

HÅLLBARHETSRAPPORT



UTHÅLLIG HÅLLBARHET

År 2021 var ännu ett aktivt år för Nyfosa. Genom förvärv för drygt 6 MDSEK tog vi in ytterligare 86 fastigheter i vårt bestånd och vi genomförde investeringar i befintliga fastigheter om cirka 475 MSEK. Ett fastighetsbestånd i ständig förändring såsom Nyfosas ställer speciella krav på hållbarhetsarbetet, något som vi jobbat hårt med under året. Med tydlig struktur och ett stort engagemang tar vi ansvar som bolag för att bidra både till en hållbar framtid och till en uthållig lönsamhet.

Nyfosas vision är att vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde. Vi anser att ett systematiskt hållbarhetsarbete skapar förutsättning för att göra bra affärer, precis som fokus på affären bidrar till ett hållbart fastighetsägande. För att minska de negativa klimatförändringarna måste vi arbeta utifrån ett långsiktigt perspektiv som fungerar i vår transaktionsintensiva verksamhet. Det innebär att vi tar ansvar som hyresvärd, arbetsgivare, affärspartner, låntagare och gentemot våra aktieägare, bland annat genom att agera enligt FN:s Global Compacts tio principer för hållbart företagande.



”Stort fokus inriktas på att minska energianvändningen i portföljen.”

– STINA LINDH HÖK, VD

Under 2021 fortsatte arbetet i förvaltningen för att nå våra hållbarhetsmål. För att stärka kompetens och genomförandekraft kompletterades våra lokala förvaltningsteam med fastighetsteknisk kompetens genom rekryteringar. Tillskotten har bidragit med effektivare förvaltning och drift av fastigheterna. Det har också möjliggjort det fokuserade arbetet som lagts ned på att miljöcertifiera byggnader och lägga grunden för vidare utveckling mot minskad energianvändning.

Stort fokus inriktas på en minskad energianvändning och vi arbetar strukturerat hus för hus för att identifiera rätt insatser och investeringar. Det leder till en mängd stora och små projekt i syfte att förbättra vår portfölj på olika sätt, från installation av solcellsanläggningar, förbättrad dagvattenhantering till mer systematiserad uppföljning av materialanvändning för ökad resurseffektivitet.

Under året ökade vi andelen av vårt fastighetsbestånd som är miljöcertifierat till 15 procent av fastighetsvärdet. Med detta som grund har vi förutsättningar att öka andelen grön finansiering, vilket vi initierade under 2021 genom att upprätta ett grönt finansiellt ramverk.

Nyfosa har sedan starten haft ett starkt fokus på tillväxt. Med vår korta historik, snabba tillväxttakt och en genomsnittlig innehavstid på 1,5 år per fastighet är detta bra steg på vägen. Arbetet fortsätter med att skapa en motståndskraftig verksamhet med minskad klimatpåverkan. Det stärker förutsättningarna för att växa sunt och lönsamt i riktning mot våra mål.

Stina Lindh Hök
VD



HÅLLBARHETSINITIATIV 2021

EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS

Vi på Nyfosa tror på kunskap som drivkraft för att nå längre. Med rätt kompetens fattas bra beslut, vilket i sin tur leder till bättre affärer och mer hållbara samhällen. Det är också genom kunskap som vi kan se till att vända risker till affärsmöjligheter och säkerställa att det vi gör idag bidrar positivt till framtiden.

Vi arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som erbjuder en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på närhet till affärsbeslut, delaktighet i affärsutvecklingen och personlig utveckling för alla anställda. För att vara en attraktiv framtida arbetsgivare samverkar vi med lokala lärosäten genom att erbjuda praktikplatser eller examensjobb till studenter. Genom samarbetet kan vi hjälpa till att sprida praktisk kunskap till studenterna samtidigt som vi stärker intresset

och tryggar återväxten i branschen. Under 2021 fick vi möjligheten att lära känna tre studenter och inse deras potential, vilket senare ledde till anställningar.

Nyfosa är idag ett av få börsnoterade bolag som har en relativt jämn representation av både män och kvinnor i de olika yrkesgrupperna i organisationen samt i ledningsgrupp och styrelse. Det krävs att vi kontinuerligt arbetar för att främja en jämställd bolagskultur och för att säkerställa att alla får goda förutsättningar för att fortsätta utvecklas inom bolaget.

Det är genom vårt erbjudande som vi får personer att stanna kvar och utvecklas inom bolaget, samtidigt som vi kan locka till oss nya skarpa medarbetare.

– På Nyfosa finns så mycket engagerad personal, så mycket kraft och så många i organisationen som har möjlighet att

utveckla sig vidare inom bolaget genom de projekt vi arbetar med, men även genom kompetensutveckling på olika sätt, säger Stina Lindh Hök, Nyfosas VD.



HÅLLBARHET – ANSVAR OCH STYRNING

Nyfosa ska bedriva sin verksamhet i syfte att skapa avkastning till aktieägarna. Ett fokuserat arbete mot lönsamhet utesluter inte ett hållbart företagande, snarare är det en förutsättning för att ta rätt beslut i våra vägval framåt. Nyfosa tar ansvar i alla sina relationer, såsom arbetsgivare, hyresvärd och låntagare, gentemot samhället och klimatet samt som förvaltare av aktieägarnas kapital.

För att säkerställa att hållbarhetsfrågor är en naturlig del i verksamheten och att arbetet bidrar till bolagets finansiella mål fastställs årligen ett antal hållbarhetsmål. Nyfosa ska uppnå en tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie om 10 procent per år. Tillväxten ska ske på ett sätt där de finansiella riskerna hålls på en hanterbar nivå. Det betyder att bolaget inte får ta på sig för mycket skuld i relation till fastigheternas värde. Kostnaderna för skuldfinansieringen får heller inte bli för hög i relation till intjäningen från förvaltningen av fastigheterna. Investeringar vi gör i fastigheterna ska bland annat bidra till en optimerad driftskostnad genom minskad energiförbrukning, tryggare intäkter och/eller lägre finansieringskostnad. Arbetet med att miljöcertifiera byggnader bidrar till ökad kunskap om varje byggnads unika förutsättningar samt resulterar i ett dokumenterat beslutsunderlag för möjliga förbrukningseffektiviseringar.

På sidorna 10–13 i årsredovisningen presenteras bolagets mål, strategi och affärsmodell. I alla delar är hållbarhet en integrerad del.

Hållbarhetspolicy

Nyfosas styrelse fastställer årligen bolagets hållbarhetspolicy och övriga relaterade policyer, se www.nyfosa.se.

Hållbarhetspolicyen fastställer hur Nyfosa ska ta miljöansvar i transaktioner och förvaltning, ta socialt ansvar gentemot medarbetare, hyresgäster och leverantörer samt agera med god affärsetik, förhindra förekomsten av penningtvätt samt uppmuntra samtliga intressenter till Nyfosa att träda fram och berätta om misstankar om missförhållanden inom Nyfosa.

Det sker en löpande utvärdering, både i ledningsgruppen och i styrelsen, hur Nyfosas hållbarhetsarbete på bästa sätt kan bidra till ett hållbart samhälle. Med en tillväxtstrategi och en opportunistisk affärsidé är det nödvändigt att ständigt återkomma till, och ompröva, tidigare antagna policyer och målsättningar.

Miljöansvar

I Hållbarhetspolicyen finns bolagets miljöpolicy fastställd, som ska utgöra en vägledning i organisationen.

- Arbeta aktivt med energioptimering i våra byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder samt ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.
- Tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö.
- Genomföra miljöanpassad ombyggnation.
- Ställa miljö- och hållbarhetskrav på våra leverantörer.
- Öka kompetensen inom och medvetenheten om miljö och hållbarhet hos våra medarbetare.

ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nyfosa ställer sig bakom deklARATIONEN för Fossilfritt Sverige, som har en målsättning att bygg- och anläggningssektorn ska halvera koldioxidutsläppen mellan 2020 och 2030, ytterligare halvera dem mellan 2030 och 2040 för att slutligen nå klimatneutralitet 2045. Nyfosa förhåller sig till Agenda 2030 och UN Global Compacts tio principer. Bolagets arbete ska bidra till en hållbar utveckling, både lokalt och globalt. Syftet med Agenda 2030:s 17 globala hållbarhetsmål är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen.



De globala hållbarhetsmålen och Agenda 2030 utgör en övergripande styrning för vårt hållbarhetsarbete, hur vi mäter våra utfall och vad vi ska mäta.



Nyfosa står bakom UN Global Compacts tio principer för ett hållbart företagande.

Socialt ansvar

Nyfosa ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation med korta beslutsvägar, där alla medarbetare har kännedom om och förståelse för bolagets mål och strategi.

Nyfosa ska främja hälsan samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Jämställdhetsarbete ska vara en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget. Nyfosa ska underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv. Av särskild vikt är att både kvinnor och män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Nyfosa ska skapa, upprätthålla och utveckla effektiva rutiner och arbetsmetoder för hanteringen av säkerheten i och kring byggnaderna på Nyfosas fastigheter samt följa gällande myndighetskrav.

Styrning

God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Nyfosas medarbetare har en viktig roll att slå larm om de misstänker något i verksamheten som strider mot bolagets etiska riktlinjer. Exempel på missförhållanden kan vara ekonomiska oegentligheter och korruption, allvarliga

trakasserier eller diskriminering, säkerhetsrisker på arbetsplatsen eller misstänkt miljöbrott. I första hand uppmanas medarbetarna att tala med sin närmaste chef. Om de vill vara anonyma erbjuder vi en säker kanal för rapportering och dialog genom en visselblåsarfunktion, som även är tillgänglig för externa parter.

Globala mål

Nyfosa har identifierat tolv globala hållbarhetsmål som verksamheten har en direkt eller indirekt möjlighet att påverka och som ska leda vårt hållbarhetsarbete framåt. Utifrån de tolv målen har Nyfosa valt att prioritera två mål där vi ser att vi har särskild möjlighet att påverka; Jämställdhet och Bekämpa klimatförändringar.

► Du kan läsa mer om Nyfosas styrning och policyer på hemsidan, www.nyfosa.se



Nyfosas fokus under 2021



► Läs mer om Nyfosas arbete med FN:s globala hållbarhetsmål på www.nyfosa.se



HÅLLBARHETSMÅL OCH MÅLUPPFÖLJNING

Leverantörsansvar

Beskrivning

Nyfosas leverantörer ses som en förlängning av den egna verksamheten. Syftet med att anta en uppförandekod för leverantörer är att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Nyfosas krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt. De största leverantörerna är nu medvetna om att vi prioriterar att arbeta med de som bekräftat uppfyller Nyfosas krav. Arbetet kommer att drivas vidare i den löpande inköpsverksamheten.

Mål:

År 2021 ska Nyfosa anta en uppförandekod för leverantörer och inhämta de största leverantörernas bekräftelse på uppförandekoden.

Utfall 2021:

Uppförandekod är antagen och leverantörer som står för 20 procent av totala inköp har bekräftat uppförandekoden.



Grön bilaga hyresavtal

Beskrivning

Nyfosa erbjuder en grön bilaga till sina hyresavtal. Bilagan utgår från Fastighetsägarnas avtalsmall vid ny- eller omförhandling. En grön bilaga är en samverkansform för hyresgäst och fastighetsägare för att gemensamt arbeta för mer hållbara byggnader. Den ökade andelen gröna bilagor i portföljen har bidragit till en ökad kunskap om hur vi tillsammans med hyresgästen kan minska klimatavtrycken. Arbetet kommer att drivas vidare i den löpande fastighetsförvaltningen.

