koncernledning

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

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

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

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

Styrelsens sammansättning per 2025-12-31 och närvaro under 2025

Namn	Funktion	Invald, år	Oberoende gentemot större ägare	Oberoende gentemot Bolaget och Bolagets ledning	Närvaro styrelsemöten	Revisions-utskottet	Närvaro revisions-utskottet	A-aktier (privat eller genom bolag), tusen	B-aktier (privat eller genom bolag), tusen
Elisabeth Norman	Styrelseordförande	2017	Ja	Ja	22/23	Ledamot	4/4	-	41
Santhe Dahl	Styrelseledamot	2020	Nej	Ja	22/23	-	-	6 952	18 706
Håkan Eriksson	Styrelseledamot	2008	Nej	Ja	23/23	Ordförande	4/4	3 389	3 027
Tim Floderus	Styrelseledamot	2024	Nej	Nej	23/23	-	-	7 436	2 286
Benny Holmgren ¹	Styrelseledamot	2016	Nej	Nej	7/8	-	-	-	670
Thomas Lindster ²	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja	8/8	Ledamot	2/2	-	25
Helena Nordman-Knutsson	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja	22/23	Ledamot	4/4	-	0
Oscar Welandson	Styrelseledamot	2023	Nej	Ja	23/23	-	-	4 000	11 071
Knut Rost ³	Styrelseledamot	2025	Ja	Ja	15/15	-	-	-	0

¹⁾ Benny Holmgren var styrelseledamot till och med årsstämma 2025-05-08
²⁾ Thomas Lindster var styrelseledamot till och med årsstämma 2025-05-08
³⁾ Knut Rost vald till styrelseledamot på årsstämma 2025-05-08

Riskbedömning

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

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

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

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

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

Kontrollaktiviteter

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

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

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

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

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

Information och kommunikation

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

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

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

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

Uppföljning

Koncernledningen ska utvärdera att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process kopplat 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 Commission), 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. Ansvar för att kontinuerligt upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är delegerat till den verkställande direktören. Koncernledningen och övriga ledande befattningshavare har ansvaret för intern kontroll inom sina respektive ansvarsområden.

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

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

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

RISKER OCH RISKHANTERING

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

Riskarbete utifrån Nivikas mål

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

Strategiska risker

Strategiska risker är långsiktiga och övergripande och omfattar bland annat koncernens styrning, planering och resursallokering, marknadsförutsättningar, hållbarhet, kommunikation och relation till omvärlden. Koncernen är exponerad för allmänna makroekonomiska trender och därav betingade förändringar i sina kunders köpkraft och konsumtionsmönster. Makroekonomiska eller politiska beslut och händelser runt om i världen påverkar koncernens verksamhet, såväl lokalt som på en global skala. Politisk osäkerhet och svaga makroekonomiska förhållanden kan indirekt påverka efterfrågan på lokaler och bostäder.

Operationella risker

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

Finansiella risker

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

Legala risker

Legal risk är kopplad till regelefterlevnad och omfattar bland annat koncernens efterlevnad av etiska och legala regler och krav på bokföring och rapportering.

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

Risköversikt

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

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.

Strategisk risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
Planering och resursallokering	Snabb expansion kan leda till att resurser för styrning och uppföljning av den operationella verksamheten inte räcker till. Detta riskerar att skapa ineffektivitet, kvalitetsbrister och försämrad kontroll över verksamheten.	Nivika ska: - Säkerställa att expansionsplaner alltid inkluderar en resursanalys för styrning och uppföljning. - Etablera tydliga processer för prioritering av resurser vid snabb tillväxt. - Införa skalbara styrnings- och uppföljningssystem som kan växa med organisationen. - Utse ansvariga för kontinuerlig kontroll och rapportering av resursbehov. - Genomföra regelbundna riskanalyser vid större expansionsinitiativ för att identifiera och åtgärda brister i tid.

Operationell risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
HR	När organisationen växer finns en risk att entreprenörsandan begränsas om nya formella och trögrörliga rutiner införs. Detta kan leda till minskad flexibilitet, lägre innovationsförmåga och försämrad beslutshastighet.	Nivika ska: - Säkerställa balans mellan struktur och flexibilitet genom att införa rutiner som är skalbara och anpassningsbara. - Involvera medarbetare i utformningen av nya rutiner för att öka relevans och acceptans.

Finansiell risk

Kategori	Riskbeskrivning	Hantering
Finansiering	Risken bedömdes ha en hög påverkan om Nivika inte kan erhålla finansiering, eller att finansiering endast kan erhållas till ett betydligt högre pris. Detta kan påverka bolagets likviditet, expansionsmöjligheter och lönsamhet negativt.	Nivika ska: - Upprätthålla starka relationer med flera finansieringskällor för att minska beroendet av enskilda aktörer. - Säkerställa en god finansiell ställning genom kontinuerlig uppföljning av nyckeltal och likviditetsprognoser. - Diversifiera finansieringen med alternativa finansieringskällor, exempelvis obligationer. - Genomföra regelbundna stresstester för att bedöma effekten av ökade finansieringskostnader. - Kommunicera långsiktiga planer och hållbarhetsarbete tydligt för att stärka kreditvärdighet och förtroende hos banker.

Några specifika risker och osäkerhetsfaktorer

Hållbarhetsrisker

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

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

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

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

Geopolitik och säkerhet

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

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

Kapitalmarknad

Under 2025 har inflationen närmast sig Riksbankens målnivå om två procent samtidigt som flera räntesänkningar genomfördes under året. Sammantaget är finansieringsförutsättningarna för fastighetsbolag fortsatt mycket goda. Tillgången till kapitalmarknaden är mycket god och finansieringsvillkoren är numera på nivåer som 2021. Nivika emitterade obligationer för ett totalt nominellt belopp om 400 miljoner kronor i september 2025 med en marginal på 2,50 procent vilket är den lägsta marginalen Nivika har erhållit på obligationsmarknaden.

Hållbar organisation och medarbetare

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

IT- och cybersäkerhet

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

Revisorns yttrande över bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025-12-01– 2025-12-31 på sidorna 59-69 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 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

STYRELSEN

Styrelsen i Nivika Fastigheter AB (publ) bestod per 31 december 2025 av sju ordinarie ledamöter. Mer om Bolagets finns på nivika.se/investor-relations/styrelsen.

						
ELISABETH NORMAN	SANTHE DAHL	HÅKAN ERIKSSON	TIM FLODERUS	KNUT ROST	HELENA NORDMAN-KNUTSON	OSCAR WELANDSON
Styrelseordförande sedan 2017 Född: 1961	Delägare och styrelseledamot sedan 2020 Född: 1954	Delägare och styrelseledamot sedan 2008 Född: 1962	Delägare och styrelseledamot sedan 2024 Född: 1994	Styrelseledamot sedan 2025 Född: 1959	Styrelseledamot sedan 2023 Född: 1964	Delägare och styrelseledamot sedan 2023 Född: 1991
Utbildning och bakgrund	Utbildning och bakgrund	Utbildning och bakgrund	Utbildning och bakgrund	Utbildning och bakgrund	Utbildning och bakgrund	Utbildning och bakgrund
Fil.kand från Uppsala Universitet och Stockholms Universitet. Entreprenör inom fastighetsbranschen, chef fastighet/hållbarhet TV4.	Entreprenör	Civilekonom från Luleå Universitet. Investerares och rådgivare inom företagsöverlåtelser.	Kandidatexamen från Handelshögskolan i Stockholm. Över tio års erfarenhet från Investment AB Öresund.	Master of Science (M.Sc.) Real Estate, Kungliga tekniska högskolan. Ledande befattningar inom Castellum AB och ICA Fastigheter i Västerås. VD Diös Fastigheter AB (publ).	Pol.mag. från Helsingfors Universitet samt Ekon.mag från Svenska Handelshögskolan i Helsingfors.	VD Aktiebolaget Ivar Petterssons Järnmanufaktur
Övriga väsentliga styrelseuppdrag	Övriga väsentliga styrelseuppdrag	Övriga väsentliga styrelseuppdrag	Övriga väsentliga styrelseuppdrag	Övriga väsentliga styrelseuppdrag	Övriga väsentliga styrelseuppdrag	Övriga väsentliga styrelseuppdrag
Styrelseledamot Cibus Nordic Real Estate AB, styrelseordförande AB Enköpings Hyresbostäder, vice Styrelseordförande Sveriges Allmännyttan AB, med flera.	Styrelseordförande Vida AB, Santhe Dahl Invest AB och Växjö DFF AB. Styrelseledamot i Canfor Corporation (Canada), FPI AB, GBJ Bygg AB, med flera.	Styrelseledamot i Ferro-nordic AB, JOHECO AB, Skandinavisk Holding i Stockholm AB och Skandinavisk konsult i Stockholm Aktiebolag, med flera.	Styrelseledamot i Almina Invest AB, Lodet AB, TMF Invest AB, Tendron Invest AB, WMF Group AB och Ås Härads Holding AB (publ) med flera bolag.	Styrelseledamot i Castellum AB och styrelseordförande i Archus AB.	Styrelseledamot Alimak Group AB (publ), Karnell Group AB (publ), Exel Composites Oy, USWE Sports AB och Nidoco AB. Ledamot i placeringskommittén för Kungliga Vetenskapsakademien och Sjöberg Stiftelsen.	Styrelseledamot i Weland Holding AB samt styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Welandkoncernen.
Aktieinnehav i Bolaget	Aktieinnehav i Bolaget	Aktieinnehav i Bolaget	Aktieinnehav i Bolaget	Aktieinnehav i Bolaget	Aktieinnehav i Bolaget	Aktieinnehav i Bolaget
40 708 B-aktier (privat eller genom bolag)	6 952 000 A-aktier och 18 705 650 B-aktier (privat eller genom bolag).	3 388 600 A-aktier och 3 026 713 B-aktier (privat eller genom bolag)	7 435 600 A-aktier och 2 286 593 B-aktier (privat eller genom bolag)	300 B-aktier (privat eller genom bolag)	369 B-aktier (privat eller genom bolag)	4 000 000 A-aktier och 11 071 028 B-aktier (privat eller genom bolag)

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningen i Nivika Fastigheter AB (publ) bestod per 31 december 2025 av sex medlemmar.



SVERKER KÄLLGÅRDEN
VD/CEO

Utbildning och bakgrund

Civilingenjör Kungliga Tekniska Högskolan, VD Cibus Nordic Real Estate AB

Andra åtaganden

-

Aktieinnehav i bolaget

14 536 B-aktier
(privat eller genom bolag)



DANIEL KARLSSON
CFO

Utbildning och bakgrund

Fil. Kand. Ekonomie, Civilekonom. Studerat vid Jönköping International Business School och Colorado College. Bakgrund från olika befattningar inom Danske Bank.

Andra åtaganden

-

Aktieinnehav i bolaget

9 000 B-aktier
(privat eller genom bolag)



NICLAS BERGMAN
Strategisk affärsutveckling

Utbildning och bakgrund

Entreprenör och grundare av Nivika

Andra åtaganden

Styrelseledamot i Almina Invest AB och Värnanäs AB samt styrelseledamot i ett flertal dotterbolag inom Värnanäskoncernen.

Aktieinnehav i bolaget

7 435 600 A-aktier och
2 060 267 B-aktier
(privat eller genom bolag)



STINA GOF
COO

Utbildning och bakgrund

Fil. Kand. kemiteknik. Tekniska högskolan i Jönköping

Andra åtaganden

Styrelseledamot i Värnamo Energi, Värnamo Elnät AB, Värnamo Energi Produktion AB och huvudman för Sparbankstiftelsen Alfa

Aktieinnehav i bolaget

1 100 B-aktier
(privat eller genom bolag)



RASMUS OLSSON SCHREWELIUS
Uthyrningschef

Utbildning och bakgrund

Marknad- och försäljning business-to-business

Andra åtaganden

Styrelseledamot i Värnamo City AB, Olsson Performance AB

Aktieinnehav i bolaget

9 883 B-aktier
(privat eller genom bolag)



JULIA ÖRBOM
Transaktions- och finansieringsansvarig

Utbildning och bakgrund

Pol.kand. inom nationalekonomi på Internationella Handelshögskolan i Jönköping

Andra åtaganden

Styrelseledamot i Nittonnie AB

Aktieinnehav i bolaget

10 435 B-aktier
(privat eller genom bolag)

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	71
------------------------------	----

FLERÅRSÖVERSIKT	74
-----------------------	----

KONCERNEN

Rapport över resultat och totalresultat i koncernen	76
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	77
Koncernens Egna Kapital	78
Koncernens Kassaflödesanalys	79
Noter	80

MODERBOLAGET

Moderbolagets Resultaträkning i sammandrag.....	96
Moderbolagets Balansräkning i sammandrag.....	97
Moderbolagets Egna Kapital.....	98
Moderbolagets Kassaflödesanalys.....	99
Noter	100

UNDERTECKNANDE.....	109
---------------------	-----

REVISIONSBERÄTTELSEN	110
----------------------------	-----

HÅLLBARHETSNOTER	113
------------------------	-----

AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER	118
--	-----

FASTIGHETSLISTA.....	121
----------------------	-----

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER.....	123
--	-----

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Nivika Fastigheter AB (publ), 556735-3809, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025.

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 miljontals kronor (Mkr).

Resultatposter jämförs med föregående år september 2023 - december 2024. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång december 2025 och jämförs med närmast föregående års period och året september 2023-december 2024.

Verksamhet

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

Fastighetsbeståndet består för närvarande av 235 fastigheter med cirka 703 000 m² uthyrningsbar yta. Med årets färdigställda byggprojekt uppgår årshyresvärdet till 896 Mkr och fastighetsbeståndet värderades till 13 413 Mkr. Bolaget arbetar ständigt med att skapa värde i fastighetsportföljen genom att förädla befintliga fastigheter, optimera fastighetsförvaltningen samt genomföra strategiska förvärv.

Nivikas värdeskapande bygger på medarbetarnas kompetens, engagemang och lokala närvaro som skapar korta beslutsvägar, hög tillgänglighet och nära samarbeten med hyresgäster, kommuner och samarbetspartners. Bolaget har etablerade arbetssätt för projektutveckling, förvaltning, energioptimering och riskhantering som ger en effektiv verksamhet och bidrar till en stabil och långsiktig utveckling av fastighetsportföljen.

Relationerna i värdekedjan, tillsammans med långsiktiga samarbeten med hyresgäster, leverantörer och entreprenörer, skapar stabilitet, god kundnöjdhet och goda förutsättningar för en effektiv genomförandeprocess. Nivikas varumärke som ansvarstagande och långsiktig fastighetsägare bidrar till att attrahera hyresgäster, medarbetare och finansiärer.

Genom samlade arbetssätt, en engagerad organisation och starka relationer skapas goda förutsättningar för fortsatt utveckling, effektiv drift och långsiktig konkurrenskraft.

Vid periodens slut uppgick antalet medarbetare till 63 (62), samtliga är anställda i moderbolaget. Se not 7 för ytterligare detaljer.

Koncernens totalresultat

De totala intäkterna för året uppgick till 789 Mkr (923) och motsvarar en tillväxt på 11 procent i jämförelse samma period föregående år. Intäkterna under perioden utgörs av hyresintäkter 750 Mkr (872), serviceintäkter 36 Mkr (39) samt övriga rörelseintäkter 3 Mkr (12). Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt.

Tillväxten är framförallt hänförlig till fastighetsförvärv, indexreglering samt att Nivika har färdigställt ett antal projekt. Bolaget förvaltar 235 fastigheter per 2025-12-31 med en total uthyrningsbar yta om cirka 703 000 m². Det sammanlagda hyresvärdet per 2025-12-31 uppgick, på årsbasis, till 896 Mkr (800), vilket motsvarar en tillväxt om 12 procent.

Driftnettot ökade med 14 procent och uppgick till 576 Mkr (655), vilket ger en överskottsgrad om 73 procent (71).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, vilket är verksamhetens resultat efter central administration och finansnetto, ökade för perioden och uppgår till 256 Mkr (266). Förvaltningsresultatet påverkades positivt till följd av ökade hyresintäkter samt av lägre ökningstakt av förvaltningskostnader.

Värdeförändringar

För perioden uppgick värdeförändringen på fastigheter till 128 Mkr (126) varav 4 Mkr (11) är realiserade och hänförliga till försäljningen av Hällstorp 1:108-1:124 och 1:20. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 124 Mkr (115).

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -9 Mkr (-82) och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter, Mkr	2025	2023/24
Förändring driftnetto	62	274
Pågående nybyggnation	25	28
Mark och outnyttjade byggrätter	12	-30
Förändringar i avkastningskrav	25	-157
Totalt	124	115

Finansiell ställning och likviditet

Nivikas verksamhet finansieras genom en kombination av banklån, obligationslån, övriga skulder och eget kapital. Upplåning sker via säkerställda banklån, byggnadskreditiv och revolverande krediter hos flera nordiska aktörer, vilket bidrar till en bred och balanserad finansieringsbas. Nivika har en robust och långsiktig finansieringsstruktur och arbetar aktivt med balansräkningen för att säkerställa konkurrenskraftiga villkor och god finansiell flexibilitet.

