



HÅLLBARHETSPOLICY

för

NYFOSA AB, org.nr. 559131-0833

FASTSTÄLLD AV STYRELSEN 2025-06-16

1 UTGÅNGSPUNKTER

- 1.1 Nyfosa AB ("**Nyfosa**" eller "**Bolaget**") ska följa aktiebolagslagens huvudregel i fråga om syfte, vilket är att generera avkastning till aktieägarna. Ett fokus på avkastning utesluter inte ett hållbart företagande, snarare är det en förutsättning för att ta rätt beslut i Bolagets vägval framåt. Nyfosa ska ta ansvar i alla sina relationer, såsom arbetsgivare, hyresvärd och låntagare, samt gentemot samhället, klimatet och som förvaltare av aktieägarnas kapital.
- 1.2 Nyfosa ska arbeta enligt Agenda 2030, med de av FN utpekade globala målen för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. För att bidra till en hållbar utveckling ska Bolaget fokusera på de globala mål som verksamheten direkt kan påverka.

2 ANSVAR

- 2.1 Policyn omfattar alla medarbetare och alla delar av Nyfosas verksamhet.
- 2.2 Nyfosa ska utse en hållbarhetsgrupp som ska bestå av Bolagets VD, ansvariga för teknik och hållbarhet i Nyfosa Sverige respektive Kielo, Finanschef, CFO och, vid behov, bolagsjurist. Ett årshjul för mötesstruktur ska fastställas av gruppen. Investeringsbeslut ska följa Bolagets ordinarie befogenhetsmatris.
- 2.3 Hållbarhetsgruppen ansvarar för att:
- a) hållbarhetspolicyn efterlevs;
 - b) strategier tas fram för att uppnå hållbarhetsmålen;
 - c) säkerställa att Bolaget lever upp till ställda villkor för den gröna finansieringen, såsom att:
 - i) utvalda tillgångar och gröna investeringar uppfyller villkoren;
 - ii) regelbundet övervaka att kapital från den gröna finansieringen allokeras enligt villkor;
 - iii) identifiera ersättningsinvesteringar vid behov;
 - iv) rapporter till långivare av grönt kapital tas fram; och
 - v) uppdatera det finansiella ramverket vid behov,
 - d) årligen se över och bereda förslag till ändringar och/eller kompletteringar av Bolagets "Riktlinjer för hållbarhetsarbete"; samt
 - e) årligen se över och bereda förslag till ändringar och/eller kompletteringar av Bolagets "Uppförandekod för leverantörer".

3 ÅTAGANDEN OCH UPPFÖLJNING

- 3.1 Nyfosa ska vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle. Nyfosa ska beakta försiktighetsprincipen samt samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och ska kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att främja en hållbar utveckling.
- 3.2 För att uppnå ett framgångsrikt hållbarhetsarbete ska Nyfosa:
- a) styra verksamheten i linje med:

- i) Agenda 2030, de av FN utpekade globala mål för hållbar utveckling; och
 - ii) Global Compacts tio principer; verka för att minska koldioxidutsläpp och motverka global uppvärmning,
 - b) kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor inom Bolaget; samt
 - c) regelbundet följa upp, redovisa och förbättra hållbarhetsarbetet.
- 3.3 Nyfosas hållbarhetsarbete ska utgå från fastställda mål som följs upp och redovisas årligen i Bolagets hållbarhetsrapport. Styrelsen fastställer målen. Omformulering av mål kan krävas om krav och riktlinjer ändras över tid.

4 MILJÖANSVAR

Miljöansvar handlar om att minimera miljöpåverkan från fastigheter och lokaler i förvaltningsskedet. Det handlar också om att hantera framtida klimatrisker genom att arbeta förebyggande i syfte att minimera negativ påverkan på och från Bolaget.

4.1 Förvärv

I samband med förvärv av fastigheter ska miljöanalyser genomföras av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att hantera miljöskulder samt minska fastigheternas miljöpåverkan. Vidare ska information insamlas om fastighetens förutsättningar för att i Nyfosas ägo kunna bidra till Bolagets vid var tid gällande hållbarhetsmål såsom exempelvis potentiella energibesparingsåtgärder eller utbyte till miljövänligare energikällor.