Mål:

År 2021 ska 100 stycken nytecknade eller omförhandlade hyresavtal innehålla en grön bilaga.

Utfall 2021:

161 bilagor tecknades under året.



Miljöcertifiering

Beskrivning

Genom att arbeta med miljöcertifieringar av våra byggnader säkerställer Nyfosa att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. En certifiering ger möjlighet till grön finansiering och innebär en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden vilket är av värde både under tiden vi äger den men också i en försäljningsprocess.

Mål:

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

Utfall 2021:

43 fastigheter med ett värde om 5,6 MDEK har en miljöcertifiering, motsvarande 15 procent av fastighetsvärdet.





Förbrukningseffektivisering

Beskrivning

Att värma upp eller kyla ned våra lokaler förbrukar en stor mängd energi. Med installation av ny teknik eller investeringar i andra åtgärder i Nyfosas fastigheter kan vi minska energiförbrukningen. Avkastningen på investeringar för att minska energiförbrukning utgörs av lägre driftkostnader, men även ett minskat koldioxidutsläpp.

Mål:

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

Utfall 2021:

Under året ökade energianvändningen i det jämförbara beståndet med 2 procent jämfört med basåret 2020. Ökningen beror till viss del på att lokalerna använts i större utsträckning än 2020, då hemarbete var mer utbrett på grund av pandemin.



Koldioxidutsläpp

Beskrivning

Koldioxidutsläpp har en stor miljö och klimatpåverkan. Det är viktigt att minimera utsläppen för att främja klimat och bidra till en bra miljö för framtida generationer. Nyfosa arbetar aktivt med att minska koldioxidutsläpp från verksamheten genom effektiv resursanvändning samt utvärdering av investeringar i, eller köp av, förnybar energi.

Mål:

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

Utfall 2021:

Nytt mål 2022



Jämställdhet

Beskrivning

Ökningen av antalet medarbetare i Nyfosa sker dels genom nyrekryteringar, dels genom att medarbetare följer med i förvärv som genomförs. I våra nyrekryteringar har vi lyckats med att uppnå jämställdhet men behöver fortsätta vårt arbete att jämna ut könsskillnaderna i varje yrkesgrupp. Arbetet kommer att drivas vidare i hela organisationen.

Mål:

Nyfosa ska långsiktigt uppnå en jämställd förvaltningsorganisation med fördelningen minst 40 procent av kvinnor respektive män i varje yrkesgrupp.

Utfall 2021:

Endast ett fåtal yrkesgrupper inom bolaget har en ojämn könsfördelning. Ledningsgruppen består av två män och tre kvinnor, styrelsen består av fyra män och tre kvinnor.





HÅLLBARHETSINITIATIV 2021

MILJÖCERTIFIERINGAR

Under året fortsatte det fokuserade arbetet med att miljöcertifiera Nyfosas byggnader. Det främsta syftet med certifieringarna är att öka efterfrågan hos potentiella hyresgäster samt att öka driftnettot i form av lägre driftskostnader. Utvärderingsprocessen synliggör även förbättringspotential och blir ett bra beslutsunderlag för vidare investeringar. Förutom värden för själva fastigheten bidrar miljöcertifieringar till att säkerställa att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. Miljöcertifieringar utgör därtill underlag för grön finansiering och innebär en väldokumenterad miljöprestanda

av byggnaden vilket är av värde både under tiden Nyfosa äger fastigheten men också i en försäljningsprocess.

Under året har 24 nya certifieringar genomförts och av förvärvade fastigheter hade åtta en miljöcertifiering vid tillträdet. Genomförda certifieringar under året omfattar bland annat Örebro Karossen 5 enligt BIU Very Good och Huddinge Pentagonen 1 enligt BIU Good. Exempel på förvärvade fastigheter med en miljöcertifiering är Jvaskylä Mattilanniemi 6&8 enligt BREEAM Very Good.

Den 31 december 2021 utgjorde fastigheter med en miljöcertifiering enligt SGBC:s ramverk för miljöcertifieringar 15 procent av det totala fastighetsvärdet. Nyfosa har som mål att fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet ska vara miljöcertifierade år 2025 och 100 procent år 2030.



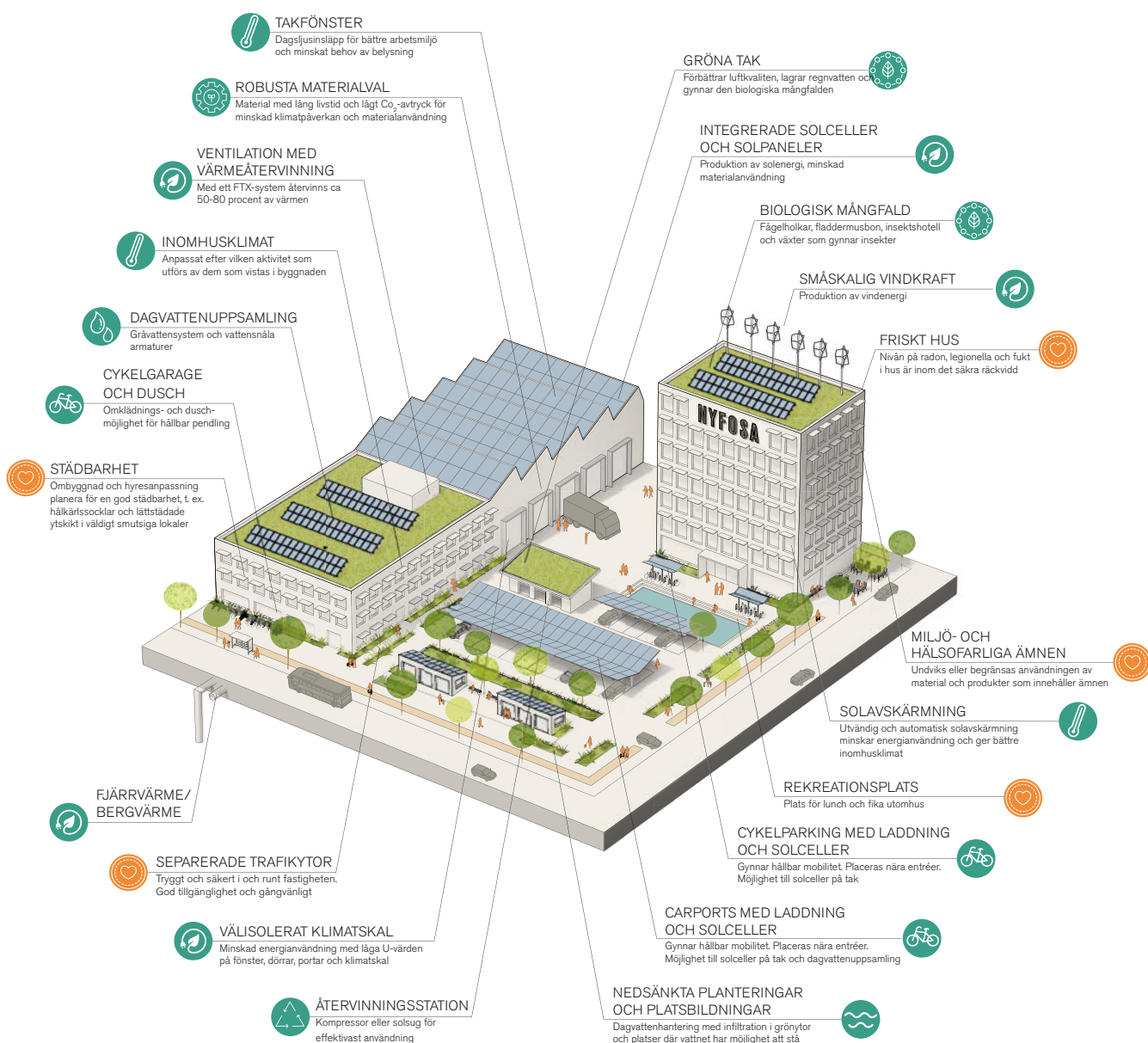
BYGGNADER MED MILJÖCERTIFIERING

	Summa fastighetsvärde, MSEK	Antal fastigheter
BIU Good	2 486	28
BIU Very Good	136	2
BREEAM, Very Good	1 356	6
GreenBuilding	240	2
LEED BD+C Gold	382	1
LEED BD+C Platinum	360	1
LEED Guld	246	1
Miljöbyggnad Brons	295	1
Miljöbyggnad Silver	112	1
Totalsumma	5 614	43

MÖJLIGA HÅLLBARHETSPROJEKT I VÅRA FASTIGHETER

Genom vår förvaltning gör vi små och stora insatser som gör skillnad på aggregerad nivå. Det handlar till exempel om att vara noggrann med vilka material vi använder vid ombyggnation och hyresgästanpassningar, kunna se förbättringspotential i energiförbrukningen och värna om närmiljön vid och runt våra byggnader. På så sätt skapas förutsättningar för ett hållbart fastighetsägande både ekonomiskt och miljömässigt.

Åtgärderna utgår från miljöcertifieringarna BREEAM In-Use och Miljöbyggnad i Drift och fungerar som vägledning och inspiration inom organisationen för att integrera fler hållbara lösningar i våra byggnader. Åtgärderna förbättrar successivt standarden på byggnaden och dess omgivning och därmed också nivån på miljöcertifieringen. Läs mer på nästa sida om några av de hållbarhetsprojekt vi drivit under året.



GENOMFÖRDA HÅLLBARHETSPROJEKT 2021



HÅLLBAR TEKNISKFÖRVALTNING

Fjärrvärme/Bergvärme

Genom översyn av fastigheters tekniska installationer kan man minska sin miljöpåverkan och sänka sina driftkostnader. Det är viktigt att installationerna i fastigheten fungerar som avsett för att kunna upprätthålla ett gott inomhusklimat för våra hyresgäster till en så låg miljöpåverkan som möjligt. Funktionstest tillsammans med optimering har positiv effekt på miljöpåverkan till relativt lite arbetsinsats.

Exempel på utförda åtgärder

I Värnamo har fastigheten Jungfrun 11 uppdaterats och optimerats gällande värmeinstallationerna. Uppdateringen omfattade byte av fjärrvärmeväxlare, komplettering med nya injusteringsventiler samt byte av radiatortermostater. En injustering av värmesystemet har sedan utförts för att undvika höga framledningstemperaturer och för att få balans i värmesystem. Detta har resulterat i minskad energianvändning samt bättre inomhusklimat för våra hyresgäster.



DAGVATTENHANTERING

Nedsänkta planteringar och dagvattenfördröjning

Nedsänkta planteringar fördröjer och renar dagvatten vid hårdgjorda ytor som vägar, parkeringar och byggnader. Genom att leda vattnet till nedsänkta planteringar, dammar och gröna platser skapas bättre förutsättningar för att mildra effekterna av större och kraftigare regn.

Exempel på utförda åtgärder

På fastigheten Storheden 1:102 pågår ett detaljplanearbete för att utveckla handelsområdet. Fastigheten ligger i anslutning till en viktig vattentäkt och i processen arbetar Nyfosa för en förbättrad dagvattenhantering genom att separera ytor med smutsigt respektive rent dagvatten för att öka andelen regn- och smältvatten som kan fördröjas och infiltreras lokalt.