De långfristiga räntebärande skulderna uppgick per rapportdagen till 7 021 Mkr (5 759), varav långfristig bankfinansiering utgjorde 6 152 Mkr (5 251), obligationslån 800 Mkr (400) samt övriga räntebärande skulder 70 Mkr (108). Förändringen under året förklaras av nyupplåning kopplad till förvärv och nybyggnationer inom det befintliga fastighetsbeståndet samt tillkommande obligationsfinansiering. Utestående obligationskuld har investerats i enlighet med Nivikas gröna ramverk, genom fortsatta satsningar på energieffektiva och hållbara fastigheter som skapat förutsättningar för fortsatt tillväxt. Drygt 40 procent av den räntebärande skulden klassificeras som grön.

Vid periodens slut uppgick nettobelåningsgraden till 51 procent (47). Kapitalbindningen uppgick vid rapportperiodens slut till 3,3 år (2,7), en ökning jämfört med föregående period och ett resultat av omförhandlade lånevillkor. Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,1 procent (4,4), justerat för räntederivat och exklusive byggnadskreditiv. Räntebindningen uppgick till 2,7 år (2,9).

Samtliga finansiella och informationsmässiga åtaganden enligt lånevillkoren var uppfyllda vid periodens utgång. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 (2,0) för den rullande 12-månadersperioden. Genomförda förvärv av högavkastande tillgångar har haft en positiv påverkan på resultatet och därmed stärkt räntetäckningsgraden.

Finansiering	2025-12-31	2024-12-31
Säkerställd finansiering, Mkr	6 199	5 327
Obligationslån, Mkr	800	400
Genomsnittlig ränta, exkl byggnadskreditiv, %	4,1	4,4
Kapitalbindningstid, år	3,3	2,7
Räntebindningstid, år	2,7	2,9
Andelen bunden ränta, %	66	59
Likvida medel, Mkr	208	365
Tillgänglig likviditet, Mkr	892	708
Nettobelåningsgrad, %	51,4	46,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0
Soliditet, %	42	45

Hyresgäster och avtalsportfölj

Nivika strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster. Med en spridd förfallostruktur i kombination med spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher minskar risken för vakanser och hyresförluster. Per den sista december 2025 uppgick den vägda återstående kontraktstiden, exklusive bostäder och parkering, till 5,7 år (5,6).

Efterfrågan är fortsatt god på de flesta av Nivikas orter och uthyrningsgraden är fortsatt hög, 96 procent (95) sett över hela beståndet, inklusive projektfastigheter. 95 procent (95) för kommersiellt och 99 procent (96) för bostäder. För helåret uppgick nettouthyrningen till cirka 32 Mkr (3). Aktiviteten är fortsatt god i uthyrningsverksamheten.

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs av såväl väletablerade små till medelstora företag, som stora multinationella företag och bostadshyresgäster. Intäktsbasen är väldiversifierad med 662 (580) kommersiella kontrakt och cirka 2 786 (2 797) bostäder. Per den sista december 2025 stod de tio största hyreskontrakten för drygt 13 procent (15) av den samlade årliga grundhyran från Bolagets hyresgäster. Genomsnittslängden för dessa hyreskontakt är 11,6 år (9,6).

Fastighetsportföljen

Nivikas fastighetsportfölj uppgår till 13 413 Mkr, varav 94 procent består av kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter. Portföljen har under året vuxit via förvärv, färdigställande och pågående byggnationer. Nivika har färdigställt sju stycken större ny- och ombyggnationer om totalt cirka 12 000 m². Tillsammans tillför de färdigställda projekten 17,9 Mkr i årligt hyresvärde.

På Bredastensområdet i Värnamo har fyra kommersiella fastigheter färdigställts: Refugen 6 nybyggnation av kontor samt en påbyggnation åt Hotell Vidöstern och elmack åt Ionity, Porfyren 4 som avser en industrifastighet åt Rudhäll Industri AB samt Sandstenen 2 med en ombyggnad av industri/lager åt hyresgästen Sordin. Vidare har en ombyggnation av Lejonet 5 i centrala Värnamo färdigställts, kontor uthyrda till bland annat IF Metall. I Habo har en kommersiell fastighet färdigställts, Kämparp 1:23, en byggvaruhandel åt hyresgästen Jem & Fix och i Alvesta har en ombyggnation på Alvesta 15:13 m.fl färdigställts åt hyresgästen Torps Byggelement.

För selfstorageverksamheten Mitt Lager har anläggningen i Hunnebostrand byggts ut med 55 nya förrådsenheter, Strömstad byggt med 67 förrådsenheter och Borås med 35 förrådsenheter. Under året har även tre nya anläggningar öppnats , två stycken i Varberg respektive en i Halmstad och en anläggning i Gislaved stängts. Verksamheten har nu cirka 3 700 förrådsenheter fördelat över 17 anläggningar på 13 orter.

Under året har fastigheter för 1 095 Mkr förvärvats fördelat främst utmed Västkusten samt i Jönköping och Värnamo. Under andra kvartalet avyttrades mark i Jönköping för motsvarande cirka 38 miljoner kronor. I december tecknades även avtal om avyttring av nio bostads- och kontorsfastigheter i Jönköping. Sammanlagt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 597 Mkr och frånträde sker under andra kvartalet 2026.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten i perioden uppgick till 489 Mkr (652). Förvärv av fastigheter, direkt eller via dotterbolag, påverkade kassaflödet i med -1 008 Mkr (-797). Detta avser förvärv av 34 fastigheter, 23 stycken på Västkusten, fyra i Ljungby, fem i Jönköping samt en i Värnamo, även uthyrd mark i Ljungby längs E4 har förvärvats. I juli avyttrades byggrätter för bostäder i Jönköping, vilket påverkade kassaflödet i perioden med 5 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -462 Mkr (-474) och avser främst nybyggnation, anpassningar och ombyggnationer för befintliga eller nya hyresgästers behov.

Finansieringsverksamhetens förändring under året utgörs främst av upplåning netto om 1 204 Mkr (557), samt betald ränta -260 Mkr (-293) återköp av aktier -53 Mkr (-50) samt utdelning om -46 Mkr (-).

Sammantaget förändrades likvida medel under perioden med -157 Mkr (299) vilket gav utgående likvida medel om 208 Mkr (365).

Hållbarhet

År 2025 har präglats av ett tydligt kliv framåt i Nivikas hållbarhetsarbete, med ökad struktur, tydligare styrning och ett stärkt långsiktigt fokus. Med visionen att med småländsk klokskap äga och förvalta högavkastande fastigheter för generationer är hållbarhet en integrerad del av Bolagets affärsstrategi och en naturlig utgångspunkt i både förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen. Arbetet syftar till att säkerställa långsiktigt värdeskapande utan negativ påverkan på människor eller miljö.

Fokusområden och styrning av hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet under året har utgått från Bolagets fyra fokusområden:

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

Under 2024 genomförde Nivika sin första dubbla väsentlighetsanalys. Analysen ligger till grund för prioritering, mål och uppföljning av hållbarhetsarbetet och har fortsatt att användas som styrande under 2025. Arbetet med hållbarhet är integrerat i Bolagets ordinarie styrning och uppföljning.

Klimat, energi och resurseffektivitet

Under året har Nivika tagit ett strategiskt kliv framåt inom klimatområdet genom att få Bolagets klimatmål verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi) och besluta om en klimatfärdplan fram till 2034. Klimatfärdplanen ger en samlad inriktning för arbetet med utsläppsminskningar, energieffektivisering och materialval i hela verksamheten.

Arbetet med energi har fortsatt att ge tydliga resultat. Energianvändningen i fastighetsbeståndet har minskat till 82 kWh/m² Atemp (89), trots ett växande bestånd, vilket visar effekten av systematiskt arbete med driftoptimering och tekniska åtgärder. Andelen fastigheter i energiklass A–C uppgår till 61 procent (50) av fastighetsvärdet, samtidigt som andelen fastigheter i de lägsta energiklasserna är fortsatt låg. Produktionen av egen solenergi har ökat till 3 388 MWh (2 780), motsvarande 14 procent av fastighetselen (11), vilket bidrar till minskad klimatpåverkan och ökad robusthet i energiförsörjningen.

Inom byggnation och projekt har klimatprestandan förbättrats genom lägre utsläpp per kvadratmeter i nyproduktion och ett ökat fokus på resurseffektiva och cirkulära materialval. Arbetet med EU taxonomin har vidareutvecklats genom extern validering och fördjupad metodik, vilket har resulterat i en ökad andel taxonomilinjerad omsättning samt kapital och driftutgifter.

Klimatanpassning och riskhantering

Klimatrelaterade risker har fortsatt varit ett prioriterat område. Samtliga fastigheter har genomgått årlig riskinventering med fokus på fysiska klimatrisker, där ökad nederbörd och översvämningar identifierats som centrala framtida risker. Under året har arbetet stärkts genom utökad scenariobedömning och fördjupad analys på fastighetsnivå, vilket har lett till att fler risker synliggjorts och omsatts i konkreta åtgärdsplaner.

Kundfokus och hållbar stadsutveckling

Långsiktiga relationer med hyresgäster är en central del av Nivikas strategi. Kundnöjdheten är fortsatt hög inom både kommersiella lokaler och bostäder, med goda resultat inom trygghet, trivsel och helhetsupplevelse. Under året har även arbetet med samverkan kring energi och hållbarhet stärkts genom införande av gröna bilagor i kommersiella hyresavtal, vilket skapar bättre förutsättningar för gemensam energiuppföljning och effektivisering.

Hållbara medarbetare och organisation

Medarbetarna är en avgörande framgångsfaktor för Bolagets långsiktiga utveckling. Arbetet med företagskultur, ledarskap och arbetsmiljö har fortsatt att utvecklas under året. Medarbetarindex ligger över målnivån och korttidsfrånvaron är låg, vilket indikerar en stabil och hållbar arbetsmiljö. Den omorganisation som genomfördes i början av 2026, med tydligare affärsområden och ansvarsfördelning, har ytterligare stärkt förutsättningarna för ett sammanhållet och effektivt hållbarhetsarbete framåt.

Hållbarhetsrapportering

Bolagets hållbarhetsrapport upprättas separat i enlighet med årsredovisningslagen och återfinns på sidorna 26–53 i årsredovisningen.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av perioden till 5 754 Mkr (5 556). Soliditeten uppgick till 42 procent (45). Förändringen under perioden januari – december 2025 utgörs v återköp av aktier, återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv, utdelning samt periodens resultat.

Moderbolaget

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

Intäkterna består i huvudsak av vidarefakturerade kostnader till dotterbolagen och finansiella intäkter i form av ränteintäkter från dotterbolag samt inlåningsränta samt intäkter/kostnader för räntederivat. Balansräkningen består i huvudsak av andelar i helägda dotterbolag och fordringar hos dessa samt eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är samma som för koncernen. Resultat från andelar i koncernföretag är hänförligt till effekter av omstruktureringar i underkoncerner.

Framtidsutsikter

Nivika lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen.

Nivika har under 2025 förvärvat och tillträtt fastigheter inom främst lager och lätt industri till ett värde om cirka 1 090 Mkr. Bolagets strategi med fokus på tillväxt via högavkastande fastigheter har gett effekt i stigande överskottsgrad samtidigt som uthyrningsgraden är fortsatt hög. Tillväxten kommer fortsatt ske via förvärv och byggnation av kommersiella fastigheter utmed den den västsvenska triangeln, en geografri där både näringsliv och efterfrågan på kommersiella lokaler är stark.

2026 har öppnat positivt för Nivika med fortsatta förvärv av högavkastande fastigheter utmed den västsvenska triangeln till attraktiva nivåer. Totalt har fastigheter till ett värde om cirka 300 Mkr tillträtts. Bolaget har fortsatt många intressanta förvärvsmöjligheter att utvärdera och därtill är både tillgången på finansiering och efterfrågan i uthyrningsverksamheten god. Under andra kvartalet frånträds avyttrad portfölj av kontors- och bostadsfastigheter i Jönköping vilket möjliggör omallokering av kapital mot högavkastande fastigheter.

FLERÅRSÖVERSIKT

Flerårsöversikt koncern

tkr	2025	2023/24*	2022/23	2020/21	2010/21
Resultaträkning					
Intäkter	789	923	612	528	327
Fastigheternas driftnetto	576	655	415	354	236
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	124	115	-496	544	341
Resultat före skatt	375	311	-317	776	476
Balansräkning					
Balansomslutning	13 860	12 324	10 999	11 231	7 312
Förvaltningsfastigheter	13 334	11 768	10 619**	10 699	6 910
Rörelsefastigheter	79	19	19	-	-
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal					
Uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	97	96	94
Uthyrningsgrad bostäder, %	99	96	98	98	98
Soliditet, %	42	45	45	40	33
Direktavkastning, %	4,3	5,1	3,9	3,3	3,4
Antal anställda	62	63	62	65	76
Kassaflödesanalys					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489	652***	358**	173	156
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 486	-1 040***	-389**	-3 263	-1 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	840	687***	89**	3 096	1 542

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

Förslag till resultatdisposition, i kronor

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	3 575 496 680 kr
Balanserade vinstmedel	177 099 600 kr
Årets resultat	-14 888 304 kr
	3 737 707 976 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägare utdelas (0,72 kronor per aktie)	
i ny räkning balanseras	69 037 628 kr
	3 668 670 348 kr

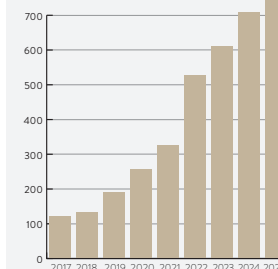
A photograph of a wooden pergola structure on a rooftop terrace. The pergola is made of dark wood and has a flat roof supported by several vertical posts. To the left of the pergola is a building with vertical wooden slats. In the foreground, there is a wooden railing. The background shows a cityscape under a blue sky with some clouds. The word "KONCERNEN" is written in white capital letters in the bottom left corner.

KONCERNEN

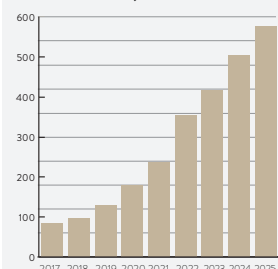
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I KONCERNEN

Mkr	Not	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec
Hysesintäkter	2,3	750	872
Serviceintäkter	2,3	36	39
Övriga rörelseintäkter	6	3	12
Summa intäkter		789	923
Driftskostnader	4,5,7	-176	-225
Underhållskostnader	4,5,7	-14	-19
Fastighetsskatt	4,5,7	-23	-24
Summa fastighetskostnader		-213	-268
Driftnetto		576	655
Central administration	4,5,7	-53	-77
Övriga rörelsekostnader	6	-	0
Finansnetto	8	-267	-312
Förvaltningsresultat		256	266
Värdetförändring fastigheter, realiserade	9	4	11
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	10	124	115
Värdetförändring räntederivat	17,18	-9	-82
Summa värdetförändring		118	44
Resultat före skatt		375	311
Aktuell skatt	9	-13	-20
Uppskjuten skatt	9	-107	-91
Periodens resultat		254	200
Övrigt totalresultat		1	-
Övrigt totalresultat		1	-
Periodens totalresultat		255	200
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		255	200
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

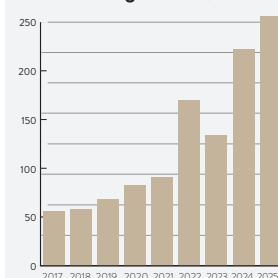
Totala hyresintäkter, Mkr



Driftnetto, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

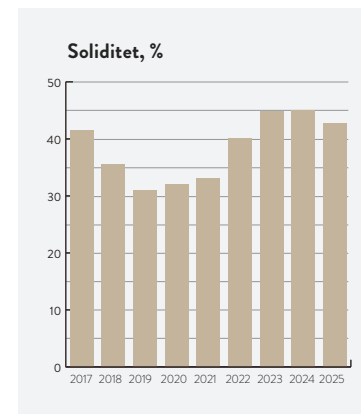
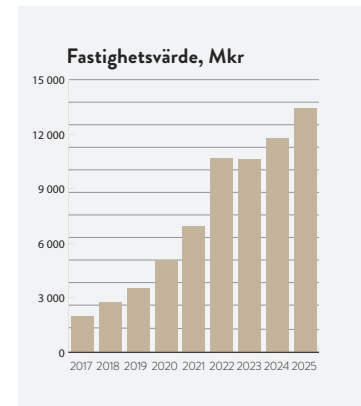
Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	12	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		1	1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	12 737	11 768
Rörelsefastigheter	11	79	19
Inventarier	13	71	61
Nyttjanderättstillgångar	14	26	16
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	17	0	0
Uppskjuten skattefordran	9	10	25
Andra långfristiga fordringar	15,17	71	26
Summa anläggningstillgångar		12 994	11 915
Omsättningstillgångar			
Varulager	16	-	0
Hyresfordringar	17	14	19
Övriga fordringar	17	17	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	29	13
Likvida medel	17,19	208	365
Summa omsättningstillgångar		268	408
Tillgångar till försäljning*		597	-
SUMMA TILLGÅNGAR		13 860	12 324

* Avser förvaltningsfastigheter där avtal om avyttrade har tecknats 2025-12-19 med frånträde under Q2 2026.