4.2 Förvaltning

- 4.2.1 Vid projektutveckling ska alltid hållbarhetsaspekter beaktas vad gäller bland annat arbetsmiljö, avfallshantering, materialval och energibesparande åtgärder i syfte att minska Bolagets koldioxidavtryck. Vid projektutveckling ska även Bolagets hållbarhetsmål beaktas i beslutsprocessen och projektanmälan ska i möjligaste mån kopplas till relevanta hållbarhetsmål. Avser projektet en fastighetsinvestering i syfte att möta ett hållbarhetsmål ska klimatavtrycket av själva projektet vägas mot investeringens nytta. Exempelvis ska koldioxidutsläppet för utbyte av ett ventilationsaggregat ställas mot de energibesparingar och minskningar av koldioxidutsläpp som aggregatbytet genererar.
- 4.2.2 I förvaltningen och förädlingen av fastigheterna ska Nyfosas koldioxidavtryck beaktas och i första hand ska lokala leverantörer väljas. De leverantörer som upphandlas för större projekt ska bekräfta att de lever upp till Nyfosas uppförandekod för leverantörer.
- 4.2.3 Nyfosa ska endast köpa in förnybar el och företrädesvis förnybar fjärrvärme för att minimera klimatavtrycket. Nyfosa ska kontinuerligt se över möjligheten att investera i förnybar energi och minimera resursanvändningen.

4.3 Miljöpolicy

I den löpande förvaltningen ska miljöpolicy vara vägledande. Den anger att Bolaget ska:

- a) arbeta aktivt med energioptimering i Nyfosas byggnader och lokaler;
- b) känna till fastigheternas miljörisker, miljöskulder och klimatrisker samt ta fram hållbara lösningar när åtgärder genomförs;
- c) tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö;

- d) genomföra miljöanpassade ombyggnationer;
- e) ställa miljö- och hållbarhetskrav på Nyfosas leverantörer; och
- f) öka kompetensen inom samt medvetenheten om miljö och hållbarhet hos Nyfosas medarbetare.

5 SOCIALT ANSVAR

5.1 Socialt ansvar handlar om hur verksamheten påverkar människor i och omkring Bolaget. Det handlar om att bidra till att utveckla ett samhälle som sätter människor i centrum och bidra till att skapa förutsättningar för god hälsa, ett bra liv och att minska orättfärdiga skillnader.

5.2 För Bolaget handlar socialt ansvar om engagemang i de platser som Bolaget finns på och i de hyresgäster, besökare och boende som finns på dessa platser. Social hållbarhet innebär att värna anställda i Bolaget, att ställa krav på leverantörer och samarbetspartners, samt att värna goda arbets- och leveransvillkor.

5.3 Medarbetare

5.3.1 Företagskultur och medarbetare

Nyfosa ska erbjuda en kreativ, öppen och stimulerande arbetsmiljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Alla medarbetare ska ha kännedom om och förståelse för Bolagets mål och strategi.

5.3.2 Kompetensutveckling

För Nyfosa är ett tydligt fokus på kompetens vägen till en varaktigt framgångsrik verksamhet.

Bolaget ska arbeta aktivt med kompetensutveckling och resursförsörjning. En viktig del är att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar.

5.3.3 Arbetsmiljö

Nyfosa ska främja hälsan samt skapa en god och trygg arbetsmiljö för alla medarbetare. Arbetsmiljölagstiftning ska tillämpas, liksom andra föreskrifter och krav som Bolaget berörs av. Arbetsmiljöarbetet ska dels bedrivas som en naturlig del i det dagliga arbetet, dels som ett systematiskt arbete med regelbundna undersökningar av arbetsmiljön och uppföljning av beslutade åtgärder.

Som en del i att förebygga ohälsa ska Nyfosa erbjuda friskvårdsbidrag, regelbundna hälsoundersökningar samt sjukvårdsförsäkring.

5.3.4 Jämställdhet och likabehandling

Jämställdhetsarbetet ska vara en naturlig del i Nyfosas verksamhet. Kvinnor och mäns villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter ska vara lika inom hela koncernen och inte vara beroende av kön.

Varje individ ska bedömas strikt utifrån sina meriter.

På Nyfosa ska alla medarbetare, konsulter och hyresgäster bemötas med respekt och ingen ska behöva känna sig kränkt, diskriminerad eller känna obehag på grund av kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. På Nyfosa tolereras inte trakasserier eller mobbning av något slag.

5.3.5 *Rekrytering*

Nyfosa ska sträva efter jämställdhet i antalet kvinnor och män på arbetsplatsen. Nyfosa ska beakta underrepresentation av ett kön vid lika meriter och tillse att intervjuer hålls av både manliga och kvinnliga medarbetare.