FRISKT HUS

Friskt hus

Radon, legionella och fukt är faktorer som undersöks för att säkerställa ett friskt hus. För höga halter av radon kan ge skador på lungor som i sin tur kan öka risken för lungcancer. Fuktproblem i byggnader kan orsaka hälsoproblem och påverka konstruktionens funktion. Markförhållanden och dolda miljöskulder kan också påverka människor och natur.

Exempel på utförda åtgärder

Nyfosa arbetar bl.a. med förebyggande radonmätningar och PCB-utredningar samt årliga kontroller av varmvattentemperaturer. På fastigheten Sågen 9 i Karlstad genomförde vi under året en omfattande undersökning av marken för att säkerställa att en tidigare närbelägen batterifabrik inte lämnat föroreningar i marken på vår fastighet.



VATTENANVÄNDNING

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen kan minskas genom flera mindre åtgärder, till exempel att se till att kranar och toaletter inte läcker och att vid armaturbyte välja vattensnåla armaturer och toaletter. En ny vattensnål toalettstol förbrukar till exempel en fjärdedel av vad en toalettstol från 70-talet gör.

Exempel på utförda åtgärder

I den mån det är tekniskt möjligt kopplas fastigheternas vattenmätare upp mot en digital plattform för att på ett effektivt sätt ska kunna läsa av förbrukningen. Vid en uppföljning av vattenförbrukningen på fastigheten Tackan 9 i Sollentuna uppmärksammades en relativt stor vattenåtgång, vilket åtgärdades genom att toaletter och vatteninstallationer uppgraderades till vattenbesparande modeller.



ÅTERVINNING OCH AVFALLSHANTERING

Avfall och återvinning

För att minska hyresgästers avfall är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme och kärl för att sortera avfall i ett centralt läge i fastigheten. Nyfosas mål är att återvinna och återbruka så mycket material som möjligt för vinster ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassning utreds möjligheter till minimerade ingrepp och återbruk av bygnadsmaterial och produkter.

Exempel på utförda åtgärder

Under 2021 systematiserades uppföljningen av materialanvändningen och avfallshanteringen vid hyresgäst Anpassningar. Inför ett ombyggnadsprojekt eller en hyresgäst Anpassning går projektansvarig igenom en checklista för att säkerställa att projektet utförs på ett så resurseffektivt som möjligt. När projektet är genomfört rapporteras både materialanvändning och avfall.



INOMHUSKLIMAT

Inomhusklimat

Inomhusklimat och termisk komfort är en viktig del av flera miljöcertifieringar. Komforten under vintern beror på en kombination av innetemperatur och drag, medan komforten under sommaren beror på en kombination av solinstrålning, skalskydd och möjligheten att öppna fönster. Inomhusklimatet bör vara anpassat efter vilken aktivitet som utförs av dem som vistas i byggnaden. Åtgärder för att förbättra inomhusklimatet kan vara att byta fönster till bättre U-värden, se över rumsvärmarens storlekar, placering och effekt samt se över tilluftsflöden och tilluftstemperatur.

Exempel på utförda åtgärder

För att eleverna på NTI gymnasiet i Karlstad ska få så bra förutsättningar som möjligt i sina studier var inomhusklimatet en viktig faktor vid i ordningställandet av de nya lokalerna i fastigheten Skepparen 15. En ny ventilationslösning arbetades fram vilket resulterade i nytt ventilationsaggregat med styrningar som anpassar luftmängder och värme efter behovet som finns i respektive klassrum. För att minimera solinstrålningen installerades solavskärmning med automatisk reglering. Vid ombyggnationen uppdaterades också belysningsssystemet till ett närvarobaserat system med möjlighet till dagsljusstyrning. Åtgärderna ger sammanfattningsvis ett gott inomhusklimat med en låg energianvändning.



BIOLOGISK MÅNGFALD

Biologisk mångfald

Inom flera av miljöcertifieringarna är en planering för gynlandet av biologisk mångfald en indikator. Att gynna växter och djur som finns naturligt i regionen och skapa miljöer med många lokala arter gör dem mer stabila och minskar behovet av skötsel av grönytor. Små åtgärder kan göra stor skillnad, till exempel holkar till fåglar och fladdermöss, insektshotell och biodlingar eller plantering av växter som gynnar insekter.

Exempel på utförda åtgärder

I samband med miljöcertifieringen av fastigheten Snickaren 12 i Växjö skapades ett insektshotell för att värna om omgivningens insekter och pollinatörerna. På fastigheter i Örebro och Göteborg har Nyfosa upplåtit ytor åt lokala biodlare att ställa bikupor på. En andel av den producerade honungen har skänkts till fastigheternas hyresgäster.



ROBUSTA MATERIALVAL

Robusta material

Att välja robusta material med lång livstid ger ofta en låg klimatpåverkan sett ur ett livscykelperspektiv. Klimatpåverkan för byggmaterial bör alltid ses ur ett livscykelperspektiv där även utvinning, tillverkning och transport beaktas och möjligheten till återbruk eller materialåtervinning. Genom att välja lokala material som har en lång livstid vid om- och nybyggnad minskar inte bara klimatavtrycket genom minskad materialanvändning och transport, men även underhållskostnaderna för byggnaden.

Exempel på utförda åtgärder

Under 2021 deltog Nyfosa i ett forskningsprojekt avseende byggdesign med livscykelperspektiv i samarbete med bland annat IVL Svenska Miljöinstitutet och svenska energimyndigheten. Projektet handlade om att ge aktörer i tidiga skeden av byggprocessen möjligheter att påverka klimat- och kostnadsperspektiv samt energianvändning kopplat till design och materialval.



HÅLLBAR INFRASTRUKTUR

Carports och cykelparkeringar med laddning och solceller

Tak lämpar sig väl för solceller. Genom att använda ytor som tak på carports och cykelparkeringar för solceller ger ett effektivt utnyttjande av ytor. Integrerade solceller i takplåt fungerar som tätskikt och kan på så sätt även minska materialkostnader. Att erbjuda laddning av elbilar och elcyklar uppmuntrar till mindre fossildrivna transporter. Genom att placera dessa platser för laddning i bästa lägen, till exempel närmast entréer, gynnar det dem som väljer hållbara transportmedel.

Exempel på utförda åtgärder

På fastigheten Stora Mans 1 Älvsjö gjordes under året insatser i att öka tillgängligheten och tryggheten för cykelburna besökare, genom att komplettera med bättre belysning och minskad vegetation runt cykelparkeringen. I centrala Halmstad har Nyfosa i fastigheten Svartmunken 2 installerat laddstolpar för el- och hybridbilar för att främja hållbart resande och minska användningen av fossilbränsle. I en första etapp har åtta stycken laddboxar med sammanlagt 16 stycken ladduttag installerats.

► Du kan läsa mer om genomförda projekt på hemsidan, www.nyfosa.se

NYFOSAS HÅLLBARHETSRAPPORT 2021

Nyfosas hållbarhetsrapport följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och är upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. I GRI-index på sidorna 124–134 finns information om var i årsredovisningen och i hållbarhetsrapporten informationen hittas. Risker och riskhantering redovisas på sidorna 59–65.

Innehållet i rapporten, utöver de formella delarna enligt GRI Standards, syftar till att ge läsaren en bredare förståelse för det fokus som finns inom bolaget kopplade till de två globala hållbarhetsmål som Nyfosa valt att främst fokusera på, Jämställdhet och Bekämpa klimatförändringarna, men även områden som utmärkt sig som viktiga efter dialog med våra intressenter.

Nyfosa följer internationell standard för hållbarhetsrapportering och hållbarhetsrapporten är föremål för extern granskning. Det innebär att vi ställer höga krav på oss själva och fortsätter att växla upp takten i bolagets hållbarhetsarbete 2022.

Intressentdialog

Under 2020 genomfördes en intressentdialog för att få en bild över vad Nyfosas intressenter anser vara de viktigaste hållbarhetsfrågorna för bolaget. Resultatet från intressentdialogens bedöms vara fortsatt relevant som utgångspunkt för Nyfosas hållbarhetsarbete. Dialogen genomfördes genom en webbenkät som distribuerades till ett urval av bolagets hyresgäster, kreditgivare, samarbetspartners och leverantörer, aktieägare samt till alla medarbetare och styrelseledamöter i bolaget. Därtill har bolaget en ständigt pågående dialog med kreditgivare, aktieägare, hyresgäster och andra intressenter i hållbarhetsrelaterade frågor.

Väsentlighetsanalys

Enkätundersökning och annan dialog med bolagets intressenter har skapat en bild över de hållbarhetsområden som är viktigast för Nyfosa att arbeta med. Områden som utmärkte sig var antikorrupcion, ekonomiskt resultat, jämställdhet, hälsa och säkerhet, energianvändning samt miljöpåverkan. Med detta som utgångspunkt bekräftar väsentlighetsanalysen att Nyfosa fokuserar på rätt saker i sin hållbarhetsstrategi och rapporteringen därom.

Hållbarhetsdata för de viktigaste hållbarhetsområden enligt intressentanalysen redovisas i GRI-avsnittet på sidorna 124–134.





Klingberget 6, Halmstad

HÅLLBARHETSINITIATIV 2021

SOLENERGI

Nyfosa har under året installerat solcellsanläggningar, bland annat på sex olika fastigheter i Värnamo. Anläggningarna på över 36 tusen kvm producerar årligen 705 000 kWh, vilket motsvarar cirka 17 procent av den totala årsförbrukningen för fastigheterna. Ambitionen vid installationen var att all el som produceras ska användas i respektive fastighet och inte säljas ut på marknaden. Därav var det viktigt att anpassa anläggningarnas storlek till fastigheternas unika användningsmönster för att nå optimal utnyttjningsgrad. Många av hyresgästerna ser det som en positiv förändring och välkomnar möjligheten att få tillgång till lokalproducerad, förnybar energi. I de fastigheter där Nyfosa inte har rådighet över fastighetselen har hyresgästerna ingått avtal om att köpa in den producerade elen från Nyfosa, i stället för att elen skulle gå ut på det allmänna elnätet.

”Intresset för hållbar energi är stort hos våra hyresgäster och i vissa fall leder omförhandling av hyresavtal tillsammans med installation av solceller, till att hyresgästerna väljer att inkludera en grön bilaga i avtalet. Detta är helt i linje med vårt hållbarhetsmål om att öka andelen hyresavtal med grön bilaga i det totala beståndet. Generellt sett är våra hyresgäster positiva till de hållbarhetsinitiativ som vi bedriver och ser det som fördelaktigt även för deras egna verksamheter.”, kommenterar Jonathan Möller, teknisk förvaltare på Nyfosas förvaltningskontor i Värnamo.

Utöver solcellsanläggningarna har Nyfosa genomfört värmeinjusteringar vid fastigheterna Almen 9 och Jungfrun 11 i Värnamo vilket beräknas ge en årlig besparing av värme på cirka 25 procent för respektive fastighet, vilket bidrar till Nyfosas hållbarhetsmål om förbrukningseffektivisering.

Under 2021 har Nyfosa installerat totalt tio solcellsanläggningar på fyra olika orter i Sverige.