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21	48	48
Övrigt tillskjutet kapital		3 575	3 575
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		2 130	1 933
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 754	5 556
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9	742	650
Räntebärande finansiella skulder	17,20	6 755	5 759
Leasingskulder	14,17,20	21	12
Derivatinstrument	17,18,20	55	45
Summa långfristiga skulder		7 573	6 466
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	17,20	80	138
Leasingskulder	14,17,20	4	4
Leverantörsskulder	17	47	41
Aktuella skatteskulder		28	13
Övriga skulder	17	75	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	33	39
Summa kortfristiga skulder		267	301
Skulder direkt hänförliga till tillgångar till försäljning*		266	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 860	12 324

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderings- reserv	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-09-01	39	3 099	-	1 781	4 919
Årets resultat				200	200
Summa totalresultat				200	200
Transaktioner med ägare:					
- Nyemission	9	502			511
- Kostnader för emission		-25			-25
- Återköp av aktier				-50	-50
- Nyttjande av innehav av egna aktier som betalning för fastighetsförvärv				2	2
Utgående balans 2024-12-31	48	3 576	-	1 933	5 556
Ingående balans 2025-01-01	48	3 576	-	1 933	5 556
Årets resultat				254	254
Övrigt totalresultat			1		1
Summa totalresultat			1	254	255
Transaktioner med ägare:					
- Utdelning				-61	-61
- Återköp av aktier				-53	-53
- Nyttjande av innehav av egna aktier som betalning för fastighetsförvärv				56	56
Utgående balans 2025-12-31	48	3 576	1	2 129	5 754



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Not	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		375	311
Justering för:			
Finansiella poster		267	312
Värdeförändring fastigheter		-128	-126
Värdeförändring räntederivat		9	82
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	25	2	15
Betald skatt		-17	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		508	573
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring rörelsefordringar		-54	48
Förändring rörelseskulder		35	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		489	652
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 008	-797
Avyttring av förvaltningsfastigheter		5	211
Investering i förvaltningsfastigheter		-462	-474*
Förändring i materiella anläggningstillgångar		-12	-5
Investering i finansiella tillgångar		-9	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 486	-1 040
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	511
Emissionskostnad		-	-31
Återköp av egna aktier		-53	-50
Utebtald utdelning		-46	-
Upptagna lån		3 996	4 356
Amortering/lösen lån		-2 792	-3 799
Betald ränta		-260	-293
Amortering av leasingskuld		-5	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		840	687
Periodens kassaflöde		-157	299
Likvida medel vid periodens början		365	66
Likvida medel vid periodens slut		208	365

*) Erhållet investeringsbidrag inkluderat.

Noter koncernen

Not 1 Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

Företagsinformation

Nivika Fastigheter AB (publ), org.nr 556735-3809, är ett aktiebolag med säte i Värnamo. Bolaget är moderbolag i en koncern med en fastighetsportfölj som består av 235 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 145 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Västkusten och Växjö med omnejd.

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

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

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 25 mars 2026 och kommer att läggas fram för antagande vid 2025 års årsstämma den 20 maj 2026.

Tillämpade regelverk och grunder för upprättandet av koncernredovisningen

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

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

Sammanfattning av övergripande redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Konsolidering av dotterbolag

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden och innefattar alla företag som koncernen har ett bestämmande inflytande över. Dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av moderbolagets not 16.

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Redovisning av kassaflöde

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

Nya standarder och tolkningar

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

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

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2025 och framåt

Ingen av de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som godkänts av EU bedöms för närvarande påverka Nivikas resultat eller finansiella ställning i någon väsentlig omfattning under 2025.

Kommande standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter, ersätter IAS 1 och träder i kraft 1 januari 2027. Den nya standarden innebär förändringar i presentationen av de finansiella rapporterna, främst strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om "management-defined performance" (MPM) samt ökad dissaggregering av poster. Nivika har inlett ett analysarbete och håller på att ta fram en plan för införandet av IFRS 18.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter 31 december 2025 bedöms ha någon väsentlig inverkan på Nivikas finansiella rapporter.

Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan.

Klassificering av fastigheter utifrån bedömning av syftet med innehavet

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter eller omsättningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten. Fastigheter som till betydlig del används av koncernen i den löpande verksamheten klassificeras som rörelsefastighet. Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas i syfte att säljas som en del av den löpande verksamheten. Samtliga koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter med ett undantag, fastigheten Almen 12, Värnamo, som är Nivikas huvudkontor och redovisas som rörelsefastighet sedan 1 september 2022.

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 10.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin, vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

Klassificering av förvärv utifrån bedömning av syftet med förvärvet

Företagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Företagsförvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskilling.

Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde kategoriseras i enlighet med hierarkin för verkligt värde, vilken anges nedan, och tar utgångspunkt i den lägsta nivå av datainput som är väsentlig vid värderingen av instrumentet i sin helhet:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Finansiella derivat

Bolaget har derivat i form av ränteswappar som värderas till verkligt värde via resultatet (nivå 2).

Not 2 Hyres- och servicecintäkter

Mkr	2025	2023/24
Hyresintäkter	750	872
Serviceintäkter	36	39
Summa	786	911

Redovisningsprinciper

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal och hyresintäkter intäktsredovisas i resultatet linjärt över hyresperioden som en operationell leasingintäkt. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

I hyresavtalen ingår servicetjänster för vilka Nivika genererar intäkter. Hyresgästen får kontroll över servicetjänsterna i takt med att Nivika presterar enligt hyresavtalet och därmed uppfyller Nivika sitt prestationsåtagande över tid. Intäktsredovisning sker månatligen i den månad hyran avser. Serviceintäkter består huvudsakligen av vidaredebitering av värme, el, vatten och fastighetsskatt och debiteras månadsvis löpande under året.

Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal:

Mkr	2025	2023/24
Mindre än 1 år	528	440
Mellan 1 och 2 år	462	384
Mellan 2 och 3 år	363	315
Mellan 3 och 4 år	296	250
Mellan 4 och 5 år	241	210
Mer än 5 år	1 270	924
Summa	3 160	2 522

Not 3 Segmentredovisning

Ledningen följer primärt upp segmenten på omsättning, driftöverskott samt förvaltnings- och rörelsefastigheter. Redovisade intäkter avser intäkter från externa kunder. Nivika rapporterar en segmentredovisning där segmenten är uppdelade geografiskt: Jönköping, Värnamo, Växjö, Västkusten samt Övrigt. Samma redovisningsprinciper har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen. Vad gäller beräkningsmetoden har denna förändrats under första kvartalet 2025, fastigheter i Borås och Ulricehamn ingår från 1 januari 2025 i segment Jönköping istället för Västkusten. Jämförelsesiffror har omarbetats. Nivika rapporterar även en segmentredovisning där segmenten är fördelade mellan bostäder respektive kommersiellt.

	Jönköping		Värnamo		Växjö		Västkusten		Övrigt		Totalt			Bostäder	Kommersiellt	Totalt
Mkr	2025 jan-dec 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2025 jan-dec 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2025 jan-dec 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2025 jan-dec 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2025 jan-dec 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån	2025 jan-dec 12 mån	2023/24 sep-dec 16 mån		2025 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån	2025 jan-dec 12 mån
Totala hyresintäkter	277	255	253	299	134	166	100	171	25	31	789	923		206	583	789
Fastighetskostnader - Drift	-58	-72	-59	-77	-28	-33	-16	-32	-14	-10	-176	-225		-69	-107	-176
Fastighetskostnader - Underhåll	-5	-4	-4	-7	-2	-3	-2	-4	-1	-1	-14	-19		-5	-8	-14
Fastighetskostnader - Fastighetsskatt	-9	-10	-8	-7	-2	-3	-3	-4	-1	-1	-23	-24		-3	-20	-23
Driftnetto	205	170	182	208	102	127	79	130	9	20	576	655		129	448	576
Värdeförändring, förvaltningsfastigheter	-31	3	61	162	16	-55	44	41	37	-27	127	126		35	92	127
Resultat inkl. värdeförändringar	174	173	243	371	118	72	123	171	46	-7	703	781		164	540	703
Ofördelade poster:																
Central administration											-53	-77				-53
Finansnetto											-267	-312				-267
Värdeförändring derivat											-9	-82				-9
Skatt											-120	-111				-120
Övrigt totalresultat											1	-				1
Resultat efter skatt											255	200				255
Förvaltningsfastigheter	4 707	3 419	4 254	3 071	2 189	2 218	1 869	1 844	315	283	13 334	11 768		4 631	8 703	13 334
Rörelsefastigheter	-	-	79	19	-	-	-	-	-	-	79	19		-	79	79

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader, Mkr	2025	2023/24
Mediakostnader*	-86	-106
Underhållskostnader	-14	-19
Försäkring och avgälder	-4	-5
Fastighetsskatt	-23	-24
Personal	-36	-45
Övriga fastighetskostnader	-50	-70
Summa	-213	-268

Central administration, Mkr	2025	2023/24
Personal	-30	-38
Konsultkostnader	-7	-6
Avskrivningar	-4	-4
Övriga centrala kostnader	-12	-28
Summa	-53	-77

* I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Not 5 Arvode till revisorer

Mkr	2025	2023/24
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	3,3	4,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,3
Skatterådgivning	0,3	0,3
Summa	4,0	5,1

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

Not 6 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter, Mkr	2025	2023/24
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	3	12
Summa	3	12

Övriga rörelsekostnader, Mkr	2025	2023/24
Kostnader vid övrig försäljning	-	0
Summa	-	0

Not 7 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie, om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställda rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda pensioner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

All personal, inklusive VD, är anställda av moderbolaget.

Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare, Mkr	2025	2023/24
Löner och andra ersättningar	11,4	15,6
Sociala avgifter	3,5	4,9
Pensionskostnader	2,2	3,5
Summa	17,1	24,0

Övriga anställda, Mkr	2025	2023/24
Löner och andra ersättningar	31,0	38,1
Sociala avgifter	12,2	14,8
Pensionskostnader	2,4	2,5
Summa	45,6	55,4

Summa personalkostnader	62,7	79,4
--------------------------------	-------------	-------------

Ersättning till styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2025 att utgå med 0,5 Mkr (0,5) till styrelsens ordförande och 0,3 Mkr (0,3) till envar av övriga styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare och med 0,2 Mkr (0,2) till envar av övriga styrelseledamöter som är beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 0,1 Mkr (0,1). Beloppen sträcker sig från årsstämman 2025-05-08 till och med årsstämman 2026-05-20.

forts. Not 7 Anställda och personalkostnader

Ersättning till ledande befattningshavare*, Mkr	Grundlön/styrelsearvode		Pension		Övriga förmåner	
	2025	2023/24	2025	2023/24	2025	2023/24
Elisabeth Norman, styrelseordförande	0,5	0,7	-	-	-	-
Viktoria Bergman, styrelseledamot	-	0,1	-	-	-	-
Santhe Dahl, styrelseledamot	0,2	0,3	-	-	-	-
Håkan Eriksson, styrelseledamot	0,3	0,3	-	-	-	-
Benny Holmgren, styrelseledamot	0,1	0,3	-	-	-	-
Thomas Lindster, styrelseledamot	0,1	0,3	-	-	-	-
Helena Nordman-Knutson, styrelseledamot	0,3	0,3	-	-	-	-
Oscar Welandson, styrelseledamot	0,2	0,2	-	-	-	-
Tim Floderus, styrelseledamot	0,2	0,2	-	-	-	-
Niclas Bergman, VD	-	2,6	-	0,9	-	0
Sverker Källgården, VD	3,9	1,8	1,1	0,6	0,1	0,1
Andra ledande befattningshavare (5(6) personer)	5,0	7,9	1,1	2,0	0,4	0,5
Summa	10,8	15,0	2,2	3,5	0,5	0,6

*Ingen rörlig ersättning har utgått.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare, %	2025	2023/24
Andel kvinnor i styrelsen	25	25
Andel män i styrelsen	75	75
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40	50
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60	50

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Koncernledning

Vid årsskiftet ingick verkställande direktören, CFO, COO, Affärsutveckling, Uthyrningschef och Transaktions- och finansieringsansvarig i koncernledningen.

Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen beslutas av styrelsen. Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Nivika har incitamentsprogram för koncernledning exklusive VD samt för förvaltningsområdeschefer.

Uppsägning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader, utan rätt till avgångsvederlag. Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå.

Not 8 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

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

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

Finansiella intäkter, Mkr	2025	2023/24
Ränteintäkter	5	6
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa	5	6

Finansiella kostnader, Mkr	2025	2023/24
Räntekostnader till kreditinstitut	-241	-300
Övriga räntekostnader*	-30	-18
Summa	-272	-318

* Avser främst obligationslån

Betalda och erhållna räntor	2025	2023/24
Under året erhållna ränteintäkter	5	6
Under året betalda räntekostnader	-280	-342
Summa	-275	-337

Not 9 Inkomstskatt

Mkr	2025	2023/24
Aktuell skatt	-13	-20
Uppskjuten skatt	-107	-91
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-120	111
Avstämning av effektiv skattesats	2025	2023/24
Redovisat resultat före skatt	375	311
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6):	-77	-64
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0	10
Schablonintäkt periodiseringsfond	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	-36	-39
Skatt vid fastighetsförsäljningar	2	-14
Justering avseende skatter föregående år	-9	-2
Övrigt	0	-1
Total skattekostnad	-120	-111
Effektiv skattesats	32,1%	35,7%

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 32,1 procent (35,7).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Uppskjuten Inkomstskatt är hänförligt till, Mkr	Uppskjuten skattefordran 2025-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2025-12-31	Uppskjuten skattefordran 2024-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-	-747	-	-657
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	-	8	-	9
Aktiverade underskottsavdrag	10	-	25	-
Obeskattade reserver	-	-3	-	-2
Summa	10	-742	25	-650

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar	10	25
Uppskjutna skatteskulder	-742	-650
Summa	732	623

Avstämning uppskjutna skatter, Mkr	2025-12-31		2024-12-31	
	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran
Ingående balans	-650	25	-560	27
Omklassificering	-	-	-	-
Skattekostnader/intäkter redovisade i resultaträkningen	-92	15	-82	-9
Justering pga förvärv/försäljning	-	-	-7	-
Uppskjuten skatt i eget kapital	-	-	-	6
Utgående balans	-742	10	-650	25

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden.

Fastigheter, derivatinstrument och underskottsavdrag är de huvudsakliga posterna som utgör uppskjuten skatt. Vid värderingen av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikhet att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Förändring av förvaltningsfastigheter, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsbestånd vid årets början	11 768	10 619
Förvärv av fastigheter	1 082	810
Försäljning av fastigheter	-38	-247
Omklassificering till rörelsefastighet	-59	-
Investeringar i befintliga fastigheter	462	474
Värdeförändring i befintliga fastigheter	124	115
Fastighetsbestånd vid periodens slut	13 334	11 768

Orealiserade värdeförändringar, Mkr	2025 jan-mars	2025 april-juni	2025 juli-sep	2025 okt-dec	2025 12 mån
Förändring driftnetto	11	38	-24	37	62
Pågående nybyggnation	9	7	4	5	25
Mark och outnyttjade byggrätter	13	-10	4	5	12
Förändring avkastningskrav	-29	4	33	17	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4	39	17	64	124

Årets förändring per kategori, Mkr	Industri/ Lager	Handel/ Kontor	Samhälls- fastigheter	Bostäder	Övrigt/ Mark
Verkligt värde vid årets början					
2023-09-01	4 315	1 446	667	3 870	318
Förvärv	299	133	-	202	176
Förbättringsinvesteringar	101	100	90	182	1
Avyttringar	-187	-	-	-60	-
Omklassificeringar	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	38	83	7	62	-74
Verkligt värde vid årets slut					
2024-12-31	4 565	1 762	765	4 256	421
Förvärv	472	571	-	-	40
Förbättringsinvesteringar	246	56	180	-2*	-19
Avyttringar	-	-	-	-	-38
Omklassificeringar	-58	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	68	-13	25	30	13
Verkligt värde vid årets slut					
2025-12-31	5 293	2 376	970	4 284	412

*) Erhållet investeringsbidrag.

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i rapport över finansiell ställning som anläggningstillgång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultatet.

Tillkommande utgifter för förvaltningsfastigheter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som fastighetskostnader i den period de uppkommer.

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

Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under not 2. Reparationer och underhållsåtgärder redovisas som fastighetskostnader i den period utgiften uppkommer.

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

Värderingsmodell

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

Värderingsmodellen som används av såväl extern värderare som Nivika är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med och delvis baserad på ortsprisanalyser.

Av beståndets 235 fastigheter har samtliga, under perioden 2025-01-01 - 2025-12-31, värderats externt, vilket motsvarar 100 procent (100) av det samlade fastighetsbeståndet. Det värderingsinstitut som har anlits är per den sista december 2025 är Newsec samt Savills. Koncernen har till värderare lämnat information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Restvärdet framräknas såsom fastighetens/tomträtts 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 värderingsinstitutets tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter. Värderingsförfarandet för fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning, följer god värderingssed, upprättad av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

forts. Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värdeförändring
Per den 31 december 2025 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 13 413 Mkr (11 788). Den realiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheterna, uppgick totalt till 124 Mkr (115). Förändringen av fastigheternas värde, inkluderat rörelsefastigheter, motsvarar en värdeökning om cirka 14 procent (11). Värdeökningen förklaras främst av förvärv.