5.3.6 *Föräldraskap & förvärvsarbete*

Nyfosa ska på olika sätt underlätta för kvinnor och män att förena föräldraskap och arbetsliv. Det gäller arbetstider, personalkonferenser, möten, utbildning och resor. Av särskild vikt är att både kvinnor och män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

5.3.7 *Uppförandekod för medarbetare*

Bolaget har implementerat en "Uppförandekod för medarbetare". Koden tydliggör de värderingar och principer som styr Nyfosa och ger medarbetarna vägledning om de lagar och regler som Bolaget och medarbetarna är skyldiga att följa.

5.4 **Hyresgäster**

5.4.1 Nyfosas hyresgäster ska alltid kunna lita på att Nyfosas fastigheter erbjuder en miljö som är säker, tillgänglig och hälsosam att vistas i.

5.4.2 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 vilket innebär regelbundna kontroller av brand och utrymningstekniska installationer, utbildningar samt övningar.

5.5 **Leverantörer**

5.5.1 Nyfosas större leverantörer ska bekräfta Bolagets "Uppförandekod för leverantörer". Med bekräftelsen försäkrar leverantörer att arbetsförhållandena hos de företag som levererar varor och tjänster till Nyfosa är säkra, att deras medarbetare är behandlade med respekt och värdighet, att verksamheterna bedrivs på ett miljömedvetet sätt samt att hög etisk standard och lojalitet vidhålls i affärer.

5.5.2 Uppförandekoden ska behandla arbetsförhållanden inom leverantörens organisation och dess underleverantörer.

6 **EKONOMISKT ANSVAR**

6.1 Ekonomiskt ansvar innebär att verksamheten är långsiktig, resurseffektiv och lönsam. Lönsamhet är avgörande för att ett företag ska kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet och ge möjlighet till investeringar för att utveckla verksamheten och anpassa sig till förändrade behov hos hyresgäster och kunder. Utan ekonomisk hållbarhet är det inte möjligt att ta ett långsiktigt socialt och miljömässigt ansvar.

6.2 För Bolaget innebär ekonomisk hållbarhet att hushålla med resurser. Investeringar i fastigheter ska användas så effektivt och under så lång tid som möjligt.

7 **STYRNING**

God affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter.

7.1 Affärsetik och uppförandekod för medarbetare

- 7.1.1 Nyfosa ska vara en partner att lita på i alla affärsrelationer. Det innebär att åtaganden och överenskommelser uppfylls. Nyfosa ska alltid ska sträva efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet. Hyresgäster, samarbetspartners och motparter ska bemötas med respekt. Service ska vara personlig och förtroendeingivande.
- 7.1.2 Nyfosa ska följa de lagar och regler som gäller för den verksamhet som bedrivs. Medarbetare förväntas vara väl förtrogna med de regler som gäller deras ansvarsområden och dagliga arbete. Som vägledning har bolaget implementerat en "Uppförandekod för medarbetare" som medarbetarna är skyldiga att följa. Koden omfattar bl.a. vägledande principer/regler i syfte att verka för och bibehålla en sund arbetsmiljö och god affärsetik samt motverka bland annat korruption, penningtvätt, intressekonflikter.

7.2 Rapporteringskanal för visselblåsarärenden

- 7.2.1 Bolaget ska alltid drivas enligt etiska riktlinjer och sunda affärsprinciper samt i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Oegentligheter kan dock inträffa i alla typer av företag och Bolaget uppmanar alla som är verksamma hos Bolaget (t.ex. medarbetare, praktikanter, bemanningsanställda och konsulter) att rapportera misstänkta oegentligheter som upptäcks i verksamheten. För att möjliggöra en sådan rapportering finns en intern rapporteringskanal och rutiner för att Bolaget ska kunna ta emot och hantera rapporter om misstänkta oegentligheter. Bolaget uppmanar även andra som kommer i kontakt med Bolaget i ett arbetsrelaterat sammanhang, till exempel affärspartners, hyresgäster och leverantörer, att använda den interna rapporteringskanalen vid misstanke om oegentligheter i Bolagets verksamhet.
- 7.2.2 Rapportering i den interna rapporteringskanalen sker på följande webbplats: <https://report.whistleb.com/en/nyfosa> och kan göras helt anonymt. Anklagelser om oegentligheter hanteras och utreds i enlighet med av Bolaget, vid var tid, fastställda riktlinjer för visselblåsartjänsten, vilka finns tillgängliga på Bolagets intranät och hemsida, www.nyfosa.se.

8 GILTIGHETSTID OCH UPPDATERING

Denna policy ska fastställas av styrelsen en gång per år eller oftare om det finns behov av förändringar.