Den beräknade produktionen av solenergi från årets driftsatta anläggningar, tillsammans med befintliga anläggningar uppgår till 1 GWh per år, vilket motsvarar 1 procent av Nyfosas totala elanvändning under 2021.



1 Gwh

SOLEL

1 %

AV NYFOSAS
ELANVÄNDNING
2021

”Ökat fokus på energi- och hållbarhetsfrågor innebär också att vi fastighetsägare måste ta mer ansvar. För att minska vår egen direkta miljöpåverkan har vi under året påbörjat arbetet med att få struktur i energiuppföring och system för hela vårt bestånd. En kraftsamling i linje med vår hållbarhetsagenda.”



– HENRIK BRANDIN,
ENERGICONTROLLER SVERIGE

RISKER OCH RISKHANTERING

Nyfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Nyfosa arbetar systematiskt och kontinuerligt med att bevaka och hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer.

Fokus ligger på att förebygga riskerna, liksom att utvärdera hur riskhanteringen kan vändas till möjligheter.

Nyfosa delar in relevanta risker och osäkerhetsfaktorer för bolaget i fem kategorier.

STRATEGISK RISK	Risker hänförliga till affärsmodellen
OPERATIV RISK	Fastighetsägarrisker
FINANSIELL RISK	Risker hänförliga till externa skulder
HÅLLBARHETSRIK	Miljörelaterade risker, socialt ansvar och ansvarsrisker
OMVÄRLD	Risker som uppstår utanför bolagets verksamhet

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk	Förändring under året
STRATEGISK RISK				
Värdeförändring fastigheter	Stor	Osannolik	Fokusområde	→
Hög transaktionsaktivitet	Mindre	Osannolik	Bevaka	→
Fastighetsutveckling	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
Medarbetare och kompetens	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
OPERATIV RISK				
Hysesintäkter	Måttlig	Möjlig	Bevaka	↘
Fastighetskostnader	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
Skatt	Måttlig	Osannolik	Bevaka	→
IT och infrastruktur	Måttlig	Möjlig	Bevaka	→
FINANSIELL RISK				
Ränterisk	Måttlig	Möjlig	Fokusområde	→
Finansierings- och refinansieringsrisk	Stor	Osannolik	Fokusområde	→
Valutaexponering	Måttlig	Osannolik	Bevaka	Ny risk
HÅLLBARHETSRIK				
Arbetsmiljö	Mindre	Osannolik	Bevaka	↘
Anseende	Måttlig	Osannolik	Bevaka	→
Interna processer och kontroller	Måttlig	Osannolik	Bevaka	→
Miljöpåverkan	Måttlig	Osannolik	Fokusområde	↗
Klimatförändringar	Måttlig	Möjlig	Fokusområde	→
OMVÄRLD				
Makroekonomi	Stor	Möjlig	Fokusområde	→
Kris	Måttlig	Möjlig	Bevaka	↘
Förändrat regelverk	Mindre	Möjlig	Bevaka	→
Regelefterlevnad	Mindre	Möjlig	Bevaka	→

↗ = Ökad bevakning
→ = Oförändrad bevakning
↘ = Minskad bevakning

STRATEGISKA RISKER

Risk för att bolagets strategi, bland annat en hög transaktionsintensitet och en hållbar utveckling av den befintliga portföljen, inte stödjer det finansiella målet, som är en årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER</p> <p>Fastighetsportföljens totala värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen. Små förändringar i komponenter som påverkar värdet på en individuell fastighet kan ge totalt sett stor påverkan på bolagets finansiella ställning.</p> <p>Värdet påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden, utan av flertalet andra faktorer, såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika. Eftersom värderingen baseras på flera komponenter med inslag av antaganden om framtida hyresnivåer och uthyrningsmöjligheter, finns ett mått av subjektivitet i värdet som objektet åsätts.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Det är en medveten strategi att äga ett stort antal fastigheter med geografisk spridning, vilket ger en balanserad riskprofil. • Den fastighetstyp som prioriteras är kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner, där vi kan se en ökad inflyttning och affärsverksamhet. • För att minimera risken för fel i värdet på fastighetsportföljen uppdrar bolaget åt externa värderingsbyråer att värdera samtliga fastigheter inför varje kvartalsbokslut. • Värderingsuppdraget är fördelat på minst två värderingsbyråer. 	<p>En stor negativ värdeförändring på fastigheterna kan leda till att kreditvillkor i låneavtal bryts. I händelse av detta riskerar bolaget högre finansieringskostnader, större amorteringar eller som en sista åtgärd, att lånet förfaller till betalning.</p> <p>Utfall Den totala värdeutvecklingen på fastighetsportföljen har varit positiv under hela året. Inga kreditvillkor har brutits.</p>
<p>TRANSAKTIONSAKTIVITET</p> <p>Bolagets strategi är att vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden. Det innebär att en stor andel möjliga förvärv av fastigheter ständigt behöver utvärderas.</p> <p>Det finns risk för felbedömning av marknaden, en fastighets potential eller utvecklingen av ett geografiskt område, men även risker kopplade till en säljare som agerar oetiskt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Det finns en tydlig förvärvsprocess och stor kapacitet inom bolaget för att utvärdera möjliga affärer. • Organisationen har med sin stora geografiska närvaro ett brett kontaktnät en mycket god kännedom om aktörerna på marknaden för kommersiella fastigheter. • Nyfosa har en stark position på transaktionsmarknaden, med erkänd kunskap om komplexa portföljaffärer, vilket gör att säljare och köpare ofta kontaktar oss. 	<p>Svårigheter att hitta affärer kan påverka bolagets möjligheter att uppnå det finansiella målet.</p> <p>Felaktiga affärsbeslut kan innebära förluster för bolaget.</p> <p>Utfall Under den senaste 12-månadersperioden har transaktioner genomförts om 6,2 MDSEK.</p>
<p>FASTIGHETSUTVECKLING</p> <p>Det genomförs kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- och förbättringsarbeten.</p> <p>Investeringsprojekt kan bli försenade eller bli dyrare än bedömt vid investeringsbeslutet eller att hyresgästens betalningsförmåga försämras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Investeringar genomförs oftast som en hyresgäst Anpassning i samband med omförhandling eller nytecknande av hyreskontrakt. • Oavsett om investeringen är kopplad till omförhandling eller nytecknande av hyreskontrakt sker en utvärdering av hyresgästens kreditvärdighet. • Sker en investering i den allmänna ytan i en fastighet görs en grundlig bedömning av investeringens påverkan på fastighetens långsiktiga värde. • De investeringsprojekt som genomförs drivs med etablerade och erfarna leverantörer, med god internkontroll i investeringsprocessen. 	<p>Fördring av investeringsprojekt påverkar bolagets kassaflöde negativt.</p> <p>Försening av investeringsprojekt låser in kapital längre än beräknat.</p> <p>Utfall Inga väsentliga fördringar eller förseningar har uppstått under året. Inga väsentliga konkurser hos hyresgästerna under året.</p>
<p>MEDARBETARE OCH KOMPETENS</p> <p>Nyfosas organisation är medvetet uppbyggd med ett relativt litet antal medarbetare i syfte att skapa flexibilitet och närhet till affären, vilket kan leda till ett beroende av befintlig nyckelkompetens.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning. • I syfte att minimera personberoendet har bolaget dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor. 	<p>Om Nyfosa misslyckas att behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare, eller om dessa har hög sjukfrånvaro, skulle detta kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Utfall Mycket låg personalomsättning under året. Nyrekrytering av förvaltare med teknisk kompetens för att tillgodose behovet av kunskap inom energi- och hållbarhetsfrågor.</p>

OPERATIVA RISKER

Risk för att inte uppnå tillväxtnålet i organisationens förvaltning av den befintliga fastighetsportföljen.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>HYRESINTÄKTER</p> <p>Uthyrningsgraden och storleken på hyresintäkterna är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler.</p> <p>Såväl hyresnivåer som uthyrningsgrad påverkas i hög grad av tillväxten i ekonomin i stort men också av tillväxten på regional och lokal nivå där Nyfosa verkar. Risken för hyresförluster och vakanser är även relaterad till hyresgäster och avtalsstruktur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosas fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat med ett stort antal hyresgäster med differentierade löptider på hyresavtalen. Risken för kundförluster hanteras genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden. Vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott. En viss nivå av vakanser kan ge en positiv effekt då det skapar möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster. 	<p>Minskade hyresintäkter och/eller minskad uthyrningsgrad kan få en negativ effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. När en vakans uppstår kan det medföra kostnader för anpassning av lokalen för en ny hyresgäst samt en risk för att vakansen blir långvarig.</p> <p>Om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtal kan det även leda till en ökad vakansgrad med lägre fastighetsvärden som följd.</p> <p>Utfall</p> <p>Bolaget har haft en positiv nettouthyrning under de senaste elva kvartalen. Efterfrågan på bolagets lokaler har därmed varit konstant god. Hyresförluster och sena betalningar ökade något under pandemin, men är åter tillbaka på en normal nivå. Påverkan från pandemin har generellt inte påverkat bolaget väsentligt.</p>
<p>FASTIGHETSKOSTNADER</p> <p>Risker för kostnadsökningar utöver vad Nyfosa kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Analys av fastighetskostnaderna görs löpande under året. Avvikelser följs upp. 	<p>Kostnader såsom el, vatten, värme, kyla och avlopp, är förutom räntekostnaderna den största kostnaden för bolaget.</p> <p>Priserna på fastighetskostnaderna styrs av utbud och efterfrågan, men även av politiska beslut, vilka kan komma att ändras.</p> <p>Beräkningsgrunden för tomträttsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar.</p> <p>Beräkningsgrunden för fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut.</p> <p>Utfall</p> <p>Elpriserna steg under slutet av 2021. Merparten av hyreskontrakten är utformade så att hyresgästen står för elförbrukningen till löpande kostnad.</p>
<p>SKATT</p> <p>Reglerna för redovisning av skatter och tillämpningen av dessa i fastighetsbranschen är komplexa områden. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor.</p> <p>I och med att Skatteverkets taxeringsbeslut kan överklagas och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg, kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd. Detta kan påverka Nyfosa och investerarens bedömning av Nyfosa negativt.</p> <p>Skatteverkets taxeringsbeslut liksom domstolsutslag kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas.</p> <p>Även vid framtida revisioner eller granskningar finns risk för att Skatteverket kommer att invända mot Nyfosas bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt för vissa kostnader, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjlighet att dra av underskott från tidigare år.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa följer noga den politiska utvecklingen och bevakar löpande utvecklingen på regelområdet för att tidigt fånga upp förslag till regelförändringar. Denna bevakning säkerställer dels att Nyfosa i god tid förstår effekterna av eventuella regelförändringar, dels att Nyfosa är väl förberedd i de fall nya regler kräver anpassning av interna processer för att säkra att de nya reglerna kan följas. Nyfosa följer de lagar och den praxis som finns vid varje deklarationstillfälle. För att ytterligare säkerställa kvaliteten i såväl deklarationer som i den finansiella rapporteringen stämmer Nyfosa kontinuerligt av sina bedömningar av komplexa skattefrågor med externa experter. Inom Nyfosa samverkar samtliga funktioner genom tydliga processer, såväl för att möta reglernas krav på löpande redovisning och betalning av skatter som för att identifiera och hantera skatterisker. 	<p>Även om hyresgästen i flertalet av Nyfosas hyresavtal svarar för hyresgästens andel för vid var tid gällande fastighetsskatt kan förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor och skattemässiga bidrag påverka Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.</p> <p>En framtida förändrad skattesituation för Nyfosa skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p>Utfall</p> <p>Ett fåtal förseningsavgifter avseende skatter och avgifter har förekommit under året kopplat till tillträden av större fastighetsportföljer.</p> <p>Alla avdrag som görs skattemässigt redogörs för öppet i deklarationen för att minska risk för skattetillägg vid en avvikande bedömning från Skatteverket.</p>

