

VD-ORD

Under 2022 förvärvade vi fastigheter för 4,4 MDSEK och sålde för 1,7 MDSEK. Med ett fastighetsbestånd i ständig förändring kan det stundtals vara utmanande att driva ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Men med tydliga processer och ett stort engagemang tar vi som bolag ansvar för att bidra både till en hållbar framtid och till en uthållig lönsamhet.

Nyfosas vision är att vara det svenska fastighetsbolag 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.

Under 2022 fortsatte arbetet i förvaltningen för att nå våra hållbarhetsmål. Förstärkningen i våra lokala förvaltningsteam med fastighetsteknisk kompetens har bidragit till effektivare förvaltning och drift av fastigheterna. Det har också givit synliga resultat i minskad energianvändning i fastighetsbeståndet. Sedan 2020 har energianvändningen per kvm minskat med 6 procent i jämförbart bestånd, på god väg mot målet om en minskning med 10 procent till 2025.

Vi lägger stor kraft på att identifiera rätt insatser och investeringar, både mindre och större projekt, i syfte att förbättra vår portfölj, från generell driftoptimering i fastighetsbeståndet till återbruk i vår materialanvändning och installation av solcellsanläggningar. Vi har idag totalt 25 solcellsanläggningar i drift som tillsammans genererade cirka 1,4 GWh under 2022. Som bolag kan vi även driva på utvecklingen mot minskad

klimatbelastning genom våra inköp av produkter och tjänster. Under året upphandlades förnybar fjärrvärme till fastigheter på flera orter i Sverige. Utöver att det minskar koldioxidutsläppen från uppvärmningen skapar vi incitament för fjärrvärmeleverantörerna att fortsätta utveckla produkten.

Under året ökade andelen av Nyfosas fastighetsbestånd som är miljöcertifierat till 29 procent av fastighetsvärdet. Vi tror att miljöcertifieringar kommer att vara en konkurrensfördel i framtida uthyrningsverksamhet och ge fastighetsbeståndet en god kreditvärdighet. Med detta som grund har vi även förutsättningar att öka andelen grön finansiering inom ramen för vårt gröna finansiella ramverk.

Nyfosa har sedan starten 2018 haft ett starkt fokus på tillväxt. Med vår korta historik har vi tagit viktiga steg på vägen för att skapa ett hållbarhetsarbete som fungerar i vår verksamhet och med stärkt kompetens i organisationen är vi rustade för att driva detta vidare. Vi fortsätter att bygga en motståndskraftig verksamhet med minskad klimatpåverkan och att stärka vår position som ansvarstagande och attraktiv arbetsgivare och samarbetspartner. Det ger oss förutsättningarna för att växa sunt och lönsamt i riktning mot våra mål.

Stina Lindh Hök
VD



HÅLLBARHET – ANSVAR




Verksamheten bedrivs i syfte att skapa avkastning till aktieägarna. Ett fokuserat arbete mot lönsamhet utesluter inte ett hållbart företagande, snarare anser bolaget att det är en förutsättning för att ta rätt beslut i vägvalen framåt. Hållbarhet för Nyfosa är att ta ansvar i alla relationer, såsom arbetsgivare, hyresvärd och låntagare, gentemot klimatet samt som förvaltare av aktieägarnas kapital. Det innebär att hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och alla delar av verksamheten.

VD har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet och ansvarar för uppföljning på ledningsgruppsnivå. Policyer antas av styrelsen och riktlinjer av koncernledningen, vilka uppdateras löpande och tillgängliggörs för alla medarbetare via intranätet. Hållbarhetsgruppen, bestående av förvaltningschef, finanschef, ekonomichef och ansvarig teknik/hållbarhet, leder det strategiska hållbarhetsarbetet i organisationen samt tar fram förslag till nya hållbarhetsmål. Rapportering av hållbarhetsarbetet sker till VD, koncernledning och styrelse.