Värderingsantagande	
Värderingstidpunkt	2025-12-31 (2024-12-31)
Inflationsantagande	År 2026 1,5, därefter 2 (År 2025 1, därefter 2 per år)
Kalkylperiod, år	5-25, median 10 (5-25, median 10)
Direktavkastning bostäder, %	5,8 -8,8, viktad 6,7 (5,8-8,8, viktad 6,7)
Direktavkastning kommersiellt, %	3,1 -7,4, viktad 4,5 (3,1 - 7,4, medel 4,6)
Långsiktig vakans, %	0-20
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderings-institutets 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.

Känslighetsanalys	Ändring indata		Värdeförändring	
	Enhet	Antal	Mkr	%
Hyra	%-enhet	10	+1 230	+9,2
Vakansgrad	%-enhet	10	-1 647	-12,3
Drift- och underhållskostnader	Kr/m ²	10	-161	-1,2
Inflation	%-enhet	1	+1 092	+8,1
Kalkylränta och direktavkastning, vid kalkylslut	%-enhet	1	-1 868	-13,9
Kalkylränta och direktavkastning, vid kalkylslut	%-enhet	-1	+2 757	+20,6

Not 11 Rörelsefastigheter

Mkr	2025	2023/24
Fastighetsbestånd vid årets början	19	19
Omklassificering	60	-
Avskrivning	-	-0
Fastighetsbestånd vid årets slut	79	19

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

Mkr	2025	2023/24
Ingående anskaffningsvärden	7	7
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7	7
Ingående avskrivningar	-5	-5
Årets avskrivningar	-0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6	-5
Utgående redovisat värde	1	1

Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De tillämpade nyttjandeperioderna är:

	Antal år
Programvara/licenser	5-8 år

Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

Redovisningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång redovisas i resultatet den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Se not 11, 12 och 14.

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De tillämpade nyttjandeperioderna är:

	Antal år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Rörelsefastighet	50-100 år

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i de fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella tillgångarna.

Not 13 Övriga materiella anläggningstillgångar

Mkr	2025	2023/24
Ingående anskaffningsvärden	117	108
Årets anskaffningar	11	5
Försäljningar/utrangeringar	-4	-1
Förvärv/avyttring av dotterbolag	12	5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136	117
Ingående avskrivningar	-56	-45
Försäljningar/utrangeringar	4	1
Förvärv/avyttring av dotterbolag	-5	-2
Årets avskrivningar	-8	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65	-56
Utgående redovisat värde	71	61

Not 14 Leasingavtal

Redovisningsprinciper

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningsprincipen för dessa avtal framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter.

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där Nivika är leasetagare avser tillgångsslagen tomträtter, inventarier (kontorsinventarier och maskiner) samt fordon.

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingsskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna.

Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingsskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingsskulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament.

I nedan tabell presenteras koncernens utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingsskulder samt rörelserna under året.

Nyttjanderättstillgångar, Mkr	2025	2023/24
Ingående balans	16	25
Omvärdering	-	-6
Tillkommande avtal	15	6
Avskrivningar	-3	-4
Avslutade avtal	-1	-6
Utgående balans	25	16
Leasingsskulder, Mkr		
Ingående balans	16	24
Omvärdering	-	-5
Tillkommande avtal	13	6
Avslutade avtal	-1	-6
Räntekostnader	2	2
Betalda leasingavgifter	-6	-6
Utgående balans	25	16

Nivika har fyra tomträttsavtal som anses utgöra s.k. eviga leasingavtal. Leasingsskulden 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 leasingsskulden. Leasingbetalningen anses därmed i sin helhet avse betalning av ränta. Leasingsskulden för de eviga tomträttsavtalen redovisas som långfristig skuld i rapporten över finansiell ställning.

Tillämpning av praktiska undantag

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

Nedan presenteras de belopp som har redovisats i koncernens rapport över resultatet under året hänförligt till leasingverksamheter:

Mkr	2025	2023/24
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-4	-4
Räntekostnader fordringar	-2	-2
Summa	-6	-6

Not 15 Andra långfristiga fordringar

Mkr	2025	2023/24
Ingående anskaffningsvärden	26	48
Tillkommande fordringar	48	9
Amorteringar, avgående fordringar	-2	-31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71	26
Utgående redovisat värde	71	26

Not 16 Varulager

Mkr	2025	2023/24
Råvaror och ej färdigställda volymer	-	0
Summa	-	0

Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Redovisningsprincip

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9.

Klassificering och värdering

Koncernens finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde förutom skuld för villkorad tilläggsköpeskilling som redovisas till verkligt värde. Förändring av verkligt värde på den finansiella skulden redovisas i rörelseresultatet som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, kassa samt finansiella derivatinstrument.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden via årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument".

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framtidsbaserad 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 kreditförsämrings sedan första redovisningstillfället.

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

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

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

Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingsskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder.

Finansiella skulder som värderats till upplupet anskaffningsvärde

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via årets resultat

Koncernen använder derivatinstrument för att skydda sig mot finansiella risker. Ingångna derivatkontrakt består främst av räntederivat. För närvarande tillämpar inte koncernen säkringsredovisning vilket föranleder att samtliga värdeförändringar redovisas till sina verkliga värden över årets resultat. Värdeförändringar redovisas i resultatet på raden "Värdeförändring derivatinstrument".

Finansiell riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av säkerställda banklån.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering:

forts. Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhanteringforts.

	2025-12-31		2024-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, Mkr				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0	0
Hyresfordringar	14	14	19	19
Övriga fordringar	17	17	11	11
Upplupna intäkter	29	29	13	13
Likvida medel	208	208	365	365
Summa	268	268	408	408
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde, Mkr				
Räntebärande finansiella skulder	6 860	6 860	5 913	5 913
Leverantörsskulder	47	47	41	41
Övriga skulder	103	103	80	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	33	39	39
Summa	7 043	7 043	6 073	6 073
Finansiella tillgångar värderad till verkligt värde via resultatet, Mkr				
Derivatinstrument	-	-	-	-
Finansiella skulder värderad till verkligt värde via resultatet, Mkr				
Derivatinstrument	55	55	45	45

Koncernen har derivatinstrument i form av olika typer av ränteswappar som utgör finansiella instrument värderade till verkligt värde (nivå 2). Nivå 2 innebär att jämfört med nivå 1 baseras värderingen på annan indata än noterade priser som antingen direkt eller indirekt är observerbar för tillgången eller skulden. I Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering mot ränteförändringar. Exponeringen hanteras i huvudsak genom användning av finansiella derivat.

Valutarisk

Koncernens verksamhet bedrivs i Sverige, samtliga avtal och transaktioner görs i svenska kronor. Bolaget är därmed inte exponerat för någon valutarisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för fluktuationer i resultat och kassaflöde på grund av ränteförändringar. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivån begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder. Som säkringsinstrument används olika typer av räntederivat.

Per december månad 2025 påverkar en samtidig förändring av räntan, upp eller ned med en procentenhet, de årliga nettoräntekostnaderna med 59,6 Mkr (58,4), förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, inbegripet samtliga räntederivat, men exklusive kassa- och banktillgodohavanden, uppgick till 2,7 år (2,9).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Utvärdering sker löpande på nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala avtalad hyra. Vid behov kompletteras avtalet med ställda säkerheter i form av deposition eller garantier. Risken är totalt sett liten då hyror faktureras i förskott, vilket ger små hyresfordringar. Genom ett stort antal hyresgäster i flera olika branscher och ett medvetet urval, begränsas kreditrisken.

Avseende banktillgodohavanden är dessa endast placerade på bankkonto i stabila banker med god kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Likviditet och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsvisa styrelsemöten upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 36 månader. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital med god framförhållning. Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader vid omförhandling av befintliga krediter och finansiering av kommande investeringar.

Den externa låneportföljen följer koncernens finansieringspolicy och har en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en god framförhållning som innebär att bolaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Bolaget har en god och löpande kontakt med bankerna och ett väl fungerande samarbete.

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

Finansiella skulder, Mkr	Förväntat kassaflöde 2025				
	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder	1 382	2 056	2 622	1 635	7 695
Leasingskulder	5	5	6	10	26
Derivatinstrument	19	19	19	24	81
Leverantörsskulder	47	-	-	-	47
Övriga kortfristiga skulder	136	-	-	-	136
Summa	1 588	2 078	2 645	1 673	7 984

Finansiella skulder, Mkr	Förväntat kassaflöde 2023/24				
	År 1	År 2	År 3	År 4 <	Summa
Räntebärande finansiella skulder	2 551	1 187	1 922	719	6 381
Leasingskulder	4	3	2	7	16
Derivatinstrument	10	7	7	18	41
Leverantörsskulder	41	-	-	-	41
Övriga kortfristiga skulder	119	-	-	-	119
Summa	2 725	1 196	1 931	745	6 598

forts. Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Lånen är revolverande och omtecknas vid förfallodag, ses därför som en del av långfristig finansiering. Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar. Kassaflöde från räntederivat avser det tillkommande nettoutflödet från respektive swap.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att dotterbolagen i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital. Nettoskulden innefattar räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår långfristiga och kortfristiga lån.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande nettoskuld	6 860	5 913
Summa eget kapital	5 754	5 556
Förhållande mellan skuld och eget kapital	84%	94%

Covenanter (särskilda villkor) och risktagande

Nivikas finansiella ställning och risktagande kan utläsas av flera olika nyckeltal. I låneavtal med banker och kreditinstitut samt i obligationsvillkoren finns det covenanter avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad och/eller andra finansiella åtaganden.

Nivika uppfyller samtliga krav under räkenskapsåret. Per 2025-12-31 uppgick soliditeten till 42 procent (45), räntetäckningsgraden var 2,0x (2,0), och belåningsgraden uppgick till 51 procent (47).

Not 18 Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan. Nivikas fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna.

Tabellen nedan visar Bolagets värdering till verkligt värde, redovisat som skuld (fordan) i balansräkningen:

Värdering 2025-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-55	-	-55
Summa	-	-55	-	-55

Värdering 2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument (ränteswappar)	-	-45	-	-45
Summa	-	-45	-	-45

Tabellen nedan presenterar förändringar i finansiella instrument enligt nivå 2:

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-45	37
Värdetförändring	-9	-82
Utgående balans	-55	-45

Not 19 Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och banktillgodohavanden.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och banktillgodohavanden	208	365
	208	365

Not 20 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten

Mkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga		Derivatinstrument, långfristiga		Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga		Derivatinstrument, kortfristiga	
	25-12-31	24-12-31	25-12-31	24-12-31	25-12-31	24-12-31	25-12-31	24-12-31
Ingående balans	5 771	5 235	45	-	142	130	-	-
Kassaflöde - Upptagna lån	3 916	4 218	-	-	80	138	-	-
Kassaflöde - Amortering av lån	-2 654	-3 673	-	-	-138	-127	-	-
Leasingavtal	12	4	-	-	4	1	-	-
Kassaflöde - Amortering av leasingsskuld	-3	-13	-	-	-4	-1	-	-
Förändring av verkligt värde	-	-	9	45	-	-	-	-
Utgående balans	7 042	5 771	55	45	84	142	-	-

Tabellen nedan visar koncernens skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga		
Banklån (rörlig ränta)	6 172	5 295
Övriga lån (främst rörlig ränta)	870	477
Derivatinstrument	55	45
Summa långfristiga skulder	7 097	5 817
Kortfristiga		
Banklån (rörlig ränta)	52	110
Övriga lån (fast ränta)	32	31
Summa kortfristiga skulder	84	142
Räntebärande skuld	7 181	5 958

Outnyttjade revolverande kreditfaciliteter uppgår till 440 Mkr (40).

Outnyttjad kredit avseende byggnadskreditiv uppgår till 244 Mkr (343).

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
2025/2026 (2024/2025)	1 069	2 279
2026/2027 (2025/2026)	1 880	1 053
2027/2028 (2026/2027)	2 555	1 903
2028/2029 eller senare (2027/2028 eller senare)	1 597	2 831
Summa räntebärande skulder	7 101	5 897

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktssenliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2025-12-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	2 413	6,8	2 447	6,9
1-2 år	1 086	2,0	20	2,1
2-3 år	357	2,1	600	2,7
3-4 år	940	4,2	209	3,6
4-5 år	1 102	1,7	1 328	2,8
> 5 år	1 203	3,2	1 294	2,3
Summa	7 101		5 897	

forts. Not 20 Räntebärande krediter och lån

Ränteförfallostuktur 2024-12-31	Externa kreditgivare		Total portfölj	
	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	2 447	6,9	2 447	6,9
1-2 år	20	2,1	20	2,1
2-3 år	600	2,7	600	2,7
3-4 år	209	3,6	209	3,6
4-5 år	1 328	2,8	1 328	2,8
> 5 år	1 294	2,3	1 294	2,3
Summa	5 897		5 897	

Den genomsnittliga räntan, justerad för räntederivat och exklusive byggnadskreditiv, uppgick till 4,1 procent (4,4) per den 31 december 2025.

I summan upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet uppgående till 6 199 Mkr (5 389). De säkerheter som ställts för lånen är koncernens förvaltningsfastigheter. Totalt 66 procent (59) av den räntebärande skulden är räntesäkrad med olika typer av räntederivat eller via fasträntelån. Information om covenant framgår av not 17.

Not 21 Eget kapital

Antal aktier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	95 885 594	77 907 047
Företrädesemission	-	17 978 547
Utgående balans	95 885 594	95 885 594

Resultat per aktie	2025	2023/24
Årets resultat, Mkr	255,3	199,9
Antal aktier	95 885 594	95 885 594
Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	95 885 594
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,66	2,08

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat i koncernen, hänförligt till moderbolagets aktieägare och antal aktier utestående under året. Några potentiella aktier, till exempel konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, så kallade preferensaktier.

Not 22 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder.

Skulder till kreditinstitut, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	92	95
Fastighetsinteckningar	7 197	6 083
Summa	7 289	6 177

Not 23 Eventualförpliktelser

Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Garantieförpliktelse	-	-
	-	-

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:		
Santhe Dahl Invest AB (559185-7122)	Ägare	26,8
Husleden Förvaltning AB (556920-6765)	Ägare	15,7
Almina Invest AB (559535-0223)	Ägare	9,9

De finansiella rapporterna omfattar Nivika Fastigheter AB (publ) och de dotterbolag som förtecknas i tabellen i moderbolagets Not 16.

Närståendetransaktioner 2025

Avtal med närstående omfattar under perioden 1 januari till 31 december 2025:

- Hyresavtal mellan Nivika-koncernens fastighetsägande bolag och Holmgrens Bil AB respektive Holmgrens Fritid AB, där dåvarande styrelseledamot och aktieägare Benny Holmgren är delägare, avseende hyra av lokal i Vinkeln 6 Jönköping, Sandstenen 5 Värnamo och Gasellen 11 Växjö.
- Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Almina Invest AB, avseende inköp av administrativa tjänster, lön med tillhörande löneadministration. Avtal mellan Nivika Fastigheter AB och Yälp Facility AB, där aktieägare Värnanäs AB är delägare genom moderbolaget till och Yälp Facility AB, avseende inköp av lokalvård.

Not 24 Upplysningar om transaktioner med närstående

Tabellerna nedan visar omfattningen av de transaktioner med närstående parter under perioden januari till december 2025:

Inköp	Avser	2025 Mkr	2023/24 Mkr
Värnanäs AB	Administrativa tjänster	4,1	1,4
Poplanäs Invest AB	Administrativa tjänster	-	0,1
Yälp Facility AB	Lokalvård	3,0	3,4
Tigbro AB	Badrumsmoduler till byggnation	-	0,2
Holmgren Group AB	Hyresgästanpassning	10,2	0,3
Totalt		17,4	5,4

Försäljning	Avser	2025 Mkr	2023/24 Mkr
Värnanäs AB	Hyra	5,9	8,9
Poplanäs Invest AB	Hyra	4,1	5,6
Holmgren Group AB	Hyra	44,0	57,4
Pollock Invest AB	Hyra	1,7	2,4
Totalt		56,0	74,3

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av Not 7.

Not 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Nivika har tillträtt sju fastigheter i Kungsbäck och i Jönköping omfattande cirka 17 600 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om 17,6 miljoner kronor. Bolaget har även tecknat avtal om förvärv i Halmstad omfattande cirka 2 000 m² och ett hyresvärde om 1,3 miljoner kronor. För ytterligare information se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- Nivika har tecknat nya hyresavtal i Ljungby och Värnamo om totalt 5 400 m² uthyrningsbar yta. Det totala årliga hyresvärdet uppgår till 4,7 miljoner kronor, med en genomsnittlig avtalstid på tio år.

Not 25 Icke kassaflödespåverkande poster

Mkr	2025	2023/24
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	16	18
Ej utbetald utdelning	-15	-
Övrigt	1	-3
Summa	2	15

A photograph of a green roof. The foreground is a gravel area, and the background is a lush green roof covered in moss and small plants. A metal border separates the gravel from the green roof. The text "MODERBOLAGET" is overlaid on the gravel area.