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>IT OCH INFRASTRUKTUR</p> <p>Risk relaterat till bristande fysisk och digital IT-infrastruktur</p> <p>Risk för intrång i system</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa har valt en extern tjänsteleverantör av IT-tjänster. Leverantören är väletablerad på den svenska marknaden och har ett affärsområde dedikerat till fastighetsbranschen där specialistkompetens byggts upp under flera år. Nyfosa har löpande dialog samt formella möten på strategisk och operativ nivå med leverantören. Bolagets styrelse fastställer årligen en informationssäkerhetspolicy. Ledningen följer årligen upp att ekonomifunktionens kontinuitetsplan är uppdaterad. Backup-funktion finns implementerad. 	<p>Finansiell rapportering till marknaden blir förseiad.</p> <p>Utfall</p> <p>Under 2021 har inga incidenter avseende tillgänglighet rapporterats.</p> <p>Under året har säkerheten skärpts med nya tjänster för att minska risker kring mailboxar.</p> <p>Under året har ledningen antagit en instruktion för användandet av bolagets IT och telefoni. Varje användare ska årligen bekräfta att de tagit del av instruktionen.</p>

FINANSIELLA RISKER

Risk för att inte uppnå det långsiktiga tillväxtmålet på grund av brister i de finansiella åtagandena i befintlig finansiering eller att bolaget bryter de finansiella riskbegränsningarna, soliditet >25%, belåningsgrad <65% och ICR >2,0.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>RÄNTERISK</p> <p>Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar räntekostnader, vilka är bolagets enskilt största kostnadspost.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. För att minska ränterisken används främst räntetak, men kan från tid till annan kombineras med andra derivat, exempelvis ränteswappar. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Nyfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Användning av räntetak och -swappar sker för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal. 	<p>På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på resultatet och kassaflödet.</p> <p>Utfall</p> <p>Räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,4 (3,8) ggr under året.</p> <p>Genomsnittlig ränta per 31 december uppgick till 1,9 procent (1,9).</p> <p>Räntesäkrad andel av lånen uppgick per 31 december 2021 till 45 procent (49).</p>
<p>FINANSIERINGS- OCH REFINANSIERINGSRISK</p> <p>Nyfosas växer främst genom förvärv och bolaget finansierar tillväxten genom externt kapital och det upparbetade kassaflödet. En vikande marknad eller konjunktur skulle kunna påverka bolagets tillväxtpotential negativt i det fall tillgången till externt kapital begränsas alternativt endast kan göras till kraftigt ökade kostnader.</p> <p>Vid framtida refinansiering av befintliga banklån och obligationslån finns en risk att ny belåning inte kan erhållas eller förnyas, eller att det endast kan ske till försämrade villkor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget fastställer årligen en finanspolicy som bland annat anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. En stabil finansiell ställning med stark balansräkning och hög kreditvärdighet bedöms ge fortsatt goda förutsättningar för tillväxt. 	<p>Försvård eller dyrare upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att förvärva fastigheter och genomföra investeringar och projekt.</p> <p>Utfall</p> <p>Refinansiering av befintliga banklån och upplåning av nya banklån i samband med förvärv har genomförts under året till bra villkor för bolaget. Genomsnittlig ränta per 31 december 2021 uppgick till 1,9 procent (1,9).</p>
<p>VALUTAEXPONERING</p> <p>Nyfosa är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i EUR och NOK. Nyfosas rapporteringsvaluta är SEK och alla balansposter som är i EUR och NOK är omräknade till SEK. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i SEK.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i EUR eller NOK finansieras genom upplåning i EUR eller NOK. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta. 	<p>Nettoexponeringen, tillgångar minus skulder i EUR eller NOK påverkar Nyfosas eget kapital. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen.</p> <p>En förändring av valutakursen SEK/EUR eller SEK/NOK med 10 % påverkar förvaltningsresultatet med 144 MSEK.</p> <p>Utfall</p> <p>Nettoexponeringen den 31 december 2021, uppgick till 141 MEUR och 0 MNOK.</p>

HÅLLBARHETSRISKER

Risker hänförliga till arbetsmiljön, bolagets anseende på marknaden, kvaliteten i de interna processerna, verksamhetens påverkan på miljön samt klimatförändringar som påverkar bolagets tillgångar. Samtliga hållbarhetsrisker kan få en negativ effekt på bolagets finansiella prestation.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>ARBETSMILJÖ</p> <p>I samhället i stort finns det ett antal psykosociala påfrestningar kopplat till arbetslivet. Det är Nyfosas ansvar att säkerställa en god arbetsmiljö, både fysiskt och psykosocialt, för våra medarbetare samt i egenskap av beställare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa tillämpar arbetsmiljölagstiftning samt andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av. En rimlighetsbedömning görs av lämnade anbud vid upphandlingar av tjänster från leverantörer och samarbetspartners. Bolaget följer regelbundet upp sjukfrånvaro, långtidssjukfrånvaro och arbetsplatsolyckor. Som en del i att förebygga ohälsa erbjuder Nyfosa förmånspaket för hälsa och friskvård samt regelbundna hälsokontroller för samtliga anställda, och alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring. Inom bolaget finns en anonym visselblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas. 	<p>En stor sjukfrånvaro skulle kunna påverka verksamhetens framdrift.</p> <p>Utfall Sjukfrånvaron uppgick till 2,32% under 2021.</p>
<p>ANSEENDE</p> <p>Nyfosa ska vara en ansvarstagande aktör och en modern fastighetsägare. Om bolaget bryter mot lagar och regler eller på annat sätt agerar oetiskt kan detta leda till att Nyfosas varumärke skadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nyfosa följer Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har interna styrdokument och policyer som beskriver rutiner och ansvarsfördelning. På bolagets externa webbsida och på internt intranät finns en anonym visselblåsarfunktion där eventuella oegentligheter kan anmälas. Under året antogs en uppförandekod för leverantörer. 	<p>Skadat anseende hos hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter.</p> <p>Utfall Inga anmälningar i visselblåsarfunktionen.</p>
<p>INTERNA PROCESSER OCH KONTROLLER</p> <p>Bristfälliga rutiner, oegentligheter, interna eller externa händelser kan förorsaka störningar eller skada i den operationella verksamheten. I bolagets affärsmodell ingår att hålla en relativt liten organisation. Större delen av den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsdriften köps från externa tjänsteleverantörer. Risk finns att interna processer och kontroller hos tjänsteleverantören inte uppfyller de ställda krav som bolaget har.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bolaget följer en riskhanteringsprocess utifrån en av styrelsen antagen riskhanteringspolicy. Policydokument och kartläggning finns för samtliga väsentliga processer inom bolagets verksamhet. Uppförandekoden innehåller riktlinjer för hur medarbetarna ska agera i vissa situationer, bland annat med en etablerad rutin för visselblåsning. För processer som drivs av extern tjänsteleverantör finns processbeskrivning, rutiner och kontrollfunktioner angivna i avtal och i styrdokument. Årligen testar bolagets ekonomifunktion de identifierade kontrollerna som finns i processer som påverkar den finansiella rapporteringen. Årligen granskar och testar de externa revisorerna bolagets processer och kontroller. 	<p>Fel i den finansiella rapporteringen. Ekonomisk förlust på grund av oegentligheter.</p> <p>Utfall Både intern och extern granskning av processernas efterlevnad och kontrollernas effektivitet har genomförts utan väsentlig anmärkning.</p>
<p>MILJÖPÅVERKAN FRÅN EGEN VERKSAMHET</p> <p>Nyfosa investerar i fastigheter genom förvärv av redan uppförda byggnader. Tillgångarna förvaltas på ett ansvarsfullt sätt för att förlänga dess livslängd. Det kräver löpande underhåll, men även om- och tillbyggnader för att anpassa lokalerna till den rådande efterfrågan. Uppvärmningen av byggnaderna resulterar i koldioxidutsläpp. En ineffektiv resursåtgång i förvaltningen av fastigheterna skapar negativa effekter på miljön.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Styrelsen har fastställt hållbarhetsmål för ledningen att styra verksamheten mot. Målen omfattar certifiering av byggnader, minskad energiförbrukning samt minskat koldioxidutsläpp. 	<p>Skadat förtroende hos hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter.</p> <p>Utfall Per den 31 dec 2021 hade 43 fastigheter med ett samlat värde om 5,6 MDSEK en miljöcertifiering, det hade tecknats totalt 161 gröna bilagor och arbetet med att identifiera möjliga investeringar i energieffektivisering har framskridit parallellt med certifieringsarbetet.</p>

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>KLIMATFÖRÄNDRINGAR</p> <p>De klimatförändringar som delvis har skett och som forskningen spår kommer att ske innebär en risk för negativ påverkan på fastigheter. Extrema oväder, höjda vattennivåer och tillfällig översvämning är exempel på risker kopplade till klimatförändringar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inventering av risker ingår som en del av förvärvsprocessen av nya fastigheter. • Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten. Bolaget följer kunskapsutvecklingen på området för att ständigt hålla frågan aktuell och vid behov uppdatera rutiner och arbetssätt. 	<p>Riskerna kan medföra skador på fastigheter och människor, minskat fastighetsvärde och förhöjda försäkringspremier.</p> <p>Utfall</p> <p>Under året har tre fastigheter drabbats av vattenskador i samband med sommarens nederbörd. Delar av kostnaderna för att återställa byggnaderna har täckts av försäkringsersättning.</p>

OMVÄRLD

Risk att kris i omvärlden, såsom virusutbrott, konjunkturedgång och handelskrig får en negativ påverkan på bolagets verksamhet. Risk att regelförändringar påverkar bolagets verksamhet negativt, såsom fördyringar vid omställning till ny regel efterlevnad.