Medarbetare

VD ansvarar för att lagar och regler inom arbetsrätt efterlevs och det strategiska HR-arbetet bereds i koncernledningen. Policyer och riktlinjer för chefer och medarbetare har skapats såsom Hållbarhetspolicyn, Personalhandbok och Arbetsmiljömanual. Utgångspunkten är de policydokument inom HR-området som exempelvis personal-, jämställdhets- och lönepolicyer samt bolagets uppförandekod. Nyfosa erbjuder 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 främjar god hälsa samt skapar en god och trygg arbetsmiljö för alla våra medarbetare. Jämställdhetsarbete ska vara en

HÅLLBARHET FÖR NYFOSA ÄR ATT TA ANSVAR

Gentemot	Hur	Styrning	Globala mål
MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> Anställningsförhållanden Hälsa och säkerhet Lärande och utveckling Jämställdhet 	<ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod Hållbarhetspolicy, Visselblåsar-funktion 	
HYRESGÄSTER	<ul style="list-style-type: none"> Säkerhet i och kring byggnader Kontroll av radon, legionella och fukt i byggnader 	<ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod Myndighetsbesiktningar 	
KREDIT- OCH KAPITALMARKNAD	<ul style="list-style-type: none"> Uppfylla avtalsvillkor 	<ul style="list-style-type: none"> Risikbegränsningar Finanspolicy 	
AKTIEMARKNAD	<ul style="list-style-type: none"> Avkastning Ekonomiskt utfall 	<ul style="list-style-type: none"> Krav på transparent rapportering Intern kontroll och styrning 	
LEVERANTÖRER	<ul style="list-style-type: none"> Affärsetik och antikorrupcion Anställningsförhållanden 	<ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod Hållbarhetspolicy 	
KLIMATET	<ul style="list-style-type: none"> Minskad energianvändning Minskat koldioxidutsläpp Klimatsmart materialanvändning Hållbara transporter Dagvattenhantering Biologisk mångfald 	<ul style="list-style-type: none"> Miljöpolicy Hållbarhetsmål 	

naturlig del i verksamheten och 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 skapa förutsättningar för föräldraledighet och vård av barn.

Hyresgäster

Det övergripande ansvaret för att hyresgästerna erbjuds säkerhet i och omkring byggnaderna har förvaltningschefen, som är medlem i koncernledningen. Varje regionsansvarig inom förvaltningen ansvarar för relationen med den lokala hyresgästen. Nyfosa tror på den nära dialogen med hyresgästerna och har fullt förtroende för bolagets förvaltare, att de bemöter hyresgäster på ett professionellt och värdeskapande sätt. Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att lokalerna erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Förvaltningsteamet skapar och utvecklar effektiva rutiner och arbetsmetoder för hantering av säkerheten i och kring byggnaderna på Nyfosas fastigheter samt att lokalernas standard och funktion följer gällande myndighetskrav.

Kredit- och kapitalmarknaden

Nyfosas tillväxt 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. Att Nyfosa förhåller sig till fastställda riskbegränsningar granskas löpande av finanschefen, som är medlem av koncernledningen. Efterlevnad av lånevillkor och finanspolicy följs löpande upp och rapporteras på varje ordinarie styrelsemöte. En årlig investerarrapport upprättas som innehåller information om Nyfosas allokering av de gröna obligationslånen och hur väl de villkor som ställts upp i ramverket har uppfyllts.

Aktiemarknad

Nyfosas tillväxt ska ske inom de av styrelsen fastställda riskbegränsningarna. 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 den löpande verksamheten. Investeringar som görs i fastigheterna ska bidra till en optimerad driftskostnad genom minskad energianvändning, längre hyreskontrakt, minskad vakans och/eller lägre finansieringskostnad.

Leverantörer

Nyfosa ska agera med god affärsetik, förhindra penningtvätt samt uppmontra samtliga intressenter till Nyfosa att träda fram och berätta om misstankar om missförhållanden inom bolaget. Under 2021 antogs en Inköspolicy som bland annat innehåller riktlinjer för vilka leverantörer som bör prioriteras. Hållbarhetspolicyn inkluderar riktlinjer för medarbetare som gör inköp eller har löpande kontakt med leverantörer avseende hantering av risk för penningtvätt och andra oegentligheter. De största leverantörerna uppmanas att bekräfta och tillämpa Nyfosas Uppförandekod för leverantörer, som finns publicerad på bolagets hemsida.