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec
Nettoomsättning	4	100	131
Övriga rörelseintäkter	4	0	0
Totala intäkter		100	131
Administrationskostnader	5,6,7	-113	-139
Rörelseresultat		-13	-9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-103	21
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	9	95	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-55	-22
Finansnetto		-63	180
Resultat efter finansiella poster		-76	171
Bokslutsdispositioner	11	84	-6
Resultat före skatt		7	165
Skatt på periodens resultat	12	-22	0
Periodens resultat		-15	165
Periodens totalresultat		-15	165

Rapport över totalresultat moderbolaget

Mkr	2025	2023/24
Årets resultat enligt resultaträkningen	-15	165
Övriga totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-15	165

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara/licenser	13	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg, installationer och immateriella tillgångar	14	1	1
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	2 160	2 198
Uppskjuten skattefordran	17	2	21
Andra långfristiga fordringar		35	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 197	2 219
Summa anläggningstillgångar		2 198	2 221
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19	0	0
Fordringar hos koncernföretag	19	2 401	1 891
Aktuell skattefordran	19	0	1
Övriga fordringar	19	10	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	22	12
Summa kortfristiga fordringar		2 432	1 913
Kassa och bank	18,19	173	327
Summa omsättningstillgångar		2 605	2 240
SUMMA TILLGÅNGAR		4 804	4 461

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	48	48
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 575	3 575
Balanserat resultat		177	51
Årets resultat		-15	165
Summa fritt eget kapital		3 738	3 792
Summa eget kapital		3 786	3 840
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	19,21,22	869	484
Derivatinstrument		17	-
Summa långfristiga skulder		886	484
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder	19,21,22	32	31
Leverantörsskulder	19	1	3
Skulder till koncernföretag	19	62	77
Aktuella skatteskulder		1	-
Övriga skulder	19	23	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13	13
Summa kortfristiga skulder		132	138
Summa skulder		1 018	622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 804	4 461

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL

Mkr	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-09-01	39	3 099	-55	154	3 237
Omföring resultat föregående år			154	-154	-
Årets resultat				165	165
Summa totalresultat				165	165
Transaktioner med ägare:					
- Nyemission	9	502			511
Kostnader för emission		-25			-25
Netto återköp av aktier samt återutgivning av aktier som betalaning för fastighetsförvärv			48		-50
Utgående balans 2024-12-31	48	3 575	51	165	3 840
Ingående balans 2025-01-01	48	3 575	51	165	3 840
Omföring resultat föregående år			165	-165	-
Årets resultat				-15	-15
Summa totalresultat				-180	-15
Transaktioner med ägare:					
Utdelning			-61		-61
Netto återköp av aktier samt återutgivning av aktier som betalaning för fastighetsförvärv			22		-22
Utgående balans 2025-12-31	48	3 575	177	-15	3 786

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	2025 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt*	7	165
Justering för:		
Finansiella poster	40	-180
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-6
Betald skatt		-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46	-21
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet		
Förändring rörelsefordringar	-513	-402
Förändring rörelseskulder	-14	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-481	-335
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-
Förvärv av dotterbolag	-283	-217
Avyttring av dotterbolag	289	415
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	-1
Avyttring i materiella anläggningstillgångar	1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6	197
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-46	
Nyemission	-	511
Emissionskostnad		-31
Återköp av egna aktier	-53	-50
Upptagna lån	428	636
Amortering/lösen lån	-42	-813
Betald ränta	-54	-32
Erhållen ränta	88	186
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	320	406
Periodens kassaflöde	-155	268
Likvida medel vid periodens början	327	60
Likvida medel vid periodens slut	173	327

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

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 235 fastigheter i Sverige. Fastigheterna ägs genom 145 dotterbolag och dotterdotterbolag. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter i Jönköping, Värnamo, Växjö och på Västkusten med omnejd.

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

De finansiella rapporterna avser Nivika Fastigheter AB (publ) och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelse-sammanträdet den 25 mars 2026 och kommer att läggas fram för antagande vid 2025 års årsstämma den 20 maj 2026.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

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.

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.

Moderbolaget som leasetagare

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

Not 3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med IFRS måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värden av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för moderbolaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är följande (se även not 9, 10 och 17 i koncern): Inkomstskatt, Förvaltningsfastigheter och Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Beräkning av verkligt värde

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Kundfordringar, leverantörsskulder och övriga skulder

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

Verkligt värde på aktier i dotterbolag vid prövning av nedskrivningsbehov

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

Not 4 Totala intäkter

Mkr	2025	2023/24
Fakturerade koncerngemensamma tjänster utförda åt samtliga dotterbolag enligt not 16	100	131
Summa	100	131
Övriga rörelseintäkter, Mkr	2025	2023/24
Försäkringsersättningar, återvunna kundförluster, övrig försäljning	0	0
Summa	0	0

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Mkr	2025	2023/24
Personalkostnader	-66	-82
Inhyrd personal	-	-
Avskrivningar	-	-1
Övriga centrala kostnader*	-47	-56
Summa	-113	-139

* Inkluderar kostnader för lokalhyra, förbrukningsmaterial, marknad, IT och programvaror, konsulter samt andra kostnader.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar, Mkr	2025	2023/24
Styrelse och VD	6,0	7,2
Övriga anställda	36,4	46,5
Summa	42,4	53,7
Sociala kostnader, Mkr		
Pensionskostnader för styrelse och VD	1,1	1,5
Pensionskostnader övriga anställda	3,5	4,4
Övriga sociala kostnader	15,8	19,6
Summa	20,4	25,5
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen, %	25	25
Andel män i styrelsen, %	75	75
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	40	50
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	60	50

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 7 Arvode till revisorer

Mkr	2025	2023/24
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	1,8	1,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,4	0,3
Skatterådgivning	0,3	0,3
Summa	2,5	2,3

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

Mkr	2025	2023/24
Avyttring dotterbolag	-103	21
Utdelning dotterbolag	-	-
Summa	103	21

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	2025	2023/24
Ränteintäkter från koncernföretag	91	154
Övriga ränteintäkter	4	27
Summa	95	181

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	2025	2023/24
Räntekostnader till koncernföretag	-	-
Övriga räntekostnader	-53	-21
Övriga finansiella kostnader	-3	-2
Summa	-55	-22

Not 11 Bokslutsdispositioner

Redovisningsprincip koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Mkr	2025	2023/24
Lämnat koncernbidrag	-57	-77
Erhållet koncernbidrag	140	72
Summa	84	-6
Nivika Aborren AB	2	2
Nivika Advokaten AB	9	5
Nivika Almen	2	-
Nivika Alvestafastigheter AB	0	-
Nivika Argussex AB	-4	-2
Nivika Arkadien AB	1	-1
Nivika Avenboken AB	1	-3
Nivika Bautastenen AB	2	-
Nivika Bikupan 4 AB	0	0
Nivika Bikupan 5 AB	1	-
Nivika Bikupan 20 AB	1	-
Nivika Bikupan 22 AB	0	-
Nivika Bredasten AB	-	-1
Nivika Bredasten Norra AB	-4	-
Nivika Brunstorp AB	-1	-
Nivika Budkaveln AB	1	2
Nivika Byggsystem AB	-2	-4
Nivika Bälgen 15 AB	0	-
Nivika Cityfastigheter AB	8	5
Nivika Center AB	-	-9
Nivika Compact Living AB	6	-
Nivika Eklövet AB	0	-
Nivika Eftra AB	0	-
Nivika Faktorn AB	-	1
Nivika Företagaren 2 AB	-	1
Nivika Gasellen AB	1	1
Nivika Geologen AB	1	0
Nivika Graniten 5 AB	-1	-
Nivika Hisingstorp AB	-4	-1
Nivika Halmstadfastigheter AB	1	4
Nivika Handelsfastigheter AB	12	0
Nivika Haverdal AB	0	-
Nivika Hedenstorp AB	-1	-
Nivika Hemmeslöv AB	-1	-
Nivika Holding 3 AB	0	-
Nivika Holding 4 AB	0	-

Nivika Hygiea AB	-1	-
Nivika Höglandet AB	-	13
Nivika Industrifastigheter AB	2	1
Nivika Kalkstenen AB	1	-3
Nivika Kungsängen AB	-4	-12
Nivika Kärleken AB	9	-
Nivika Kärleksudden AB	0	-
Nivika Lagern AB	-	1
Nivika LB 1 AB	0	-
Nivika LB 3 AB	0	-
Nivika Lingonet AB	-	-3
Nivika Lokal AB	10	0
Nivika Mitt Lager AB	-3	-9
Nivika Mitt Lager Gbg AB	-4	-6
Nivika Mossarp AB	0	-
Nivika Norra Amerika	-1	-1
Nivika Norra Delfin AB	-1	2
Nivika Sadelmakaren AB	-2	-
Nivika Sandstenen AB	20	-
Nivika Schaktet AB	-1	-
Nivika Skogskärret AB	0	-3
Nivika Skåpvägen AB	-3	-4
Nivika Snöflingan AB	-2	-4
Nivika Stationen AB	-	4
Nivika Stationsallén AB	0	-
Nivika Stenladan AB	-	-1
Nivika Stigamo Syd AB	0	-
Nivika Stormagärdet AB	0	-
Nivika Sägaren AB	1	1
Nivika Sävsjöfastigheter AB	-	1
Nivika Tandborsten AB	1	1
Nivika Tor AB	-11	-
Nivika Tre Liljor AB	6	5
Nivika Trädet AB	-2	-
Nivika Töringe AB	1	1
Nivika Refugien AB	-	-1
Nivika Rosen AB	12	7
Nivika Råstenen AB	-	-7
Nivika Vagnen 7&10 AB	3	-
Nivika Vetlanda 16&17 AB	-	1
Nivika Vetlanda 18 AB	-	2
Nivika Vakten AB	1	1
Nivika Varbygeln AB	-	0
Nivika Vigören AB	1	1
Nivika Vinkelhaken AB	0	-
Nivika Växjöfastigheter AB	18	5
Nivika Åkerfältet AB	3	-4
Nivika Överljudet 4 AB	3	1
Nivika Överljudet 5 AB	3	3

Not 12 Inkomstskatt

Mkr	2025	2023/24
Aktuell skatt	-2	-
Uppskjuten skatt	-20	0
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-22	0
Redovisat resultat före skatt	7	165
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6)	-1	-34
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-25	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Ej skattepliktigt resultat vid avyttring av andelar	2	4
Justering avseende skatt föregående år	-9	-2
Skattemässigt överskott/kapitalvinst	-	0
Värdet förändring räntederivat	-2	-
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	11	32
Total skattekostnad	-22	0
Effektiv skattesats	314%	0,2%

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 314 procent (-0,2).

Skatt enligt gällande skattesats har beräknats utifrån 20,6 procent (20,6).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat varför det inte förekommer någon skatt redovisad mot övrigt totalresultat.

Not 13 Programvara

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5	5
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	5
Ingående avskrivningar	-5	-4
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5	-5
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2	1
Årets anskaffningar	0	0
Årets avyttring	-1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	2
Ingående avskrivningar	-1	-1
Årets avskrivningar	0	0
Årets avyttringar	0	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	-1
Utgående redovisat värde	1	1

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2
Årets anskaffningar	0	0
Årets aktiveringar	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 16 Andelar i koncernföretag

Redovisningsprincip

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

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 198	2 364
Årets anskaffningar	362	220
Årets försäljningar	-400	-386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 160	2 198
Utgående redovisat värde	2 160	2 198

forts. Not 16 Andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Almen AB	556870-3150	Värnamo	100 %	100 %	500	0,8
Nivika Argussex AB	556736-9896	Värnamo	100 %	100 %	1 020	5,4
Nivika Avenboken AB	559276-4764	Värnamo	100 %	100 %	500	17,4
Nivika Bikupan 12 AB	559050-3354	Värnamo	100%	100%	500	8,4
Nivika Bikupan 4 AB	556865-9295	Värnamo	100 %	100 %	500	0,6
Nivika Bikupan 5 AB	556825-0202	Värnamo	100 %	100 %	50	9,4
Nivika Bikupan 2 AB	559088-5561	Värnamo	100 %	100 %	500	34,7
Nivika Borret och Macken AB	559296-8597	Värnamo	100 %	100 %	500	21,2
Nivika Bostadsutveckling AB	559368-2320	Värnamo	100 %	100 %	1 000	1,0
Nivika Brunstorp AB	559305-1245	Värnamo	100 %	100 %	250	25,0
Nivika Byggsystem AB	559180-9487	Värnamo	100 %	100 %	11 765	10,0
Nivika Balgen 15 AB	559015-0792	Värnamo	100 %	100 %	500	7,0
Nivika Compact Living AB	556831-2663	Värnamo	100 %	100 %	10 000	107,5
Nivika Efra AB	559370-7788	Värnamo	100 %	100 %	250	10,7
Nivika Ekobilen 4 AB	556773-8280	Värnamo	100 %	100 %	1 000	72,0
Nivika Ekobilen 8 AB	556796-1163	Värnamo	100 %	100 %	1 000	24,5
Nivika Faktorn AB	559331-6630	Värnamo	100 %	100 %	250	12,2
Nivika Falkenbergsfastigheter AB	559426-9549	Värnamo	100 %	100 %	50 000	10,6
Nivika Fanan AB	559170-4118	Värnamo	100 %	100 %	500	10,1
Nivika Fyllinge KB	969632-8427	Värnamo	-	100 %	-	21,5
Nivika Företagaren 2 AB	556632-0940	Värnamo	100 %	100 %	4 000	11,5
Nivika Gasellen AB	559241-8247	Värnamo	100 %	100 %	500	10,8
Nivika Handelsfastigheter AB	556923-1474	Värnamo	100 %	100 %	500	82,3
Nivika Haverdal AB	556983-1224	Värnamo	100 %	100 %	500	70,6
Nivika Hemmeslöv AB	559235-4525	Värnamo	100 %	100 %	500	4,3
Nivika Hisingstorp AB	559318-9045	Värnamo	100 %	100 %	250	20,3
Nivika Holding 2 AB	559054-1776	Värnamo	100 %	100 %	10 000	107,5
Nivika Holding 3 AB	559149-8703	Värnamo	100 %	100 %	1 000	94,5
Nivika Holding 4 AB	559264-2168	Värnamo	100 %	100 %	10 000	40,9
Nivika Hygiea AB	559164-4124	Värnamo	100 %	100 %	500	16,9
Nivika Höglandet AB	556515-1890	Värnamo	100 %	100 %	1 428	290,3
Nivika Kalkstenen AB	556780-4595	Värnamo	100 %	100 %	4 000	13,5
Nivika Karossen AB	556943-3310	Värnamo	100 %	100 %	500	10,8
Nivika Kärleksudden AB	559338-0610	Värnamo	100 %	100 %	250	48,6
Nivika Laganfastigheter AB	559511-2805	Värnamo	100 %	100 %	250	0,3
Nivika Lagern AB	556567-7852	Värnamo	100 %	100 %	1 000	56,0
Nivika Lampan 3 AB	559170-3946	Värnamo	100 %	100 %	500	9,4
Nivika LB 4 AB	559556-9046	Värnamo	100 %	100 %	250	0,3
Nivika LB 5 AB	559556-9012	Värnamo	100 %	100 %	250	0,3
Nivika LB 6 AB	559562-7257	Värnamo	100 %	100 %	250	0,3
Nivika LB 7 AB	559562-7265	Värnamo	100 %	100 %	250	0,3
Nivika LB 8 AB	559562-7240	Värnamo	100 %	100 %	250	0,3
Nivika LB 9 AB	559562-7307	Värnamo	100 %	100 %	250	0,3
Nivika LB 10 AB	559562-7299	Värnamo	100%	100%	250	0,3
Nivika LB 11 AB	559562-7273	Värnamo	100%	100%	250	0,3

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nivika Myrten AB	556720-7450	Värnamo	100 %	100 %	1 000	34,2
Nivika Norra Amerika AB	559062-5827	Värnamo	100 %	100 %	500	42,4
Nivika Parkering Ulricehamn AB	559286-0620	Värnamo	100 %	100 %	500	0,5
Nivika Sandstenen AB	556953-3838	Värnamo	100 %	100 %	500	0,5
Nivika Sjuhärad AB	559044-1993	Värnamo	100%	100%	500	72,6
Nivika Skogskärret AB	559154-5966	Värnamo	100 %	100 %	10 000	1,0
Nivika Skåpvägen 6 AB	556986-7764	Värnamo	100 %	100 %	500	13,3
Nivika Slipstenen AB	559226-3114	Värnamo	100 %	100 %	50 000	36,6
Nivika Slottshagen AB	559020-8830	Värnamo	100 %	100 %	20 000	10,3
Nivika Smältugnen AB	559052-3022	Värnamo	100 %	100 %	500	8,1
Nivika Stigamo Syd AB	559097-7681	Värnamo	100 %	100 %	500	1,1
Nivika Stormagärdet AB	559338-0636	Värnamo	100%	100%	250	81,8
Nivika Stören AB	559170-3987	Värnamo	100 %	100 %	500	18,1
Nivika Svärmen 2 AB	559308-5649	Värnamo	100 %	100 %	250	8,6
Nivika Svärmen 9 AB	556734-1002	Värnamo	100 %	100 %	100	17,7
Nivika Transportören AB	559170-4084	Värnamo	100 %	100 %	500	4,3
Nivika Trädet 2 AB	559462-7308	Värnamo	100 %	100 %	250	12,4
Nivika Täljstenen AB	559048-7384	Värnamo	100 %	100 %	500	66,5
Nivika Töringe AB	556917-4708	Värnamo	100 %	100 %	500	13,2
Nivika Ulricehamn AB	556365-8235	Värnamo	100 %	100 %	5 000	78,9
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	556976-3195	Värnamo	100 %	100 %	50 000	47,2
Nivika Veddigefastigheter AB	559308-5649	Värnamo	100 %	100 %	25 000	10,5
Nivika Vinberg AB	556848-8471	Värnamo	100 %	100 %	500	11,2
Nivika Vinkelhaken AB	556728-7304	Värnamo	100 %	100 %	100	9,0
Nivika Växjöfastigheter AB	556672-1683	Värnamo	100%	100 %	10 000	359,3