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>MAKROEKONOMI</p> <p>Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kostnader.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Marknadsbevakning. • Due diligence (kreditsäkerhet) och förhandlingar med hyresgäster. • Intern rapporteringsmodell avseende lokala marknadsförutsättningar. • Omvärldsanalys i ledningen och styrelsen. 	<p>En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t o m konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet.</p> <p>Begränsad tillgång till kapital hämmar bolagets möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst kan en minskad efterfrågan i ekonomin ge sjunkande fastighetsvärden.</p> <p>Utfall</p> <p>Bolaget har haft en positiv nettouthyrning under de senaste elva kvartalen. Efterfrågan på bolagets lokaler har därmed varit konstant god. Hyresförluster och sena betalningar ökade något under pandemin, men är åter tillbaka på en normal nivå. Påverkan från pandemin har generellt inte påverkat bolaget väsentligt.</p>
<p>KRIS</p> <p>Kriser kan uppstå då något händer i omvärlden eller i den egna organisationen som inte Nyfosa vare sig kan påverka eller förutse. Exempelvis terroristattacker, cyberattacker, virusutbrott, extrema väderhändelser och miljökatastrofer eller informationsläckage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Krisplan framtagen av ledning och styrelse, publicerad på intranät. • Successionsplanering för ledande befattningshavare. • Fullvärdesförsäkring av fastigheter. • Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare att information är en tillgång och ska hanteras varsamt. • Kontinuitetsplan avseende finansiell rapportering och IT-stöd. • System för digitaliserad hantering av signering av bolagshandlingar och externa hyresavtal 	<p>Kan leda till ekonomiska förluster.</p> <p>Utfall</p> <p>Pandemin har påverkat bolagets verksamhet på en relativt låg nivå.</p> <p>Den pågående geopolitiska krisen i Ukraina har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet. Det är dock inte uteslutet att verksamheten kommer att påverkas inom både kort och lång sikt genom exempelvis ändrat klimat på de kapital- och/eller fastighetsmarknader där bolaget är verksamt.</p>

Beskrivning av risken	Riskhantering	Exponering och utfall
<p>FÖRÄNDRAT REGELVERK</p> <p>Risk att ändringar i regelverk, exempelvis skatte- och EU-lagstiftning, MAR eller GDPR, inträffar, vilket medför ökade kostnader och kan innebära behov av att göra förändringar i verksamheten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bevakning avseende regelverksuppdateringar och ändringar. • Etablerade nätverk med rådgivare. 	<p>Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditvillkor som innebär ökade finansieringskostnader.</p> <p>Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, exempelvis förändrade regler avseende värdeminskningssavdrag eller förbud för paketering av fastigheter kan påverka bolagets framtida skattekostnad.</p> <p>Utfall Ingen påverkan på verksamheten under året.</p>
<p>REGELEFTERLEVNAD</p> <p>Efterlevnad av policys och compliance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Marknadsbevakning. • Due diligence (kreditsäkerhet) och förhandlingar med hyresgäster. • Rapporteringsmodell internt inom organisationen avseende lokala marknadsförutsättningar. • Nätverk. • Omvärldsanalys i ledningen och styrelsen. 	<p>Kan leda till ex. böter, försämrat anseende.</p> <p>Risk att oegentligheter eller oetiskt beteende inträffar internt eller hos kunder eller leverantörer. Kan leda till anseendeförlust.</p> <p>Utfall Inget att rapportera för året.</p>

GRI-INDEX

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
102	Organisation		
102-1	Organisationens namn	81	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	19-29	
102-3	Lokalisering organisationens huvudkontor	81	
102-4	Verksamhetsländer	29-31	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	81	
102-6	Marknader	29-31	
102-7	Organisationens storlek	81	
102-8	Beskrivning av personalstyrka	81, 132	
102-9	Beskrivning av leverantörskedja	134	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	81, 134	
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats
102-12	Externa initiativ	48	
102-13	Medlemskap i organisationer		Bland annat UN Global Compact, EPRA
102	Strategi		
102-14	Uttalande från VD	8-9, 46	
102	Etik och integritet		
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	48-49	
102-17	Beskrivning av interna och externa system för: i) agerande enligt etik och moral samt affärsmässig integritet, ii) rapportering vid misstanke om oetiskt eller omoraliskt agerande samt bristfällig affärsmässig integritet.	48-49	
102	Styrning		
102-18	Styrningsstruktur	48-49, 68-75	
102	Intressentengagemang		
102-40	Intressentgrupper	56	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Nyfosa har inte kollektivavtal, men har marknadsmässiga förmåner och en pensionsplan motsvarande ITP
102-42	Identifiering av urval av intressentgrupper	56	
102-43	Tillvägångsätt vid kommunikation med intressenter	56	
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	56	
102	Redovisningsprofil		
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen		Nyfosa AB och dess dotterbolag, ej delägda bolag, förutom GRI 201-1
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	56	
102-47	Identifierade väsentliga områden	56	
102-48	Reviderad information från tidigare redovisningar		Ej tillämplig
102-49	Väsentliga förändringar från tidigare redovisningar	132	Ny indikator 401 Anställningsförhållanden. borttagen indikator 404 Utbildning. Miljöindikatorer redovisas inte per fastighetskategori.
102-50	Redovisningsperiod		Kalenderåret 2021
102-51	Datum för senaste redovisning		Mars 2021
102-52	Redovisningscykel		Årligen i anslutning till årsredovisning
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll		Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standards	56	
102-55	GRI-index	124-125	
102-56	Externt bestyrkande	135	
103	Ledningsstrategi		
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	10-13, 56	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrning	49-51	
103-3	Uppföljning	50-51, 126-134	

GRI-referens	Beskrivning	Sida	SDG delmål	Kommentar
Ekonomiskt ansvar				
201	Ekonomiskt resultat			
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	126	17.1	
205	Antikorruption			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	126	16.5	
Miljöansvar				
301	Material			
301-1	Använt material i vikt	127	12.2	
302	Energi			
302-1	Energiförbrukning	128	7.2, 7.3,	
CRE1	Energiprestanda i byggnader	128	7.4	
303	Vatten			
303-1	Vattenanvändning	129	6.3, 6.4	
CRE2	Vattenintensitet, byggnader	129		
305	Utsläpp			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	130	9.4, 12.2,	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	130	12.6, 13.1,	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	130	13.3	
CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	130		
306	Avfall			
306-2	Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	131	11.6, 12.4, 12.5	
CRE8	Produktmärkning miljö			
CRE8	Andel miljöcertifierade fastigheter	131	12.6	
Socialt ansvar				
401	Anställningsförhållanden			
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	132		
403	Hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Olyckor och sjukfrånvaro	132	3.4, 3.6	403-2 har ersatts med en egen indikator.
405	Mångfald och lika möjligheter			
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	133	5.1, 5.5, 10.3	
406	Icke-diskriminering			
406-1	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	133	5.1, 5.5, 10	
414	Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter			
414-1	Andel leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	134	12.6	
416	Kunders hälsa och säkerhet			
Egen indikator	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	134	3.4, 3.6, 3.9, 8.8	416-1 har ersatts med en egen indikator.

EKONOMISKT ANSVAR



201-1, SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Grundförutsättningen för att uppnå Nyfosas finansiella mål att skapa en årligt tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent samt att kunna möta våra intressenters ekonomiska förväntningar är att vi tar ett ekonomiskt ansvar och har sunda finanser.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värdet som skapats inom Nyfosa och i dess joint venture, Söderport och Samfosa.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målet inom ramarna för vad bolagets policyer medger. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter.

Utfall

Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 5 022 MSEK (3 533) under 2021 och utgörs av hyresintäkter och ränteintäkter, förvaltningsresultat från andelar i joint ventures samt värdeförändringar i koncernen och i joint ventures.

SKAPAT OCH FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE

MSEK	2021	2020
Skapat ekonomiskt värde		
Hyses- och övriga intäkter	2 462	2 065
Förvaltningsresultat i joint ventures	888	404
Värdeförändringar	1 671	1 064
Summa	5 022	3 533
Fördelat ekonomiskt värde		
Leverantörer m.m. ¹⁾	-1 194	-884
Medarbetare	-78	-66
Kreditgivare inkl. hybridobligation	-439	-357
Samhället ²⁾	-442	-412
Aktieägare ³⁾	-753	-
Kvar i företaget	2 093	1 794

1) Fastighetskostnader exkl. fastighetsskatt och administrationskostnader exkl. personalrelaterade kostnader, investeringar i befintliga fastigheter.

2) Aktuell och uppskjuten skatt, fastighetsskatt, tomträttsavgälder och sociala kostnader.

3) Fastställd utdelning på årsstämman samt utdelning till under året nyemitterade aktier.



205-3, ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Nyfosas organisation ska alltid agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Vi förväntar oss att medarbetare, affärspartners och andra som koncernen har kontakter eller gör affärer med, och som hyser allvarliga misstankar om bedrägeri, korruption eller liknande inom koncernens verksamhet, träder fram och berättar om dessa misstankar.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder inom Nyfosa AB och dess dotterbolag.

Styrning och uppföljning

Nyfosas hållbarhetspolicy och visselblåsarfunktion är exempel på verktyg som styrelsen använder för att främja god affärsetik och för att motverka alla former av korruption.

Anmälan av misstanke om missförhållanden görs anonymt genom en visselblåsarfunktion, som nås via bolagets webbsida och intranät. Misstankar som anmäls kan antingen utredas internt eller överlämnas till polisen.

Du kan läsa mer om den anonyma visselblåsarfunktionen på Nyfosas hemsida www.nyfosa.se.

Utfall

Under 2021 anmäldes inga misstankar om bedrägeri eller korruption.

MILJÖANSVAR

Förklaringsnyckel

Med rådighet menas att Nyfosa har möjlighet att påverka genom att till exempel välja avtal eller leverantör. Med yta avses uppvärmd yta i byggnaderna. Jämförbart bestånd avser fastigheter som ägts under två hela räkenskapsår per 31 december 2021, 2020 respektive

2019 och Nyfosa har rådighet över minst ett av energislagen el, fjärrvärme eller fjärrkyla. Det är således tre delvis olika portföljer vars utfall redovisas i tabellerna nedan. Se i fastighetslistan på sidorna 136–146 vilka fastigheter som ingår per 31 december 2021.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	31 dec 2021		31 dec 2020		31 dec 2019	
	Antal fgh	Yta, tkvm	Antal fgh	Yta, tkvm	Antal fgh	Yta, tkvm
Kontor	79	693	63	603	56	567
Logistik/Lager	56	583	45	562	22	227
Handeln	18	198	16	128	16	118
Övrigt	22	210	10	88	11	96
Total	175	1 684	134	1 381	105	1 008



301-1, ANVÄNT MATERIAL I VIKT

Nyfosas mål är att återvinna och återbruka så mycket material som möjligt för vinster ur ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Vid varje ombyggnation och hyresgästanpassning utreds möjligheter till minimerade ingrepp och återbruk av byggnadsmaterial och produkter.

Avgränsning

Som fastighetsägare ansvarar Nyfosa för de förändringar som sker inom fastigheterna. Större om- och anpassningsprojekt projektleds eller utförs alltid på uppdrag av Nyfosa, medan mindre ingrepp kan utföras av hyresgästerna själva. Målsättningen är att rapporteringen ska avse de större projekten som Nyfosa har rådighet över. Under 2021 genomfördes en pilotstudie för att följa upp materialanvändning och avfall kopplat ombyggnationer och hyresgästanpassningar, pilotstudien omfattade nio stycken projekt av varierad storlek och karaktär, vilket utgör en mindre del av det totala antalet ombyggnationer och hyresgästanpassningar som Nyfosa utförde under föregående år.

Styrning och uppföljning

Genom att implementera system för dokumentation av förbrukat material vid ombyggnationer och hyresgästanpassningar i våra lokaler kan vi sätta fokus på hur vi använder material och sätta mål för en minskad förbrukning. Inför ett ombyggnadsprojekt eller en hyresgästanpassning går projektansvarig igenom en checklista för att säkerställa att projektet utförs på ett så resurseffektivt som möjligt. När projektet är genomfört rapporteras både materialanvändning och avfall.

Utfall

Under 2021 gjordes uppföljning av materialanvändning i nio projekt som totalt omfattade 3 575 kvm.