Klimatet

Investeringar som görs i fastigheterna ska bland annat bidra till en optimerad driftskostnad genom minskad energianvändning. Arbetet med att miljöcertifiera byggnader bidrar till ökad kunskap om varje byggnads unika förutsättningar samt resulterar i ett dokumenterat beslutsunderlag för möjliga förbrukningseffektiviseringar. Genomlysning av fastigheterna för att identifiera ineffektiva byggnader avseende energianvändning resulterar i bra beslutsunderlag för kommande insatser. I hållbarhetspolicyn finns särskilt information om det miljöansvar som åligger organisationen i arbetet med byggnaderna.

Övergripande ställningstaganden

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 mål är att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen. Nyfosa har störst påverkan på sex av de globala målen, se sida 102.

HÅLLBARHET – STYRNING

Nyfosas styrelse fastställer årligen bolagets hållbarhetspolicy och övriga relaterade policyer, se www.nyfosa.se. Hållbarhetspolicyen beskriver ramverket för Nyfosas ansvar i de relationer som skapas i verksamheten. 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 erbjuds en säker kanal för rapportering och dialog genom en visselblåsarfunktion, som även är tillgänglig för externa parter.

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.

Utifrån intressentdialog och väsentlighetsanalys har styrelsen fastställt de övergripande hållbarhetsmål som är mest relevanta för organisationen att fokusera på; miljöcertifieringar, minskad energiförbrukning och minimering av koldioxidutsläpp. Därtill har interna hållbarhetsmål tagits fram, som alla bidrar till att uppnå de övergripande målen.

Styrelsens roll i arbetet med hållbarhetsfrågor

Styrelse antar och utvärderar hållbarhetspolicy, miljöpolicy samt hållbarhetsmål för bolaget. Hållbarhet är tema på ett ordinarie styrelsemöte per år. Mötet tar upp aktuella frågor på marknaden i allmänhet, redovisningskrav som ställs på

bolaget samt bolagsspecifika utmaningar och möjligheter. Risk och riskhantering är tema på ett annat ordinarie styrelsemöte per år. Mötet inkluderar diskussion och utvärdering av bland annat klimatrelaterade risker, vilket beskrivs på sida 49 samt sidorna 109–110.

Hållbarhetsmål fastställts av styrelsen och är för närvarande att uppnå en ökande andel av fastigheter med en miljöcertifiering, en minskad energiförbrukning samt ett sänkt koldioxidutsläpp. Målen följs upp i samband med presentation av kvartalsboksluten.

Den fullständiga hållbarhetsredovisningen sammanställs årligen i samband med framtagande av bolagets årsredovisning. Styrelsen är därmed delaktig i redovisningen.

Därutöver styr styrelsen bolagets fokus på hållbarhetsfrågor genom ett lönerelaterat bonusprogram där bonus utgår om bolaget uppnått hållbarhetsmålen. Samma mål riktar sig till samtliga anställda för att minimera risk för intressekonflikter i bolagets resursplanering.

Väsentliga hållbarhetsområden

Intressentdialog

Under 2020 genomfördes en större intressentdialog för att få en bild över vad Nyfosas intressenter anser vara de absolut viktigaste aspekterna att fokusera på. 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. Intressenterna fick värdera tolv aspekter utifrån dess väsentlighet för bolaget att fokusera på. De sammanställda svaren från intressentdialogen bekräftade att intressenterna delar bolagets syn på vilka de väsentliga aspekterna är för bolaget, det vill säga intressenterna värderade samtliga aspekter som viktiga.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Styrelse: Antar och utvärderar hållbarhetspolicy, miljöpolicy samt hållbarhetsmål.

VD och koncernledning: Följer upp hållbarhetspolicy och hållbarhetsmål.