2 160,1

Not 17 Uppskjuten skattefordran

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	21	15
Årets förändring	-20	7
Belopp vid årets utgång	2	21

Not 18 Likvida medel

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och banktillgodohavanden	173	327
Belopp vid årets utgång	173	327

Not 19 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter (avtalsstillgångar) och likvida medel. Bland skulderna ingår; räntebärande skulder (inklusive dreivatinstrument), leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt	
Tillgångar, Mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	0	0	-	0
Fordringar hos koncernföretag	-	-	2 401	1 891	2 401	1 891
Övriga fordringar	-	-	10	10	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	22	12	22	12
Kassa och bank	-	-	173	327	173	327
Summa	-	-	2 605	2 241	2 605	2 241
Skulder, Mkr						
Räntebärande finansiella skulder	-	-	118	115	118	115
Obligationslån	-	-	800	400	800	400
Leverantörsskulder	-	-	1	3	1	3
Skulder till koncernföretag	-	-	62	77	62	77
Aktuella skatteskulder	-	-	1	-	1	-
Övriga skulder	-	-	23	13	23	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	13	13	13	13
Summa	-	-	1 018	622	1 018	622

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

Not 20 Antal aktier

	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Kvotvärde, Mkr	Kvotvärde, Mkr	Antal	Antal
Aktier	0,5	0,5	95 885 594	95 885 594
	0,5	0,5	95 885 594	95 885 594

Not 21 Räntebärande krediter och lån

Specifikation över förändringar av skulder som uppkommer från finansieringsverksamheten:

Mkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2024-12-31	484	31
Kassaflöde - Upptagna lån	427	32
Kassaflöde - Amortering av lån	-42	-31
Utgående balans 2025-12-31	869	32
Mkr	Räntebärande finansiella skulder, långfristiga	Räntebärande finansiella skulder, kortfristiga
Ingående balans 2023-09-01	681	11
Kassaflöde - Upptagna lån	604	31
Kassaflöde - Amortering av lån	-802	-11
Utgående balans 2024-12-31	484	31

forts. Not 21 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Långfristiga, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Övriga lån (fast ränta)	69	75
Banklån (rörlig ränta)	-	8
Obligationslån	800	400
Summa långfristiga skulder	869	484
Kortfristiga, Mkr		
Räntebärande finansiella skulder	32	31
Summa kortfristiga skulder	32	31
Räntebärande skuld	901	515

Outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 40 Mkr (40).

Tabellen nedan visar moderbolagets olika räntebärande krediter och lån.

Förfallostruktur lån per räkenskapsår, Mkr	2025-12-31	2024-08-31
2024/2025 (2023/2024)	42	39
2025/2026 (2024/2025)	66	52
2026/2027 (2025/2026)	454	82
2027/2028 eller senare (2026/2027 eller senare)	339	342
Summa räntebärande skulder	901	515

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

Förväntat kassaflöde 2025					
Finansiella skulder, Mkr	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	74	64	857	13	1 009
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	74	64	857	13	1 009

Förväntat kassaflöde 2023/24

Finansiella skulder, Mkr	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Summa
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	66	58	459	16	598
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Summa	66	58	459	16	598

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

Not 22 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder:

Skulder till kreditinstitut, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter, aktier i dotterbolag	923	1 392
Summa	923	1 392

Not 23 Eventualförpliktelser

Skulder till kreditinstitut, Mkr	2024-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	6 123	5 314
	6 123	5 314

Nivika Aborren AB	-	20,3
Nivika Advokaten AB	-	162,5
Nivika Almen AB	21,5	22,3
Nivika Argussex AB	16,9	18,0
Nivika Arkadien AB	-	27,3
Nivika Avenboken AB	63,2	64,6
Nivika Bautastenen AB	-	76,8
Nivika Bergbunken AB	42,8	43,2
Nivika Berghem AB	67,6	69,4
Nivika Biklupan 12 AB	12,9	10,4
Nivika Bikupan 20 AB	11,1	10,0
Nivika Bikupan 22 AB	12,5	12,9

forts. Not 23 Eventualförpliktelser

Nivika Bikupan 4 AB	1,3	1,4
Nivika Bikupan 5 AB	7,9	5,8
Nivika Bikupan 2 AB	10,4	10,6
Nivika Bokbindaren AB	10,1	10,4
Nivika Borret och Macken AB	7,0	-
Nivika Bredasten AB	95,5	99,3
Nivika Bredasten Norra AB	85,9	64,6
Nivika Brunstorp AB	3,4	3,5
Nivika Budkaveln AB	-	11,3
Nivika Båramo AB	57,0	-
Nivika Bälgen 15 AB	17,9	18,6
Nivika Bälgen 6 AB	8,9	5,0
Nivika Center AB	255,2	263,5
Nivika Compact Living AB	48,1	53,3
Nivika Eklövet AB	-	38,2
Nivika Ekobilen 4 AB	69,6	-
Nivika Ekobilen 8 AB	24,3	-
Nivika Faktorn AB	16,4	16,8
Nivika Falkenbergsfastigheter AB	29,3	-
Nivika Fanan 24 AB	0,4	-
Nivika Fyllinge KB	-	22,1
Nivika Företagaren 2 AB	8,6	8,7
Nivika Gasellen AB	9,0	9,4
Nivika Gislaved Centrum AB	-	18,6
Nivika Geologen AB	-	-
Nivika Graniten 5 AB	11,6	11,9
Nivika Halmstadfastigheter AB	-	36,6
Nivika Handelsfastigheter AB	1 768,4	168,9
Nivika Haverdal AB	68,2	68,9
Nivika Hedenstorp AB	10,7	-
Nivika Hemmeslöv AB	77,2	78,0
Nivika Hisingstorp AB	144,4	145,9
Nivika Hjulet 5 AB	1,0	-
Nivika Hjulet 6 AB	4,9	-
Nivika hjulet 10 AB	20,9	-
Nivika Hovslätt AB	-	64,7
Nivika Högländet AB	194,5	194,5
Nivika Inkassohuset KB	34,9	30,0
Nivika Kalkstenen AB	16,3	16,8
Nivika Karossen AB	4,4	-
Nivika Kungsängen AB	-	289,6
Nivika Kärleken AB	-	132,7
Nivika Laganfastigheter AB	19,4	-
Nivika Lagern AB	27,9	28,5
Nivika Lampan 3 AB	2,0	-

Nivika LB 1 AB	64,0	-
Nivika Lingonet AB	-	55,4
Nivika Linnarhult AB	28,1	-
Nivika Lokal AB	-	202,8
Nivika Mittlager AB	-	39,5
Nivika MittLager Göteborg AB	-	52,2
Nivika Mossarp AB	28,5	-
Nivika Myrten AB	30,7	31,0
Nivika Norra Amerika AB	76,4	78,1
Nivika Refugen AB	83,0	55,2
Nivika Råstenen AB	-	110,8
Nivika Sadelmakaren 1 AB	147,0	148,5
Nivika Sandstenen AB	338,5	335,5
Nivika Schaktet AB	53,7	54,2
Nivika Sjuhärad AB	103,7	105,8
Nivika Skäpvägen 6 AB	9,8	10,1
Nivika Slipstenen AB	28,0	-
Nivika Slottshagen AB	18,8	-
Nivika Smältugnen AB	10,0	-
Nivika Sportbilen AB	8,0	-
Nivika Stationsallén AB	206,7	-
Nivika Stålet 2 i Varberg AB	49,5	42,4
Nivika Stören 2 AB	1,5	-
Nivika Svärmen 2 AB	16,8	-
Nivika Svärmen 9 AB	6,5	-
Nivika Tandborsten AB	-	8,7
Nivika Tor AB	-	72,6
Nivika Transportören AB	4,9	-
Nivika Tre Liljor AB	-	68,4
Nivika Tribuner AB	12,8	23,6
Nivika Trädet 2 AB	6,9	-
Nivika Täljstenen AB	69,8	71,3
Nivika Töringe AB	10,3	10,9
Nivika Ulricehamn AB	51,2	52,3
Nivika Vagnen 7 och 10 AB	34,6	36,9
Nivika Vaken AB	-	17,5
Nivika Verkstaden AB	36,7	37,7
Nivika Veddige fastigheter AB	8,1	-
Nivika Vinberg AB	8,9	9,1
Nivika Västbofastigheter AB	-	28,1
Nivika Växjöfastigheter AB	1 062,0	1 002,0
Nivika Älgskytten AB	59,3	30,0
Nivika Åmbaret AB	27,2	-
Nivika Överljudet 4 AB	-	12,35
Nivika Överljudet 5 AB	-	15,9
	6 123,1	5 314,0

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

- Nivika har tillträtt sju fastigheter i Kungsbacka och i Jönköping omfattande cirka 17 600 m² uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om 17,6 miljoner kronor. Bolaget har även tecknat avtal om förvärv i Halmstad omfattande cirka 2 000 m² och ett hyresvärde om 1,3 miljoner kronor. För ytterligare information se avsnitt Fastighetstransaktioner.
- Nivika har tecknat nya hyresavtal i Ljungby och Värnamo om totalt 5 400 m² uthyrningsbar yta. Det totala årliga hyresvärdet uppgår till 4,7 miljoner kronor, med en genomsnittlig avtalstid på tio år.

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till resultatdisposition, kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

	2025-12-31	2024-12-31
Överkursfond	3 575 496 680 kr	3 575 496 680 kr
Balanserat resultat	177 099 600 kr	50 834 453 kr
Årets resultat	-14 888 304 kr	165 251 417 kr
	3 737 707 976 kr	3 791 582 550 kr

Disponeras så att

till aktieägare utdelas

(0,72 kronor per aktie / 0,64 kronor per aktie)

i ny räkning överföres

	69 037 628 kr	61 366 780 kr
	3 668 670 348 kr	3 730 215 770 kr
	3 737 707 976 kr	3 791 582 550 kr

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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen är daterad och har godkänts för utfärdande av styrelsen den 25 mars 2026. Koncernens rapport över resultat och totalresultat samt rapport över finansiell ställning, moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 20 maj 2026.

Värnamo 2026-03-31

Elisabeth Norman
Styrelseordförande

Santhe Dahl
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutson
Styrelseledamot

Knut Rost
Styrelseledamot

Oscar Welandson
Styrelseledamot

Tim Floderus
Styrelseledamot

Sverker Källgården
VD och koncernchef

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70-109 i detta dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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

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 december 2025 till 13 334 mkr vilket utgör 96% av koncernens totala tillgångar per 31 december 2025.

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

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

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens principer varje kvartal och viss andel värderas av externt värderingsbolag och viss andel internt och innebär att varje fastighet i beståndet värderas externt minst en gång under en rullande 12-månadersperiod.

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

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 10 Förvaltningsfastigheter på sidan 86-87 samt Sammanfattning av övergripande redovisningsprinciper på sidan 80.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för fastighetsvärdering.

Vidare har vi granskat fastighetsvärderingen, bland annat genom att utvärdera bolagets värderingsmetod och fört en dialog med ledningen avseende principer och antaganden på vilka deras bedömningar baseras.

Med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister har vi granskat ett urval av de externa och interna fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation och ortanalys. Vi har granskat indata och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.

Vi har utvärderat det externa värderingsbolagets kompetens och objektivitet.

Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-58. 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 Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 ågerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företaget eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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:

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappers- marknaden för Nivika Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 gransk- ningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Nivika Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 8 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 26 oktober 2007.

Stockholm den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnot Utsläpp av växthusgaser

Växthusgasutsläpp, ton CO ₂ e	2025		2024		Datakälla	Omvandlingsfaktorer
	Absoluta utsläpp, ton CO ₂ e	Intensitet, kg CO ₂ e/m ²	Absoluta utsläpp, ton CO ₂ e	Intensitet, kg CO ₂ e/m ²		
Scope 1						
Fordon	28	0,04	32	0,05	Körjournaler, personalsystem	Bränslebaserad: emissionsfaktorer från respektive fordon Källa: Transportstyrelsen
Gas och pellets	17	0,02	0	0,00	Leverantörsdata	Naturgas: 204,9 g CO ₂ e/kWh Pellets: 11,5 g CO ₂ e/kWh Källa: Defra
Köldmedia	0	0,00	0	0,00	Köldmediarapport	Källa: Svensk Kyl & Värmepumpsförening
S:a direkta utsläpp scope 1	45	0,06	32	0,05		
Scope 2						
Inköpt el (marketbased)	0	0,00	26	0,04	Energiuppföljningssystem	
Inköpt el (locationbased)	835	1,19	1064	1,71	Energiuppföljningssystem	Nordisk elmix, treårsmedel: 46 g CO ₂ e/kWh Källa: IVL
Fjärrvärme	704	1,00	494	0,79	Energiuppföljningssystem	Ortspecifika emissionsfaktorer 2024 Källa: Svensk fjärrvärme
Fjärrkyla	0	0,00	0	0,00	Energiuppföljningssystem	
S:a indirekta energiutsläpp scope 2 marketbased	704	1,00	520	0,83		
S:a indirekta energiutsläpp scope 2 locationbased	1539	2,19	1557	2,50		
S:a Scope 1 + 2 marketbased	749	1,06	571	0,92		
S:a Scope 1 + 2 locationbased	1584	2,25	1608	2,58		
Biogena utsläpp scope 1 + 2	7 853		7 429		Leverantör/ energiuppföljningssystem	
Scope 3						
3.1 Köpta varor och tjänster	1274	1,81	1259	2,02	Ekonomisystem	Spendbaserad beräkning: kategorispecifika emissionsfaktorer Källa: Upphandlingsmyndighetens miljöspendanalysverktyg
3.2 Kapitalvaror	1523	2,17	13 512	21,69	Klimatdeklarationer	A1-A5: klimatberäkning från respektive projekt. Installationer: schablonvärde Källa: IVL
3.3 Bränsle och energirelaterade aktiviteter	623	0,89	306	0,49	Leverantör/energiuppföljningssystem	Naturgas: 33,5 g CO ₂ e/kWh Pellets: 37,44 g CO ₂ e/kWh Ortspecifika emissionsfaktorer 2024, Källa: Defra/Svensk fjärrvärme
3.4 Transport och distribution, uppströms	3	0,00	3	0,01	Ekonomisystem	Spendbaserad beräkning: kategorispecifik emissionsfaktor Källa: Upphandlingsmyndighetens miljöspendanalysverktyg
3.5 Avfall genererat i verksamheten	29	0,04	211	0,34	Leverantörsdata	Emissionsfaktorer per avfallstyp Källa: Defra
3.6 Tjänsteresor - privatägd bil	2	0,00	3	0,00	Körjournaler, personalsystem	Bränslebaserad: emissionsfaktorer från respektive fordon Källa: Transportstyrelsen
3.7 Anställdas pendling	29	0,04	26	0,04	Estimat	Genomsnittsberäkning. Bensindrivna fordon: 175 g CO ₂ e/km Källa: Defra. Eldrivna fordon: 10,03 g CO ₂ e/km Källa: IVL
3.8 Leasade tillgångar, uppströms	-	-	-	-		
3.9 Transport och distribution, nedströms	-	-	-	-		
3.10 Bearbetning av sålda produkter	-	-	-	-		
3.11 Användning av sålda produkter	-	-	-	-		
3.12 Slutbehandling av sålda produkter	-	-	-	-		
3.13 Leasade tillgångar, nedströms	1595	2,27	1984	3,19	Energiuppföljningssystem/inhämtad data från hyresgäster/estimat	Nordisk elmix, treårsmedel: 46 g CO ₂ e/kWh Källa: IVL
3.14 Franchiser	-	-	-	-		
3.15 Investeringar	-	-	-	-		
S:a indirekta energiutsläpp scope 3	5 078	7,2	17 304	27,8		
S:a scope 1+2+3 marketbased	5 827	8,3	17 875	28,7		
S:a scope 1+2+3 locationbased	6 662	9,5	18 912	30,4		

Hållbarhetsnot Energianvändning

Energianvändning, kWh	2025	2024	2023/24	2022/23
El	15 407 100	15 283 909	15 470 173	14 081 088
Fjärrvärme	26 180 200	24 750 429	24 803 113	24 193 749
Fjärrkyla	36 811	22 420	15 981	9 378
Total förbrukning	41 624 111	40 056 758	40 289 267	38 284 215

Hållbarhetsnot Energiintensitet

Energiintensitet, kWh/m ² Atemp	2025	Förändring %	2024	Förändring %	2023/24	Förändring %	2022/23
Total energiintensitet	82	-8	89	-5	91	-2	93
				*jämfört med år 23/22			