ANVÄNT MATERIAL

Typ av material	Ton	CO ₂ e
Betong	16,52	2,74
Plast	0,07	0,22
Trä	7,11	0,49
Gips	13,05	2,04
Metall	1,45 (0,2 ¹⁾)	6,22
Elektronik	0,35	0,39
Kemiskt material	0,00	–
Övrigt material	2,15	0,15

1) Avser andel återvunnet material



302-1, ENERGIFÖRBRUKNING

CRE1, ENERGIPRESTANDA I BYGGNADER

Som fastighetsägare strävar vi efter att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Det ökar värdet på vårt fastighetsbestånd och sänker vår negativa klimatpåverkan.

Avgränsning

Nyfosa kan påverka energianvändningen i de byggnader vars förbrukning går igenom Nyfosas huvudabonnemang. Rapporteringen omfattar ett jämförbart bestånd där varje specifik byggnad som ägts av Nyfosa under de två senaste kalenderåren mäts över perioden, samt de huvudabonnemang där Nyfosa har rådighet över minst ett av energislagen el, fjärrvärme eller fjärrkyla. Rådighet kan variera mellan energislag och fastigheter. För 2021 års rapportering motsvarar detta 49 procent (42) av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för minskad energiförbrukning med 10 procent per kvadratmeter mellan år 2020 och 2025. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten. Nyfosa köper främst el från Vattenfall, som är 100 procent miljömärkt och förnyelsebar, och har därmed ett lågt koldioxidutsläpp.

De hyresgäster som tecknat ett grönt hyresavtal med oss bidrar bland annat genom att vi gemensamt kartlägger energiförbrukningen i byggnaden samt använder miljövänliga material vid ombyggnad och renhållning.

Nyfosa utför löpande en energi- och miljöinventering av fastighetsportföljen i syfte att identifiera energibesparingspotentialen. Löpande följs energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Utfall

Energianvändningen per kvadratmeter i det jämförbara beståndet per 31 dec 2021 uppgick till 112,6 kWh/kvm (110,0), vilket är en ökning med 2 procent.

Den totala energiförbrukningen i det jämförbara beståndet per 31 dec 2021 uppgick till 136,8 GWh (133,0).

ENERGIPRESTANDA

kWh/kvm	Jämförbart bestånd 31 dec 2021 ¹		Jämförbart bestånd 31 dec 2020 ¹		Jämförbart bestånd 31 dec 2019	
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
Kontor	121	123	114	128	138	151
Logistik/Lager	72	65	68	68	52	51
Handeln	91	66	142	147	149	147
Övrigt	165	146	78	85	87	91
Total	113	110	101	109	125	101

1) Se definition av jämförbart bestånd under Förklaringsnyckel.

ENERGIFÖRBRUKNING JÄMFÖRBART BESTÅND

GWh, 31 dec 2021	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
El	25,4	25,4	12,4	12,4	5,2	4,9	10,1	5,5	52,2	48,1
Fjärrvärme	42,2	42,2	16,4	17,4	7,1	6,0	15,7	16,1	81,3	81,7
Fjärrkyla	2,4	2,6	0,0	0,0	0,3	0,5	0,6	0,6	3,3	3,1
Total	70,0	70,2	28,8	29,8	12,6	11,4	26,4	22,1	136,8	133,0

GWh, 31 dec 2020	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
El	21,2	20,2	10,3	9,3	4,3	4,0	2,0	2,1	37,8	35,6
Fjärrvärme	37,8	34,9	14,6	13,5	8,3	8,5	3,9	4,8	64,6	61,7
Fjärrkyla	1,0	1,2	0,0	0,0	0,5	0,6	0,0	0,0	1,6	1,7
Total	60,0	56,3	24,9	22,8	13,1	13,0	5,9	6,9	104,0	99,0

GWh, 31 dec 2019	Kontor		Logistik/Lager		Handel		Övrigt		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
El	27,7	29,0	1,3	1,3	3,4	3,3	2,5	2,7	34,9	36,3
Fjärrvärme	32,2	34,0	4,6	4,8	8,0	7,6	5,1	5,4	49,9	51,8
Fjärrkyla	1,2	1,7	0,0	0,0	0,6	0,6	0,0	0,0	1,7	2,3
Total	61,1	64,7	5,9	6,0	12,0	11,6	7,5	8,1	86,5	90,3



303-1, VATTENANVÄNDNING

CRE2, VATTENINTENSITET, BYGGNADER

Nyfosa äger fastigheter i hela Sverige. I flera delar av landet har grundvattennivåerna varit låga de senaste åren och vattenanvändningen har därför stor betydelse för att bidra till en hållbar infrastruktur.

Avgränsning

Nyfosa har möjlighet att påverka vattenförbrukningen i byggnaderna genom investeringar i de tekniska systemen och nya vattenarmaturer. Rapporteringen omfattar den totala vattenanvändningen i samtliga dokumenterade fastigheter i det jämförbara beståndet för 2021, 2020 och 2019, som utgör 49 procent av det totala beståndet, samt med ett genomsnitt per kvm. Den omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har som mål att 100 procent av fastighetsvärdet ska ha en miljöcertifiering år 2030. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg vilket sätter fokus på förbrukningen. Nyfosa erbjuder hyresgästerna gröna hyresavtal som utgör en startpunkt för att tillsammans minska vattenförbrukningen – såväl i byggnaderna som i hyresgästernas verksamheter. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Nyfosa följer löpande energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Utfall

Den totala vattenförbrukningen i det jämförbara beståndet per 31 dec 2021 uppgick till 240 tusen kubikmeter (225).

Vattenintensiteten uppgick till 0,18 kubikmeter/kvm (0,18).

VATTENANVÄNDNING

m ³ /kvm	Jämförbart bestånd 31 dec 2021		Jämförbart bestånd 31 dec 2020		Jämförbart bestånd 31 dec 2019	
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
Kontor	0,24	0,22	0,40	0,39	0,26	0,26
Logistik/Lager	0,09	0,09	0,10	0,08	0,05	0,08
Handeln	0,14	0,15	0,22	0,22	0,22	0,22
Övrigt	0,29	0,31	0,15	0,20	0,19	0,16
Total	0,18	0,18	0,25	0,25	0,22	0,21



305-1, DIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 1)

305-2, INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 2)

305-3, ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (SCOPE 3)

CRE3, UTSLÄPPSINTENSITET I BYGGNADER

En stor del av Nyfosas miljöpåverkan kommer från utsläpp av växthusgaser som orsakas av uppvärmning och nedkylning av samt elanvändning i våra byggnader.

Avgränsning

Rapporteringen fokuserar på direkta utsläpp från persontransporter, köldmedier och fossila bränslen (Scope 1). Utsläpp kopplade till köldmedia är första gången vi redovisar i rapportform. Indirekta utsläpp som sker genom uppvärmning, nedkylning och varmvatten i fastigheterna, liksom elanvändningen i Finland (Scope 2). Förnyelsebar el, tjänsteresor, pendlingsresor och avfall från hyresgäster (Scope 3). Rapporteringen av koldioxidutsläpp kopplat till värme, kyla och el avser samtliga dokumenterade fastigheter i det totala beståndet där Nyfosa har rådighet över abonnemanget, vilket motsvarar 81 procent (81) av det totala beståndet. Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapportering av köldmedier avser rapporteringspliktig utrustning för år 2020 enligt svensk lag. Rapportering av fossila bränslen avser det som förbränns i någon av Nyfosas fastigheter. Rapportering av tjänsteresor avser resor som Nyfosas anställda har genomfört i tjänsten.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för minskad energiförbrukning, miljöcertifiering av våra byggnader samt att alltid sträva efter att minska koldioxidutsläppen från verksamheten. Uppföljning sker i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Nyfosa utför löpande en energi- och miljöinventeringar av fastighetsportföljen i syfte att identifiera energibesparingspotentialen. Löpande följs energi-, vatten- och miljödata i våra fastigheter i ett energiuppföljningssystem.

Köldmedia, fossila bränslen och avfall från hyresgäster rapporteras årligen av respektive leverantör. Tjänsteresor följs upp årligen genom rapport från bolagets tjänstebilslieferantör. Nyfosa klimatkompenserar för flygresor och biltransport i tjänsten.

Föregående års uppsatta mål att öka antalet gröna hyresavtal har bidragit till ett ökat fokus på att minska koldioxidutsläppen genom att fokusera på minskad elförbrukningen, hög andel förnyelsebar el samt att avfall hanteras på ett effektivt och säkert sätt.

Utfall

Beräkningar kommer från energiuppföljningssystemet Mestro och är baserat på schablonberäkningar. CO₂-utsläpp från elproduktion inom Scope 3 utgår från Nyfosas elhandelsavtal med Vattenfall och beräknat på livscykel för elproduktionen, 8,45 g/kWh (8,45). Utsläpp från elproduktion inom Scope 2 avser den finska portföljen som förvärvades under 2021. Elproduktionen till dessa fastigheter

har inte kommit från förnyelsebara källor. Under 2022 kommer elhandeln i Finland ersättas av mer klimatvänliga alternativ. CO₂-utsläpp för fjärrvärme är baserat på energibolagens egna siffror som organisationen Energiföretagen sammanställer årligen och är inte gradkorrigerad. Då rapporten produceras i mitten av året är miljövärden för fjärrvärme släpande ett år. För fjärrkyla används emissionsfaktorn för Swedish average district cooling som är 19,96 g/kWh (19,96). För resor används emissionsfaktorer från bolagets leverantörer av resetjänster och tjänstebilar.

Inom Scope 1 redovisas persontransporter och fossila bränslen där 2020 utgör det första mätåret. Rapporterad mängd fossila bränslen avser energibehov för reservkraft.

Inom Scope 2 har summan av totala utsläpp ökat med 75 procent vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har ökat från 2,9 till 3,5 vilket motsvarar 21 procent.

Inom Scope 3 har utsläpp från elanvändningen ökat med 32 procent vilket förklaras av ett ökat fastighetsbestånd. Utsläppsintensiteten (kg/kvadratmeter) har ökat från 0,27 till 0,31 vilket motsvarar 15 procent. För tjänsteresor utgör 2020 det första mätåret.

SCOPE 1

Ton CO ₂	2021	2020	2019	2018
Persontransporter	29	112	–	–
Fossila bränslen	0	5	–	–
Köldmedia	118	–	–	–
Total	118	117	–	–

SCOPE 2

Ton CO ₂	2021	2020	2019	2018
Värme	6 573	4 700	3 614	2 347
Kyla	161	50	21	27
El	1 596	–	–	–
Total	8 330	4 750	3 635	2 374

SCOPE 3

Ton CO ₂	2021	2020	2019	2018
El	712	538	382	302
Tjänsteresor	3	3	–	–
Total	715	541	382	302

Källa energiförbrukning: Mestro



306-2, AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

För att minska hyresgästers avfall är det viktigt att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme och kärll för att sortera avfall i ett centralt läge i fastigheten. Nyfosa arbetar även med att minska avfallet inom ombyggnation och hyresgäst Anpassningar. Det nationella målet för avfall innebär att insatser ska vidtas för att 70 viktprocent av allt icke-farligt byggnads och rivningsavfall ska återvinnas eller återanvändas.