Hållbarhetsgrupp: Leder det strategiska hållbarhetsarbetet i organisationen, föreslår hållbarhetsmål till styrelsen och sätter interna hållbarhetsmål inom ramen för de av styrelsen fastställda målen.

MILJÖPOLICY

Miljöpolicy enligt hållbarhetspolicyen

- Arbeta aktivt med energioptimering i våra byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisiker 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.

Utöver den större intressentdialogen har bolaget en ständigt pågående dialog med kreditgivare, aktieägare, hyresgäster och andra intressenter i hållbarhetsrelaterade frågor. Den löpande dialogen har bekräftat att resultatet från intressentdialogen fortsatt är relevant för Nyfosas hållbarhetsarbete. Under 2023 planeras en ny intressentdialog i form av enkätundersökning att genomföras.

Väsentlighetsanalys

Koncernledning och hållbarhetsgrupp har identifierat 13 aspekter där bolaget har en direkt eller indirekt påverkan på sin omgivning, såväl medarbetare som miljö och samhälle. Aspekterna har, tillsammans med interna och externa experter inom respektive område, utvärderats för att få fram inom vilka aspekter bolaget har störst påverkan. Analysen resulterade i fem områden som bedömts utgöra de mest väsentliga aspekterna att fokusera på för tillfället.

Arbetet med fokusområden styrs genom att styrelsen fastställt ett finansiellt mål relaterat till ekonomiskt resultat samt hållbarhetsmål kopplade till miljöcertifieringar, energianvändning och koldioxidutsläpp. Fokus på ekonomiskt resultat styrs genom det finansiella målet att uppnå en tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde med 10 procent per aktie över tid. Hållbarhetsmålen skapar fokus på åtgärder för att certifiera byggnader, minska energianvändningen och att söka möjligheter till ett minskat koldioxidutsläpp.

HÅLLBARHETSASPEKTER

FOKUSOMRÅDEN

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Optimera befintliga fastigheter

- Miljöcertifiering
- Energianvändning
- Koldioxidutsläpp
- Materialanvändning
- Hållbara transporter
- Dagvattenhantering
- Grönstruktur och biologisk mångfald

- Miljöcertifiering
- Energianvändning
- Koldioxidutsläpp
- Policyer avseende miljöfrågor

SOCIAL HÅLLBARHET

Skapa en utvecklande arbetsplats och trygg miljö

- Hälsa och säkerhet för medarbetare
- Lärande och utveckling
- Jämställdhet

- Policyer avseende arbetsmiljö

EKONOMISK HÅLLBARHET

Bedriva en sund och uthålligt lönsam verksamhet

- Ekonomiskt utfall
- Transparent rapportering
- Antikorruption
- Riktlinjer och policyer avseende miljöfrågor och arbetsmiljö

- Ekonomiskt resultat

HÅLLBARHET – REDOVISNINGSPRINCIPER

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Nyfosa valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. De delar som är markerade med en grön färgkod i innehållsförteckningen på sida 3 avser Nyfosas hållbarhetsredovisning och lagstadgade hållbarhetsrapportering och innehållet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag. Redovisningsperioden för hållbarhetsrapporteringen följer av årsredovisningen i övrigt, vilket är helåret 2022. Rapportering i denna form görs årsvis. Kontaktperson för rapporteringen är Nyfosas ekonomichef.

Nyfosa har valt att rapportera delar av sitt hållbarhetsarbete i enlighet med de av Global Sustainability Standards Boards (GSSB) framtagna GRI Sustainability Reporting Standards 2021 ("GRI Standards"). Målet med GRI Standards är att skapa transparent rapportering om hur en organisation bidrar till en hållbar utveckling och vad som ger den största påverkan på lönsamhet, miljö och människa inklusive mänskliga rättigheter och hur organisationen hanterar detta. Rapporteringen har sammanställts i index över GRI Standards på sida 107. Jämfört med föregående år har rapportering enligt den egna indikatorn "Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna" utgått i samband med övergång till GRI 2021.