Hållbarhetsnot Producerad energi

Producerad solenergi, MWh	2025	Förändring %	2024	Förändring %	2022/23
Totalt installerad effekt (kWp)	5 400	15	4 702	31	3 588
Energiproduktion	3 388	22	2 780	79	1 553
Intensitet (W/m ²)	7,7	2	7,6	18	6,4
Egenproducerad el som används på plats	2588	34	1938	25	1 553
Egenproducerad el som säljs till elnätet	800	-5	842	100	0
% av den totala elanvändningen som används på plats	14	3	11	N/A	-

Hållbarhetsnot Laddplatser

Laddplatser per ort, st	2025	2024
Värnamo	115	79
Jönköping	71	70
Växjö	73	58
Västkusten	140	26
Totalt	399	233

Hållbarhetsnot Avfall

Avfallet från avslutade byggprojekt, ton	2025	2024	2023
Avfall exkl. farligt avfall	4	200	207
Materialåtervinning			
Energiåtervinning/förbränning	40	415	730
Deponi	4	41	205
Farligt avfall	0	0,3	3
Total mängd avfall	44	656	1145

Hållbarhetsnot TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mätetal och mål
A. Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter.	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat på kort, medel och lång sikt.	A. Organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	A. Organisationens mätetal för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess.
Se sid. 27, 37-38	Se sid. 27, 37-38	Se sid. 27, 37-38	Se sid. 27, 37-38
B. Ledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	B. Påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamheter, strategi och finansiella planering.	B. Organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.	B. Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp av växthusgaser och relaterade risker.
Se sid. 27, 37-38	Se sid. 27, 37-38	Se sid. 27, 37-38	Se sid. 113, Hållbarhetsnot Utsläpp av växthusgaser
	C. Organisationsstrategins anpassningsförmåga med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarios – inkluderat ett scenario för 2 grader eller lägre.	C. Processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker är integrerade i organisationens övergripande riskhantering.	C. Mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och utveckling mot mål.
	Se sid. 27, 37-38	Se sid. 27, 37-38	Se sid. 27, 37-38

Hållbarhetsnot EU-taxonomi

Taxonomirapportering 2025

KPI	Totalt	Andel av verksamhet som omfattas av taxonomin	Taxonomiförenlig verksamhet	Andel taxonomiförenlig verksamhet	Uppdelning efter miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Andel möjliggörande verksamhet	Andel omställningsverksamhet	Ej utvärderad verksamhet som bedöms som ej väsentlig	Taxonomiförenlig verksamhet under föregående räkenskapsår 2024	Andel taxonomiförenlig verksamhet under föregående räkenskapsår 2024
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem					
	Mkr	%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mkr	%
Omsättning	789	100	373	47	47	-	-	-	-	-	-	-	-	232	37
Kapitalutgifter	462	100	142	31	31	-	-	-	-	-	-	-	-	66	14
Driftsutgifter	42	100	12	29	29	-	-	-	-	-	-	-	-	24	7

Omsättning 2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning som omfattas av taxonomikraven	Taxonomiförenlig omsättning	Andel taxonomiförenlig omsättning	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel taxonomiförenlig av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	373	47	47	-	-	-	-	-	-	-	47
Summan av förenlighet per mål					47	-	-	-	-	-			
Total omsättning		100	373	47	47	-	-	-	-	-	-	-	47

Definition av nyckeltal:

Omsättning

Omsättning avser intäkter från ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin. För Nivika innebär det samtliga hyresintäkter från de fastigheter som Bolaget äger.

Kapitalutgifter

Kapitalutgifter omfattar samtliga investeringar kopplade till Nivikas fastigheter, inklusive förvärv av byggnader samt investeringar i befintligt bestånd i syfte att förbättra, utveckla eller bevara fastigheternas funktion och värde.

Driftutgifter

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

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

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

Kapitalutgifter 2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomikraven	Taxonomiförenliga kapitalutgifter	Andel taxonomiförenliga kapitalutgifter	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel taxonomiförenlig av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	142	31	31	-	-	-	-	-	-	-	31
Summan av förenlighet per mål					31	-	-	-	-	-			
Total kapitalutgifter		100	142	31	31	-	-	-	-	-	-	-	31

Driftutgifter 2025

Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftutgifter som omfattas av taxonomikraven	Taxonomiförenliga driftutgifter	Andel taxonomiförenliga driftutgifter	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet	Omställningsverksamhet	Andel taxonomiförenlig av den andel som omfattas av taxonomikraven
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	E	T	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	12	29	29	-	-	-	-	-	-	-	29
Summan av förenlighet per mål					29	-	-	-	-	-			
Total driftutgifter		100	12	29	29	-	-	-	-	-	-	-	29

Hållbarhetsnot Uppgifter för anställda

Uppgifter anställda	2025			2024			2022/23		
Könsfördelning	Kvinna	Man	Total	Kvinna	Man	Total	Kvinna	Man	Total
Antal anställda	23	43	66	25	46	71	23	39	62
Antal tillsvidareanställda	23	43	66	25	45	70	23	38	61
Antal tillfälligt anställda/ behovsanställda	3	0	3	1	1	2	0	0	0
Antal heltidsanställda	21	39	60	22	41	63	20	38	58
Antal deltidsanställda	2	5	7	3	5	8	3	1	4
Avslutad anställning	3	6	9	0	2	2	6	9	15

Hållbarhetsnot Mångfald hos anställda

Anställda per kön	2025		2024		2022/23	
Könstillhörighet	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
Kvinna	23	35	25	35	23	37
Man	43	65	46	65	39	63
Totalt	66	100	71	100	62	100

Anställda per åldersgrupp	2025		2024		2022/23	
Åldersgrupp	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
< 30 år	5	8	5	7	5	8
30-50 år	32	48	33	46	29	47
> 50 år	29	44	33	46	28	45
Totalt	66	100	71	100	62	100

Yrkeskategori anställda	2025		2024		2022/23	
Yrkeskategori	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
Arbetare/kollektivare	19	29	21	30	17	30
Tjänstemän (inklusive chefer)	46	71	49	70	45	70
Totalt	65	100	70	100	62	100
Varav chefer (inom kategorin tjänstemän)	16	24	13	19	11	18

Hållbarhetsnot Korttidsfrånvaro

Korttidsfrånvaro i %	2025	2024	2022/23	2021/22
Antal anställda som har rapporterat korttidsfrånvaro	0,8	0,9	1,1	3,1

Hållbarhetsnot Mångfald hos ledning och styrelse

Ledning per kön	2025		2024		2022/23	
Könstillhörighet	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
Kvinna	2	33	3	50	3	50
Man	4	67	3	50	3	50
Totalt	6	100	6	100	6	100

Ledning per åldersgrupp	2025		2024		2022/23	
Åldersgrupp	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
< 30 år	0	0	0	0	0	0
30-50 år	4	67	3	50	3	50
> 50 år	2	33	3	50	3	50
Totalt	6	100	6	100	6	100

Styrelse per kön	2025		2024		2022/23	
Könstillhörighet	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
Kvinna	2	29	2	25	3	43
Man	5	71	6	75	4	57
Totalt	7	100	8	100	7	100

Styrelse per åldersgrupp	2025		2024		2022/23	
Åldersgrupp	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %
< 30 år	0	0	0	0	0	0
30-50 år	2	29	0	0	1	14
> 50 år	5	71	8	100	6	86
Totalt	8	100	7	100	7	100

Hållbarhetsnot Personalomsättning

Personalomsättning	2025			2024			2022/23		
	Kvinna	Man	Total %	Kvinna	Man	Total %	Kvinna	Man	Total %
Antal anställda som lämnat	3	6	14	0	2	3	6	9	23

Hållbarhetsnot Visselblåsning

Rapporterade fall av visseblåsning	2025	2024	2022/23	2021/22
Antal rapporterade fall av visseblåsning	0	0	0	0

Hållbarhetsnot Löner för anställda

Uppgifter lön för anställda i Sverige	2025	2024	Kommentar
Antal anställda som får en tillräcklig lön i berörda länder	100%	100%	Ja, alla anställda får minst lägstalön enligt kollektivavtal.
Antal anställda som får tillräcklig lön i nivå med referenslöner i branschen	100%	100%	Ja, alla får minst lägstalön enligt kollektivavtal. Lönerrevision enligt Bolagets lönepolicy årligen.

Hållbarhetsnot Socialt skydd

Socialt skydd för anställda	2025	2024	Kommentar
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid sjukdom	100%	100%	Alla anställda omfattas av kollektiv-avtalad försäkring vid sjukdom.
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid arbetslöshet	100%	100%	Alla anställda omfattas av omställningsstöd vid arbetslöshet.
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid arbetsskador och förvärvat funktionshinder	100%	100%	Ingen kommentar
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid föräldrarledighet	100%	100%	Ingen kommentar
Antal anställda som omfattas av socialt skydd mot inkomstbortfall vid pension	100%	100%	Ingen kommentar

Hållbarhetsnot Utbildning och kompetens

Utbildning och kompetensutveckling	2025	2024
Andel anställda som deltagit i lönesamtal, %	97	100
Anställda som deltagit i medarbetarsamtal, %	88	53

Hållbarhetsnot Kollektivavtalstäckning och social dialog

Arbets- och anställningsvillkor för anställda	2025 Andel %	2024 Andel %
Anställda som berörs av kollektivavtal	100	100
Anställda som ingår i den sociala dialogen i EES på driftställenivå och europeisk nivå	100	100
Kollektivavtal i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet		
Andelen av alla anställda om omfattas av kollektivavtal i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, oavsett om det har ett eller flera kollektivavtal	100	100
Social dialog		
Hur stor andel av de anställda globalt som företräds av medarbetarföreträdare redovisat på landsnivå för varje land i EEA där Bolaget har en betydande anställd arbetsstyrka.	100 via skyddsombud	100 via skyddsombud

Hållbarhetsnot Arbetsmiljö

Anställda	2025	2024
Anställda som omfattas av Bolagets arbetsmiljösystem, %	100	100
Dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador eller ohälsa, antal	0	0
Arbetsrelaterade olyckor, antal	2	1
Olycksfallsfrekvensen för anställda, förlorad arbetstid/arbetade timmar, ‰	0	0
Dokumenterad arbetsrelaterad ohälsa, antal	0	0
Förlorade arbetsdagar till följd av arbetsrelaterad ohälsa och olyckor, antal	0	0
Andelen egna arbetstagare som omfattas av ett arbetsmiljösystem som inrättats pga. lagkrav	100	100

Hållbarhetsnot Ersättning för anställda

Löneskillnaden mellan de genomsnittliga lönenivåerna bland kvinnliga och manliga anställda är redovisade i procent av de manliga arbets tagarnas genomsnittliga lönenivå. Löneskillnaden har beräknats genom att dividera genomsnittlig månatlig bruttolön för kvinnliga anställda med genomsnittlig månatlig bruttolön för manliga anställda. I bruttolön ingår grundlön, fasta och rörliga ersättningar. Lön för deltidsanställda har räknats om till heltidslöner.

Löneklyfta mellan könen	2025	2024
Kvinnors genomsnittliga lön motsvarar i % av männens genomsnittliga lön (exklusive den högst betalda personen)	103	91
Ersättning	2025	2024
Den årliga totala ersättningsgraden för den högst betalda personen i förhållande till medianvärdet för den totala ersättningen för alla anställda (exklusive den högst betalda personen)	2,4	7,9

Hållbarhetsnot Incidenter

Incidenter i antal	2025	2024	2023
Antalet arbetsrelaterade incidenter relaterade till mänskliga rättigheter inom den egna arbetskraften	0	0	0
Antalet anmälningar relaterade till mänskliga rättigheter inom den egna arbetskraften	0	0	0
Det sammanlagda antalet diskrimineringsfall, inklusive trakasserier, som har anmälts	0	2	0
Antalet klagomål som lämnas in genom kanaler för personer i Bolagets egen arbetskraft	0	0	0
Antal böter, viten och ersättningar för de incidenter och klagomål som redovisats ovan	0	0	0
Fall relaterade till mänskliga rättigheter	-	-	-
Antalet allvarliga människorättsincidenter med anknytning till Bolagets anställda	0	0	0
Antal böter, viten och ersättningar för skador som uppstått i samband med människorättsincidenter som beskrivs ovan	0	0	0

AVSTÄMNINGSTABELLER OCH DEFINITIONER

Nivika tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal, mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, dvs IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Tabellen nedan redogör för beräkningen samt definitionen av de alternativa nyckeltalen.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	283	269	269	215	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens bostadsfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde bostäder, Mkr	287	281	281	220		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad bostäder, %	99	96	96	98		
Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	576	491	491	427	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i Koncernens lokalfastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
B Hyresvärde lokaler, Mkr	609	519	519	442		
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad lokaler, %	95	95	95	97		
Hyresvärde, bostäder						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	283	269	269	215	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	4	12	12	5		
(A+B) Hyresvärde bostäder, Mkr	287	281	281	220		
Hyresvärde, lokaler						
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	576	491	491	428	Hyresintäkter på aktuella avtal med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt outhyrda ytor 12 månader framåt vid rapporttillfället.	Nyckeltalet används för att visa Koncernens intäktspotential.
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	33	28	28	15		
(A+B) Hyresvärde lokaler, Mkr	609	519	519	443		
Överskottsgrad						
A Periodens driftnetto 12 månader, Mkr	576	503	503	415	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Nivika får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.
B Periodens hyresintäkter 12 månader, Mkr	789	709	709	612		
A / B Överskottsgrad, %	73	71	71	68		
Driftnetto, Mkr	576	503	655	415	Hyresintäkter för fastigheter reducerat med fastigheternas driftskostnader.	Nyckeltalet visar förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.
Antal färdigställda lägenheter	-	82	184	289	Antal färdigställda lägenheter under perioden.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som färdigställts.
Antal lägenheter i pågående byggnation	66	66	66	187	Antal lägenheter vid periodens slut som är under byggnation.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter under byggnation.
Antal lägenheter under projektutveckling	2 748	2 774	2 774	2 774	Antal lägenheter vid periodens slut som är under projektutveckling.	Nyckeltalet visar antalet lägenheter som är i ett projektstadie.
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter	546 172	470 190	470 190	427 858	Total yta för kommersiella fastigheter som är tillgänglig för uthyrning, inklusive rörelsefastighet.	Nyckeltalet visar på den ytan från kommersiella fastigheter som är möjlig att hyra ut.
Total uthyrbar yta	703 028	622 362	622 362	559 418	Total yta (m ²) som är tillgänglig för uthyrning.	Nyckeltalet visar på den totala area i Nivikas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Långsiktigt substansvärde, Mkr						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	5 556	4 919	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av reserveringar för räntederivat, uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastighetsvärden och uppskjuten skatt avseende reserveringar för räntederivat.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv.
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	55	45	45	-37		
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	742	650	650	561		
A+B+C Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 550	6 251	6 251	5 442		
Avkastning på eget kapital						
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	255	194	19	-283	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser Koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	5 556	4 962*	4 962 *	4 473		
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	5 556	4 917		
A / ((B+C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	4,5	3,7	3,7	-6,0		
Soliditet						
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	5 556	4 919	Eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
B Balansomslutning vid periodens slut, Mkr	13 860	12 324	12 324	10 999		
A / B Soliditet, %	42	45	45	45		
Nettobelåningsgrad						
A (A.1+A.2) Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 101	5 897	5 897	5 340	Räntebärande nettoskuld i procent av fastigheternas verkliga värde av periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
A.1 Långfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 021	5 759	5 759	5 214		
A.2 Kortfristiga Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	80	138	138	127		
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	208	365	365	66		
C Fastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	13 413	11 788	11 788	10 629		
(A-B) / C Nettobelåningsgrad, %	51	47	47	50		
Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång						
A Räntekostnader uppräknat till årstakt vid utgången av perioden					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.
säkerställd finansiering inkl byggnadskreditiv, Mkr	227	226	226	262		
B Räntebärande skulder säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	6 199	5 389	5 389	4 648		
A / B Genomsnittlig ränta säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	3,7	4,2	4,2	5,6		
Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden					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.
för icke säkerställd finansiering, Mkr	42	26	26	54		
B Räntebärande skulder icke säkerställd finansiering vid periodens slut, Mkr	902	508	508	692		
A / B Genomsnittlig ränta icke säkerställd finansiering vid periodens utgång, %	4,6	5,2	5,2	7,8		
Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång						
A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden för finansiering exkl. byggnadskreditiv, Mkr	280	257	257	248	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exkl. byggnadskreditiv uppräknat till årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar Koncernens räntenivå exkl. byggnadskreditiv men inkl. derivat.
B Räntebärande skulder exkluderat byggnadskreditiv vid periodens slut, Mkr	6 866	5 842	5 842	4 844		
A/B Genomsnittlig ränta exkl. byggnadskreditiv vid periodens utgång, %	4,1	4,4	4,4	5,1		
Andel bunden ränta						
A Utestående räntederivat och fasträntelån, Mkr	4 688	3 451	3 451	1 642	Andel bunden ränta av totala räntebärande skulder vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor del av Koncernens räntebärande skulder som löper med en fast räntenivå.
B Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	7 101	5 897	5 897	5 340		
A/B Andel bunden ränta, %	66	59	59	31		
Räntetäckningsgrad						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	256	223	223	134	Förvaltningsresultat före finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk samt visar hur känsligt Bolagets resultat är för ränteförändringar.
B Periodens finansiella kostnader 12 månader, Mkr	-267	-221	-221	-241		
(A-B) / (-B) Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	1,6		

*) Jämförelseperiod 2023-08-31.