Avgränsning

Rapporteringen avser avfall från hyresgäster uppdelat på farligt avfall, återvunnet avfall samt avfall till förbränning i de fastigheter där Nyfosa har rådighet över avfallshandlingen. I dagsläget kan inte alla leverantörer av avfallshandling rapportera mängd och typ av avfall. Nyfosa kan i flera fall heller inte byta leverantör. Rapporteringen begränsas till tillgänglig data, vilket motsvarar 549 tusen kvm eller 20 procent av det totala beståndet för sorterat avfall, 517 tusen kvm eller 19 procent av det totala beståndet för restavfall och 113 tusen kvm eller 4 procent av det totala beståndet för farligt avfall. Under 2021 genomfördes en pilotstudie för att följa upp materialanvändning och avfall kopplat ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar, pilotstudien omfattade nio stycken projekt av varierad storlek och karaktär, totalt 3575 kvm, vilket utgör en mindre del av det totala antalet ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar som Nyfosa utförde under föregående år.

Styrning och uppföljning

Nyfosa arbetar löpande med att förbättra möjligheterna till återvinning och återbruk av avfall. De hyresgäster som idag tecknat ett grönt hyresavtal med oss bidrar till ett större fokus på avfallshandling. I de fall Nyfosa står för avtal med leverantör är det Nyfosas ansvar att möjligheten till återvinning och god avfallshandling finns. Det är också Nyfosas ansvar att se till att utrymmen för avfallshandling håller god standard. Under 2022 kommer arbetet med att rapportera avfall kopplat till ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar att fortsätta. Uppföljning av arbetet med indikatorn sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

Utfall

Utfallet baseras på rapporter från Nyfosas leverantörer. Rapporterat avfall under 2021 bestod av 542 ton sorterat avfall, 1414 ton restavfall samt 4 ton farligt avfall. Sorterat avfall motsvarade 1,0 kilo per kvm, restavfall 2,7 kilo per kvm och farligt avfall 0,04 kilo per kvm. I pilotstudien för avfallsrapportering kopplat till ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar rapporterades totalt 65 ton avfall

AVFALLSVIKT PER TYP

Ton	2021	2020
Sorterat avfall	542	611
Restavfall	1 414	194
Farligt avfall	4	2
Total	1 960	807

AVFALL OMBYGGNATIONER OCH HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Typ av material	Ton	Varav avfall till återvinning
Betong	8,3	8,2
Plast	<0,1	<0,1
Trä	11	10,4
Gips	11,9	11,6
Metall	3,8	3,8
Elektronik	0,4	0,2
Farligt avfall	0,1	0
Avfall asbest	0,2	-
Övrigt material	29,4	19,6
Total	65,2	53,9



CRE8, ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Genom att arbeta med olika miljöcertifieringar av våra byggnader säkerställer vi att hållbarhetsfrågorna får ett tydligt fokus i organisationen. En certifiering ger möjlighet till grön finansiering och det ger en väldokumenterad miljöprestanda av byggnaden, under tiden vi äger den men också i en försäljningsprocess.

Styrning och uppföljning

Styrelsen har satt upp mål för miljöcertifiering av våra byggnader. Uppföljning sker årsvis i samband med årsredovisningen och hållbarhetsrapporten.

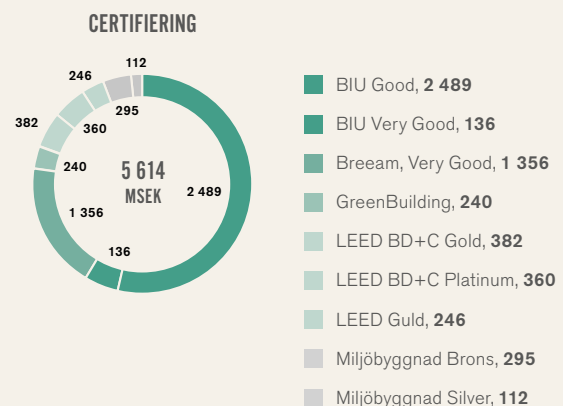
Mål

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

Nyfosa inventerar löpande möjligheten att miljöcertifiera byggnad, vilket miljöcertifieringssystem som är aktuellt samt vilken nivå på certifieringen som kan uppnås för respektive byggnad.

Utfall

Ett stort fokus under 2021 resulterade i att fastigheter med en miljöcertifiering utgjorde 15 procent av det totala fastighetsvärdet på balansdagen.



SOCIALT ANSVAR



EGEN INDIKATOR, SKADOR, OLYCKOR OCH SJUKFRÅNVARO

Nyfosa vill främja en god hälsa samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor som drabbat personer med anställning i Nyfosa samt de olycksfall som rapporteras på våra arbetsplatser. Då antalet anställda inom organisationen är relativt få, genomsnitt 70, rapporteras endast den totala sjukfrånvaron, ej indelad på kön eller arbetskategori.

Styrning och uppföljning

Personalhandboken och Arbetsmiljömanualen som finns tillgängliga på bolagets intranät, sammanfattar vilka hälsofrämjande förmåner som erbjuds personalen, bland annat hälsokontroller, samt vad som erbjuds i form av rehabilitering vid sjukdom. Alla Nyfosas anställda omfattas av sjukvårdsförsäkring.

Uppföljning av sjukfrånvaro görs månadsvis och över rullande tolv månader. Antalet arbetsolyckor följs upp årligen.

Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2021 till 2,32 procent. Under 2021 anmäldes tre olycksfall bland Nyfosas anställda.

TOTAL SJUKFRÅNVARO

%	2021	2020	2019
Total	2,32	0,92	0,94



401-1, NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

Nyfosa arbetar aktivt med att vara en attraktiv arbetsplats för att behålla och utveckla våra medarbetare samt locka till oss ny kompetens oavsett ålder, kön och familjesituation.

Avgränsning

Då antalet anställda är relativt få, genomsnitt 70, rapporteras endast det totala antalet nyanställningar och den totala personalomsättningen.

Styrning och uppföljning

Nyfosa erbjuder samma villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter till samtliga inom företaget, vilket tydliggörs i vårt rekryterings- och introduktionsarbete. Nyfosa har fokus på delaktighet och personlig utveckling genom en kontinuerlig dialog mellan chef och medarbetare, vilket följs upp i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Nyfosas kultur präglas av en öppen och stimulerande arbetsmiljö med flexibla arbetsätt och möjlighet att påverka sin egen situation.

Utfall

Totala antalet nyanställningar 2021 var 26 stycken och personalomsättningen var 10 procent.

NYANSTÄLLNINGAR OCH PERSONALOMSÄTTNING

	2021 ¹⁾	2020	2019
Total nyanställningar	26	24	19
Total personalomsättning	10%	6%	7%

1) varav 12 personer i Finland.



405-1, SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTFRÅN ÅLDER OCH KÖN.

Nyfosa har som målsättning att jämställdhetsarbetet ska ingå som en naturlig del i vår verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela företaget och inte vara beroende av kön eller ålder. Under 2021 uppgick antal anställda till i genomsnitt 70 stycken (63). All personal är tillsvidareanställda, 3 procent har en deltidsanställning, varav samtliga är kvinnor och har själva önskat en deltidssysselsättning.

Nyfosa har valt att outsourca större delen av den ekonomiska förvaltningen till externa tjänsteleverantörer. Fastighetsskötseln är till stor del outsourcad till flertalet lokala tjänsteleverantörer.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Nyfosa.

Styrning och uppföljning

Valberedningen ansvarar för att styrelsen har en jämställd sammansättning av ledamöter. Bolagets ledning ansvarar för jämställdhetsarbetet inom bolaget och följer upp statistik över ålders- och könsfördelning årligen. Upptäcks fall av diskriminering uppmanas att detta anmäls till närmaste chef, HR-ansvarig eller i Nyfosas visseblåsarfunktion.

Utfall

Antalet kvinnor i styrelsen var 43 procent (43), i ledningsgruppen 60 procent (75) och bland medarbetare 52 procent (48).

ÅLDERSFÖRDELNING

Antal	2021	2020	2019
20–29	7	5	13
30–39	28	18	22
40–49	27	23	35
50–59	20	15	17
60–69	5	6	13

KÖNSFÖRDELNING

%	2021		2020	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57	43	57	43
Ledningsgrupp	40	60	25	75
Medarbetare	48	52	52	48



406-1, INCIDENTER AV DISKRIMINERING OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

På Nyfosa ska alla medarbetare, samarbetsparter och kunder bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder. På Nyfosa tolereras inte trakasserier eller mobbing av något slag.

Avgränsning

Påverkan som sker internt i organisationen kan Nyfosa påverka. Det är incidenter som sker inom organisationen som rapporteringen avser.

Styrning och uppföljning

Nyfosa har noll tolerans mot all form av diskriminering. Arbetet mot diskriminering styrs genom Nyfosas visseblåsarfunktion och uppförandekod. Under 2021 kompletteras styrningen med en uppförandekod för leverantörer och de största leverantörerna har bekräftat den. Nya leverantörer kommer framgent att uppmanas att bekräfta uppförandekoden som en del i upphandlingen.

I den egna organisationen uppmanas att all form av upplevd diskriminering rapporteras till sin närmsta chef, HR-ansvarig eller i visseblåsarfunktionen.

Utfall

Under 2021 anmäldes inga incidenter (–) av diskriminering.



414-1, ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE ARBETSVILLKOR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Nyfosa köper in en stor mängd material och tjänster från olika leverantörer, där el, fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel och reparation står för en stor andel. Den ekonomiska förvaltningen utförs främst av externa tjänsteleverantörer i Sverige och Finland och fastighetsskötseln utförs av flertalet lokala tjänsteleverantörer. Totala inköp av material och tjänster, såväl kostnadsförda som aktiverade i balansräkningen, uppgick till 1 160 MSEK. De externa tjänsteleverantörernas uppdrag ökar i takt med att fastighetsportföljen växer. Leverantörerna ses som en förlängning av den egna verksamheten. Att anta en uppförandekod för leverantörer syftar till att säkerställa att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till bolaget uppfyller Nyfosas krav avseende arbetsmiljö och etisk standard samt att uppdraget bedrivs på ett miljömedvetet sätt.

Styrning och uppföljning

Styrelsen fastställde ett mål för 2021 att uppförandekod för leverantörer ska antas och att de största leverantörerna ska bekräfta den. Uppföljning sker årligen i samband med årsredovisning och hållbarhetsrapport.

Utfall

Uppförandekoden är antagen och de största leverantörerna, motsvarande 20 procent av inköp av varor och tjänster, har bekräftat den.



EGEN INDIKATOR, ÅTGÄRDER SOM VIDTAS I SYFTE ATT UPPRÄTTHÅLLA EN HÖG TRYGGHET OCH SÄKERHET I OCH OMRING FASTIGHETERNA

Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Att känna trygghet och säkerhet är en grundförutsättning i och runt alla våra fastigheter. Exempel på viktiga säkerhetsområden är hantering av istappar och takras, brandskydd och elrevision.

Styrning och utfall

Under 2021 togs beslut om upphandling av ett system för att på ett strukturerat sätt kunna följa upp att besiktningar av olika säkerhetssystem i fastigheterna blir genomförda på rätt sätt och i rätt tid.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV NYFOSA ABS HÅLLBARHETSREDOVISNING SAMT YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till Nyfosa AB org. nr 559131-0833

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Nyfosa AB att översiktligt granska Nyfosa ABs hållbarhetsredovisning för år 2021. Nyfosa AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 45–65 och 124–135 i detta dokument vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidorna 56 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Nyfosa AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 mars 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