Risker och riskhantering samt Task force on Climate-related Financial Disclosures ("TCFD") presenteras på sidorna 109–111. Hållbarhetsrapporten har varit föremål för extern granskning, se sida 112.

Kontaktperson och ansvarig för företagets hållbarhetsredovisning är Ann-Sofie Lindroth, ekonomichef.

Förklaringsnyckel – miljödata

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

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

Med startportfölj menas de fastigheter som ägdes under hela räkenskapsåret 2020 och utgör startvärdet för minskning av energianvändning per kvadratmeter.

Med jämförbar fastighetsportfölj menas fastigheter som Nyfosa ägt under ett helt räkenskapsår. Under året köpta och sålda fastigheter exkluderas.

Miljöcertifieringar

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

Energi- och vattenanvändning

Nyfosa följer upp och rapportera energi- och vattenanvändningen i de fastigheter där Nyfosa är abonnemangsgämare och har rådighet över minst ett av mediaslagen el, fjärrvärme, fjärrkyla eller vatten. Rådighet kan variera mellan energislag och fastigheter. För 2022 års rapportering motsvarar detta 78 procent (49) av det totala beståndet och innefattar både fastighets- och verksamhetsenergi. För resterande byggnader är det hyresgästen som står för huvudabonnemang och styr över detta.

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

Koldioxidutsläpp

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

Rapporteringen av koldioxidutsläpp kopplat till värme, kyla och el avser de fastigheter där Nyfosa kan följa upp och rapportera mediaanvändningen vilket motsvarar 78 procent av den totala yta.

Rapporteringen av persontransporter avser tjänstebilar och driftbilar. Rapportering av köldmedier avser rapporteringspliktig utrustning för år 2021 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.

Medarbetare

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

GRI-INDEX

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
GR12 – GENERELLA UPPLYSNINGAR			
Organisation och redovisningsprinciper			
2-1	Information om organisationen	3-4, 29	
2-2	Enheter som ingår i rapporteringen	106	
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	106	
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	106	
2-5	Externt bestyrkande	112	
Aktivitet och anställda			
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	4, 9-10, 20-25, 29-31	
2-7	Medarbetare	30	Avsteg från att redovisa fördelning av anställningsform på grund av för få anställda.
2-8	Medarbetare som inte är anställda	29-32	Avsteg på grund av att information inte är komplett.
Styrning			
2-9	Sammansättning och struktur för styrning	57-59	
2-10	Nominering och val av styrelseledamöter	53	
2-11	Ordförande för styrelsen	54-55	
2-12	Styrelsens roll i arbetet med hållbarhetsfrågor	104	
2-13	Delegering av ansvar för hållbarhetsfrågor	56, 106	
2-14	Styrelsens roll i relation till hållbarhetsredovisningen	102	
2-15	Intressekonflikter	102	
2-16	Rapportering till styrelsen avseende kritiska frågeställningar	102	
2-17	Den samlade kunskapen hos styrelsen	102	
2-18	Utvärdering av styrelsens arbete	55	
2-19	Ersättningspolicy	56	
2-20	Process för att fastställa ersättningar	56	
2-21	Årlig total ersättning	29-30, 56, Not 8	
Strategi, policyer och praxis			
2-22	Uttalande om strategin för hållbar utveckling	101	
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	31, 104	
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande i organisationen samt hos leverantörer	31, 104	
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	102-105	
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	31, 104	