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2025 12 mån jan-dec	2024 12 mån jan-dec	2023/24 16 mån sep-dec	2022/23 12 mån sep-aug	Definition	Syfte
Förvaltningsresultat per aktie						
A Periodens förvaltningsresultat 12 månader, Mkr	256	223	223	134	Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt per aktie under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för Nivikas resultatgenerering med hänsyn till utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	92 885 594	95 885 594	64 334 588		
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,7	2,3	2,3	2,1		
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie						
A Förvaltningsresultat per aktie 12 månader, kr	2,7	2,3	2,3	2,1	Procentuell förändring i förvaltningsresultat per aktie under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av förvaltningsresultat per aktie.
B Förvaltningsresultat per aktie under motsvarande period, kr	2,3	2,1	2,1	3,2		
(A / B) -1 Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie, %	15,2	11,5	11,5	-34,1		
Resultat per aktie, kr						
A Periodens totalresultat 12 månader, Mkr	255	194	200	-283	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat relativt antalet utestående aktier.
B Genomsnittligt antal aktier under perioden	95 885 594	92 885 594	95 885 594	64 334 588		
A / B Resultat per aktie, kr	2,7	2,0	2,1	-4,4		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	5 556	4 919	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Nivikas egna kapital per aktie.
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	77 907 047		
A / B Eget kapital per aktie, kr	60	58	58	63		
Långsiktigt substansvärde per aktie						
A (A.1+A.2+A.3) Långsiktigt substansvärde vid periodens slut, Mkr	6 550	6 251	6 251	5 442	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv per aktie.
A.1 Eget kapital vid periodens slut, Mkr	5 754	5 556	5 556	4 919		
A.2 Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	55	45	45	-37		
A.3 Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	742	650	650	561		
B Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	77 907 047		
A / B Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	68	65	65	70		
Förvaltningsresultat 12 månader	256	223	223	134	Totalresultat R12 före värdeförändringar och skatt.	Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.
Räntebindningstid	2,7	2,7	2,7	0,9	Viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Nivikas räntebärande skulder.
Kapitalbindningstid	3,3	2,6	2,6	2,5	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser långsiktigheten i finansieringen och behovet av refinansiering.
Justerat antal utestående aktier vid periodens slut	95 885 594	95 885 594	95 885 594	77 907 047	Antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt justerade för fondemissioner, aktiesplittar och aktiesammanslagningar.	Nyckeltalet visar hur antalet utestående aktier utvecklas på ett jämförbart sätt.
Genomsnittligt antal utestående aktier	95 885 594	92 885 594	95 885 594	64 334 588	Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.	Nyckeltalet visar hur det genomsnittliga antalet utestående aktier utvecklas.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. %	4,8	3,8	3,8	-19,5	Procentuell förändring i substansvärde per aktie under en period om 12 månader.	Nyckeltalet används för att belysa utvecklingen av substansvärde per aktie.

FASTIGHETSLISTA

Fastighet	Typ, K/B¹	Ort	Yta	Not²
Värnamo				
Aftonfalken 1	K	Värnamo	2 257	
Almen 12	K	Värnamo	2 393	
Banken 14	K/B	Vetlanda	4 124	
Banken 16	K	Vetlanda	-	
Banken 17	K	Vetlanda	1 108	
Banken 18	B	Vetlanda	1 486	
Bautastenen 1	K	Värnamo	2 230	
Bautastenen 3	B	Värnamo	4 119	
Berghem 1:21	K	Ljungby	1 973	
Berghem 1:24*	K	Ljungby	4 529	
Berghem 1:28*	K	Ljungby	3 170	
Bokbindaren 13*	K	Värnamo	1 860	
Broarna 4	K	Värnamo	1 250	
Bävern 1 & 2	B	Vetlanda	1 296	
Centrum 4*	K	Gislaved	-	
Diabasen 4	K	Värnamo	10 684	B
Duvelund 1 & 2	K	Värnamo	1 950	
Duvelund 4*	K	Värnamo	6 787	
Falken 25	B	Värnamo	310	
Flundran 1 & 2	K	Värnamo	1 100	
Flundran 6	K	Värnamo	-	
Folkets Hus 1	K	Värnamo	4 178	
Golvläggaren 1	K	Värnamo	1 900	
Graniten 2	K	Värnamo	2 600	
Graniten 5*	K	Värnamo	4 000	
Graniten 39	K	Värnamo	2 800	B
Granliden 4	B	Sävsjö	370	
Hammaren 35	K	Ljungby	3 200	
Hematiten 1	K	Värnamo	17 682	
Hjorten 23	B	Gislaved	2 258	
Hovslagaren 4	K	Värnamo	576	
Hygiea 1	K	Vetlanda	-	
Hygiea 3	B	Vetlanda	4 796	
Jerusalem 3	B	Gislaved	1 463	
Kalkstenen 2	K	Värnamo	2 400	B
Klynnan 12	K	Värnamo	1 900	
Klynnan 13*	K	Värnamo	2 234	
Krokodilen 5*	B	Gislaved	1 875	
Kräftan 7	K	Sävsjö	2 210	
Kärleken 1	B	Värnamo	1 048	D
Kärleken 2	B	Värnamo	2 216	D
Kärleken 3	K	Värnamo	3 155	D
Kärleken 4	K	Värnamo	150	D

Fastighet	Typ, K/B¹	Ort	Yta	Not²
Lejonet 18	K/B	Värnamo	1 630	
Lejonet 14	K/B	Vetlanda	1 660	
Lejonet 5	K	Värnamo	6 705	
Ljuset 9	B	Sävsjö	3 667	
Lärkfalken 2	K	Värnamo	1 140	
Mossarp 1:49	K	Gislaved	-	B
Munin 21	K	Gislaved	-	B
Norra Delfin 1	B	Vetlanda	2 272	
Porfyren 2	K	Värnamo	4 878	B
Porfyren 3	K	Värnamo	4 800	B
Refugen 1	K	Värnamo	-	
Refugen 6	K	Värnamo	4 977	
Rosen 1	K	Värnamo	8 882	
Rödspättan 2	K	Värnamo	5 496	
Sadelmakaren 1	B	Värnamo	8 113	
Sandstenen 1	K	Värnamo	2 044	
Sandstenen 2	K	Värnamo	11 308	B
Sandstenen 5	K	Värnamo	7 590	
Slipstenen 4	K	Ljungby	4 269	
Smeden 3	K	Värnamo	2 133	
Smeden 5	K	Värnamo	6 001	
Snickaren 1-3	K	Värnamo	1 280	
Snipen 13	K	Värnamo	1 249	
Snipen 18	K/B	Värnamo	1 799	
Snipen 19	B	Värnamo	1 498	
Snipen 20	K	Värnamo	-	
Stationen 2	K	Vetlanda	2 130	
Stenbocken 10	K/B	Gislaved	1 537	
Svanen 8	B	Vetlanda	650	
Tre Liljor 17	K	Värnamo	10 274	
Torg 1:236	K	Ljungby	1 405	
Torg 1:239	K	Ljungby	2 163	
Trädet 2	K	Ljungby	-	
Trädet 6	K	Ljungby	2 451	
Vinkelhaken 13	B	Ljungby	-	
Örnen 1	B	Sävsjö	2 689	
Västkusten				
Bensinen 2	K	Falkenberg	432	
Bergbunken 1	B	Höganäs	1 728	
Bikupan 2*	K	Varberg	1 567	
Bikupan 4	K	Varberg	5 505	
Bikupan 5	K	Varberg	450	
Bikupan 12*	K	Varberg	470	

Fastighet	Typ, K/B¹	Ort	Yta	Not²
Bikupan 20	K	Varberg	-	
Bikupan 22	K	Varberg	1 070	
Bilen 3	K	Falkenberg	2 281	
Borret 2	K	Falkenberg	582	
Bussen 3	K	Falkenberg	2 092	
Bälgen 4	K	Varberg	2 421	
Bälgen 6	K	Varberg	2 400	
Bälgen 15	K	Varberg	619	
Efra 3:3	K	Falkenberg	-	
Ekobilen 4	K	Falkenberg	6 310	
Ekobilen 8	K	Falkenberg	1 561	
Eldstaden 4*	K	Varberg	2 596	
Faktorn 10	K	Falkenberg	1 456	
Fanan 24	K	Halmstad	1 304	
Fyllinge 20:412	K	Halmstad	4 800	
Företagaren 2	K	Falkenberg	3 254	
Haverdal 22:16	B	Halmstad	6 675	
Hemmeslöv 10:208	B	Båstad	3 428	
Hjulet 5	K	Varberg	188	
Hjulet 6	K	Varberg	1 349	
Hjulet 10	K	Varberg	3 392	
Hjällbo 150:1	K	Göteborg	8 124	
Karossen 2	K	Varberg	1 151	
Lampan 3	K	Laholm	1 087	
Macken 1	K	Falkenberg	1 400	
Schaktet 1	B	Höganäs	2 236	
Slottshagen 8	K	Falkenberg	1 172	
Smältugnen 4	K	Varberg	1 401	
Sportbilen 3	K	Falkenberg	1 564	
Stegen 1	K	Halmstad	2 981	
Stålet 2	K	Varberg	5 065	
Stören 2	K	Varberg	1 849	
Svärmen 2	K	Varberg	2 425	
Svärmen 9	K	Varberg	1 740	
Sylen 3	K	Halmstad	2 106	
Tandborsten 7	K	Laholm	1 185	
Transportören 7	K	Falkenberg	830	
Töringe 7:40	K/B	Falkenberg	2 812	
Vagnen 7	K	Varberg	8 800	
Vagnen 10	K	Varberg	1 049	
Varla 14:6	K	Kungsbacka	830	
Varla 7:14	K	Kungsbacka	803	
Veddige 38:5	K	Varberg	2 542	
Vinberg 2:104	K	Falkenberg	1 876	

FASTIGHETSLISTA, FORTS.

Fastighet	Typ, K/B¹	Ort	Yta	Not²
Växjö				
Alvesta 15:13, 13:20, 13:21	K	Alvesta	2 948	
Argus 6	K	Växjö	1 427	
Drängen 2	K	Växjö	9 111	
Eklövet 1	K	Kalmar	1 674	
Eko 6	B	Växjö	2 686	B
Elefanten 1	K	Växjö	3 063	
Garvaren 5	K	Växjö	4 140	
Gasellen 11	K	Växjö	1 300	
Geologen 5	K	Växjö	993	
Gravören 18	K	Växjö	1 251	
Illern 3	K	Växjö	1 440	
Juveleraren 7	K	Växjö	8 601	
Kopparslagaren 2	K	Växjö	-	B
Kopparslagaren 3	K	Växjö	5 035	
Krysspricken 1	K	Växjö	4 945	
Kvasten 7	K	Växjö	-	
Lingonet 1 & 2	B	Kalmar	2 604	
Minken 3	K	Växjö	717	
Mjälän 8	K	Växjö	5 212	
Nyckelharpan 2	K	Växjö	3 000	
Repslagaren 1	K	Växjö	3 958	
Råstenen 1	B	Kalmar	4 624	
Rättaren 4	K	Växjö	1 550	
Rättaren 5	K	Växjö	5 479	
Sanden 2	K	Växjö	1 250	
Skogskärret 1	K	Växjö	-	B
Skomakaren 1	K	Växjö	1 531	
Skräddaren 7	K	Växjö	4 230	
Snöflingan 16	B	Växjö	5 064	
Snörmakaren 4	K	Växjö	1 777	
Sotaren 3	K	Växjö	2 405	
Sågaren 3	K	Växjö	2 633	
Tor 3	B	Nybro	3 910	
Tunnbindaren 7	K	Växjö	4 090	
Värendsvallen 12	B	Växjö	16 678	
Växjö 12:15	K	Växjö	1 650	D

Fastighet	Typ, K/B¹	Ort	Yta	
Jönköping				
Abborren 6	K	Jönköping	831	
Advokaten 14	K	Jönköping	4 032	
Advokaten 5	K	Jönköping	3 960	
Arkadien 2	K	Jönköping	1 859	
Aspen 10*	B	Ulricehamn	400	
Avenboken 1	B	Ulricehamn	3 199	
Barnarps-Kråkebo 1:79	K	Jönköping	8 378	D
Björkdungen 1	B	Ulricehamn	454	
Björkdungen 2 *	B	Ulricehamn	455	
Brunstorp 1:55	K	Jönköping	2 548	B
Bränninge 3:399	B	Habo	-	D
Brännebo 1:32 *	B	Dalum	2 182	
Budkaveln 21	K	Huskarvna	2 167	
Båramo 1:10	K	Vaggeryd	11 300	
Båten 3 *	B	Ulricehamn	224	
Båten 4 *	B	Ulricehamn	352	
Båret 1	B	Jönköping	1 285	
Båret 2	K	Jönköping	2 337	
Ekan 3	B	Ulricehamn	754	
Ekhagen 1:1, del av	B	Jönköping	6 204	B
Gulsippan 3*	B	Ulricehamn	224	
Gyljeryd 1:57	B	Mullsjö	-	
Hedenstorp 2:30	K	Jönköping	1 545	
Häljaryd 1:294	K	Tenhult	4 385	B
Hällstorp 1:107	B	Jönköping	2 540	
Hästhoven 10*	B	Ulricehamn	350	
Kämparp 1:23	K	Habo	2 656	
Lagern 9	K	Borås	4 724	
Laxen 5 *	B	Ulricehamn	426	
Laxen 6 *	B	Ulricehamn	374	
Laxen 13 *	B	Ulricehamn	498	
Linnéan 9 *	B	Ulricehamn	268	
Ljung 1:27 *	B	Herrljunga	823	
Ljung 1:73 *	B	Herrljunga	1 348	
Myrten 2	K	Borås	7 628	
Norra Amerika 1	B	Ulricehamn	4 764	
Petersberg 11 *	B	Borås	825	
Pionen 6	B	Ulricehamn	406	

Fastighet	Typ, K/B¹	Ort	Yta	
Roten 2	B	Jönköping	5 848	B
Rönnehagen 2	K	Ulricehamn	8 300	
Smörbollen 3*	B	Ulricehamn	350	
Solrosen 12	B	Ulricehamn	1 457	
Stigamo 1:51, 1:52 och 1:53	K	Jönköping	-	
Syd-Afrika 1	B	Ulricehamn	1 045	
Täljstenen 1	B	Ulricehamn	3 606	
Vakten 10	K	Jönköping	1 250	D
Vakten 8	K	Jönköping	458	D
Valplatsen 2	K	Jönköping	11 205	D
Valplatsen 3	K	Huskarvna	2 024	D
Valplatsen 5	K	Huskarvna	210	D
Valplatsen 8	B	Huskarvna	6 897	D
Varbygelin 1	K	Huskarvna	1 381	
Verkstanen 4 & 6*	K	Ulricehamn	7 268	
Vigören 1	K/B	Jönköping	4 759	
Vikvalen 2	K	Jönköping	1 717	
Vinkeln 6	K	Jönköping	33 813	
Vombaten 2 & Vråken 2	B	Jönköping	2 562	
Vråken 1	B	Jönköping	3 871	
Västergöken 1	B	Jönköping	6 207	
Åkerfältet 3 & 5	K	Jönköping	11 000	D
Ålgskytten 14	K	Jönköping	6 782	
Åmbaret 11	K	Jönköping	2 241	
Överkanten 1	K	Jönköping	4 559	
Överljudet 4	K	Jönköping	1 710	
Överljudet 5	K	Jönköping	1 942	
Övrigt				
Dalskogen 3:15	K	Lysekil	2 468	
Erlandsröd 3:15	K	Strömstad	1 357	
Hedalen 1:6	K	Hunnebostrand	3 577	
Hjortronet 7	K	Motala	2 149	
Tingstadsvassen 24:10	K	Göteborg	5 950	D

¹) Fastighetstyp, majoritet utifrån yta:

K - Kommersiell

B - Bostäder

²) Fastigheter förvärvat under verksamhetsåret.

B - Byggrätt och/eller byggklar mark på fastigheten

D - Detaljplan, pågående och framtida finns på fastigheten

INFORMATION FRÅN NIVIKA FASTIGHETER

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

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

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

På www.nivika.se finns även möjlighet att prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden.

Finansiell kalender

Rapporter publiceras i regel kl 07.00 om inget annat anges.

Delårsrapport Q1 2026	2026-05-07
Årsstämma 2026	2026-05-20
Delårsrapport Q2 2026	2026-07-09
Delårsrapport Q3 2026	2026-11-05
Bokslutskommuniké 2026.....	februari 2027
Årsredovisning 2026.....	mars 2027

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta

DANIEL KARLSSON, CFO/IR

Tfn: 070-558 43 54 E-post: daniel.karlsson@nivika.se

FÖLJ OSS I SOCIALA MEDIER



<https://www.instagram.com/nivikafastigheter>



<https://www.facebook.com/nivika1>



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

VÄRNAMO / HUVUDKONTOR

Nivika Fastigheter AB (publ)
Refugen 6
331 44 Värnamo

JÖNKÖPING

Nivika Fastigheter AB (publ)
Österängsvägen 2A
554 63 Jönköping

VARBERG

Nivika Fastigheter AB (publ)
Vagnvägen 3C
432 32 Varberg

VÄXJÖ

Nivika Fastigheter AB (publ)
Smedjegatan 30
352 46 Växjö

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

nivika.