GRI-referens	Beskrivning	Sida	Kommentar
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	31	
2-28	Medlemskap i organisationer	-	Inte tillämpligt för Nyfosa
Intressentengagemang			
2-29	Metod för intressentengagemang	104-105	
2-30	Kollektivavtal	-	Kollektivavtal saknas.
GR13 – VÄSENTLIGA FRÅGOR			
3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	104-105	
3-2	Lista på väsentliga frågor	105	
3-3	Styrning av väsentliga frågor	105	
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
GR1201 – EKONOMISKT RESULTAT			
201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	108	
201-2	Finansiell påverkan och andra risker och möjligheter hänförligt till klimatförändring	109	
GR1205 – ANTI-KORRUPTION			
205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	31	
GR1300 – MILJÖ			
302-1, 302-2	Energianvändning	23	
302-3	Energiintensitet	23	
303-4	Minskning av energianvändning	23	
303-5	Vattenanvändning	24	
305-1	Direkta utsläpp av koldioxid (scope 1)	24	
305-2	Indirekta utsläpp av koldioxid (scope 2)	24	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av koldioxid (scope 3)	24	
305-4	Utsläppsintensitet av koldioxid	24	
GR1400 UPPLYSNINGAR – SOCIALT			
401-1	Nyanställningar och personalomsättning	30	
403-2	Incidenter av diskriminering och vidtagna åtgärder	30	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	30	
Egen indikator	Inköp från leverantörer som bekräftat uppförandekoden	31	
FÖRETAGSSPECIFIKA UPPLYSNINGAR – PRODUKTANSVAR			
GRI C1	Produktansvar (miljöcertifierade fastigheter)	23	

Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

	2022	2021	2020	2019
Skapat ekonomiskt värde				
Hyses- och övriga intäkter	3 165	2 462	2 065	1 371
Förvaltningsresultat i joint venture	252	888	404	491
Värdeförändringar, fgh och derivat	487	1 671	1 064	465
Summa	3 903	5 019	3 504	2 326
Levarantörer m.m. ¹	-1 527	-1 194	-884	-657
Medarbetare	-80	-78	-66	-43
Kreditgivare inkl. hybridobligationslån	-703	-439	-357	-195
Samhället ²	-835	-442	-412	-245
Aktieägare ³	-688	-753	0	0
Kvar i företaget	72	2 090	1 765	1 172

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

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

3) Fastställd utdelning på årets årsstämma.

TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

2022 är första året som Nyfosa rapporterar klimatrelaterade finansiella upplysningar enligt TCFD:s rekommenderade ramverk. Rapporten beskriver både risker och möjligheter som uppkommer med anledning av klimatförändring och de initiativ som tas för att motverka förändringarna. Med anledning av att det är första gången rapporten tagits fram finns delar som kommer att utvecklas framgent.

Klimatrelaterade risker och möjligheter har varit en del av bolagets ordinarie riskhantering sedan tidigare. Under året genomfördes en förnyad genomgång av relevanta risker och möjligheter som kan påverka bolagets strategi och finansiella utveckling. En del risker och möjligheter påverkar redan bolaget och dessa hanteras. Andra risker och möjligheter påverkar inte idag men förväntas göra det i framtiden. Den uppdaterade genomgången av klimatrelaterade risker och möjligheter kompletterades med en övergripande initial riskanalys över sannolikhet att det inträffar och vilken påverkan det i så fall skulle ha på bolagets verksamhet. Avsikten är att fortsätta arbeta med en fördjupad riskanalys under kommande år.

Nyfosa driver ett strukturerat arbete med att förvalta, utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet i nära samarbete med hyresgästerna, i syfte att öka fastigheternas intjäningsförmåga och värde. Genom att arbeta aktivt med fastigheterna kan hyresgästens förändrade behov mötas med smarta lösningar och hållbara investeringar. De risker och möjligheter som identifierats är sannolika på både kort och lång sikt. Bolagets fastigheter förvaltas ur ett långsiktigt perspektiv för att få en så lång nyttjandetid som möjligt. Därmed kommer klimatrelaterade risker och möjligheter på lång sikt få en påverkan på bolagets tillgångar.

Väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter

Eftersom Nyfosas verksamhet består i att förvalta redan uppförda byggnader och hyra ut lokaler i dessa byggnader är inte klimatrelaterade risker och möjligheter hänförliga till nybyggnation beaktade i riskanalysen. Därmed kommer den mest väsentliga finansiella exponeringen mot klimatrelaterade risker och möjligheter mot koldioxidutsläpp och energikonsumtion från förvaltningen av och nyttjandet av lokalerna i byggnaderna.

Uppvärmning av lokalerna sker främst via fjärrvärme och el, vilken ger upphov till olika nivåer av koldioxidutsläpp beroende på energikälla. Koldioxidutsläppen bidrar till den globala uppvärmningen, vilket bland annat resulterat i akuta väderomslag och högre vattennivåer som riskerar att skada bolagets tillgångar.

Störst negativ påverkan på bolagets finansiella ställning bedöms vara högre driftskostnader i det fall priset på utsläppsrättigheter ökar eller att det åläggs högre skatter på koldioxid. Driftskostnader för energi och vatten kommer då sannolikt att öka. En annan möjlig risk är högre försäkringspremier i framtiden i en situation då risken för skador på våra byggnader från exempelvis högre vattenstånd och extremväder värderas annorlunda än idag.

I det korta perspektivet finns risk för ökade driftskostnader och investeringsbehov för att i ett längre perspektiv bibehålla eller öka intjäningen genom användning av ny teknik och energieffektiva installationer som bidrar till lägre driftkostnader.

Väsentliga klimatrelaterade risker och möjligheter

1. Förändring av skatter och regelverk kring utsläpp
2. Kostnader relaterat till akuta väderhändelser
3. Möjligheter relaterat till ny och förbättrad teknik som reducerar energianvändningen
4. Möjlighet att investera i förnyelsebar energi

Omställningsrisker

Till denna riskkategori hör risker hänförliga till omställningen till lägre koldioxidutsläpp från verksamheten. Omställningen för bolaget kommer sannolikt att innebära anpassning till nya regelverk och investeringar i ny teknik i byggnaderna.

Risker kopplade till förändrat regelverk kring emissioner och utsläppsrättigheter.

Kostnaden för utsläppsrättigheter stiger, vilket kommer att medföra att bolagets energikostnader kommer att öka.

Ökade rapporteringskrav avseende koldioxidutsläpp och energianvändning från den egna verksamheten ställer högre krav på möjlighet att inhämta data på ett systematiskt sätt. Detta kommer att medföra omställningskostnader.

Högre försäkringspremier på de tillgångar som inte minskar sin energianvändning och koldioxidutsläpp.

Risker kopplade till omställning till nya installationer för att minska energianvändningen och risker för dyrare teknik för att åstadkomma detta.

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

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

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

Risker kopplade till påverkan på bolagets anseende hos och efterfrågan från våra befintliga och framtida hyresgäster i det fall våra byggnader inte följer förväntad minskning av miljöpåverkan.

Risker att tappa förtroende på aktiemarknaden om bolaget inte följer den förväntade minskningen i energianvändning och koldioxidutsläpp.

Detta kan leda till att kapital inte är tillgängligt på aktie- eller kapitalmarknaden.

Fysiska klimatrisker

Till denna riskkategori hör risken för skador på bolagets fastigheter som beror på klimatförändringar. Riskerna delas in i akuta och kroniska risker.

Akuta risker, såsom ökade skador på tillgångarna från extrema väderhändelser, kan belasta bolagets finansiella ställning i det fall försäkringsersättning inte täcker skadorna.

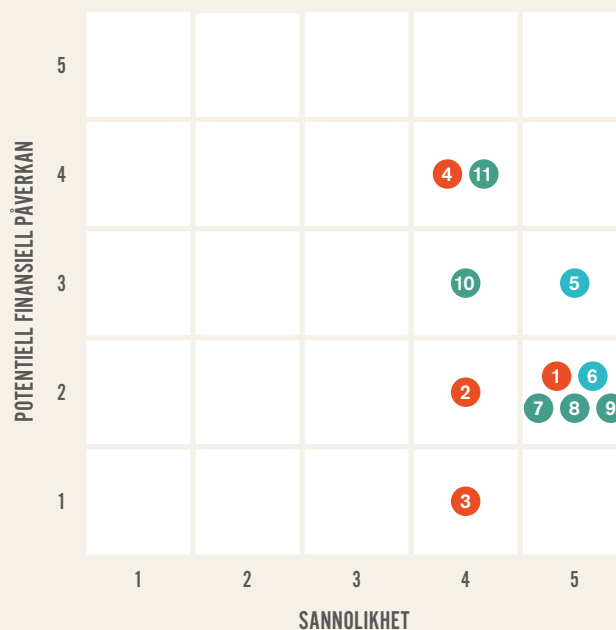
Tillgångar belägna i framtida riskzoner tappar i värde.

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

Klimatrelaterade möjligheter

- Effektivare nyttjande av energi och vatten. Högre fokus på energi- och vattenbesparande åtgärder ger minskade löpande kostnader i ett långsiktigt perspektiv. En energisnål byggnad kan ge ett högre värde.
- Energikällor: nyttjande av energikällor med lågt koldioxidutsläpp skapar lägre exponering mot framtida högre priser på koldioxid. Större möjligheter på kapitalmarknaden med en grön profil.
- Motståndskraft: Använda energi från förnyelsebara energikällor samt investera i förnyelsebara energikällor såsom solcellsanläggningar på byggnaderna för att diversifiera energikällorna. Solcellerna är en del i bolagets hantering av klimatrelaterade risker.
- Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader och en bredare investerarbaser på kapitalmarknaden.

RISKSCENARIO¹



¹) Bedömningen i riskscenariot är bolagets första.

OMSTÄLLNINGSRISKER

- 1 Förändrat regelverk kring emissioner och utsläppsrättigheter samt koldioxidskatter
- 2 Högre kostnad för försäkringar
- 3 Kostnad för nya installationer
- 4 Anseende hos hyresgäster, kreditgivare, aktie- och kapitalmarknaden

FYSISKA KLIMATRISKER

- 5 Skyfall och översvämningar
- 6 Ökade temperaturer

KLIMATRELATERADE MÖJLIGHETER

- 7 Effektivare nyttjande av energi och vatten
- 8 Ökad andel förnyelsebar energi
- 9 Lägre koldioxidutsläpp
- 10 Ökad efterfrågan på miljöcertifierade byggnader
- 11 Grön finansiering ger lägre finansieringskostnader och fler investerare på kapitalmarknaden

BEFINTLIGA PROCESSER OCH FOKUSOMRÅDEN FRAMÅT

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
<p>Styrelsens bevakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p>Beskrivs på sida 104 Hållbarhet – Styrning.</p>	<p>Klimatrelaterade risker och möjligheter på kort, medel och lång sikt.</p> <p>Beskrivs i Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110.</p>	<p>Process för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.</p> <p>Beskrivs i Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110.</p>	<p>Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p>Beskrivs i Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110.</p>
<p>Koncernledningens roll i bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p>Beskrivs på sida 104.</p>	<p>Klimatrelaterade risker och möjligheters påverkan på bolagets verksamhet, strategi och finansieringsplan.</p> <p>Beskrivs på sida 109–110, TCFD.</p>	<p>Process för att hantera klimatrelaterade risker.</p> <p>Beskrivs i Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110.</p>	<p>Rapportering av Scope 1,2,3 enligt Greenhouse gas protocol.</p> <p>Se koldioxidutsläpp sida 24 samt Förbrukningseffektivisering och energianvändning sida 23.</p>
	<p>Beskriv motståndskraften i bolagets strategi, beaktat olika fysiska klimatrelaterade risker.</p> <p>Se Risk- och riskhantering sida 48–49 och TCFD sida 109–110.</p>	<p>Processernas integration i organisationens övergripande riskhantering.</p> <p>Se Risk- och riskhantering sida 42–51.</p>	<p>Mål som används för att styra klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa.</p> <p>Hållbarhetsmål och utfall beskrivs på sida 22.</p>

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 2022. Nyfosa AB har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 9–10, 20–25, 29–32, 42–51 och 101–111 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 106 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 misstag.

Revisorns ansvar

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 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 revisionsred 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 revisorsred 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 29 mars 2023

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR