

Bolagsstyrningsrapport

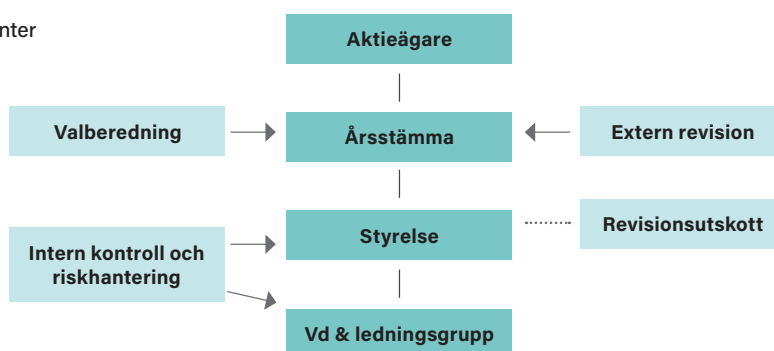
Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilka ägarna direkt eller indirekt styr bolaget. Styrning, ledning och kontroll av bolaget fördelas mellan styrelsen, vd och övriga personer i bolagets ledning. Bolagsstyrningen är det ramverk som hanterar ansvarsfördelning och rapportering samt reglerar hur riskerna i verksamheten begränsas. Styrningen grundar sig på externa och interna regelverk som är föremål för ständig utveckling, förändring och förbättring.

Externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Svensk årsredovisningslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standard

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion
- Firmateckning och attestordning
- Informations- och IR-policy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, policy för affärsetik, finanspolicy, värderingspolicy och IT-policy
- Processer för intern kontroll och riskhantering



Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är NP3 Fastigheter AB (publ). Bolaget ska ha säte i Sundsvall. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet. Bolagets fastigheter är till övervägande del belägna i norra Sverige. Ändringar i bolagsordningen sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se.

Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är tillämplig för samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se. Bolag behöver inte följa kodens samtliga regler om motiv till att inte göra så finns och förklaras. Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott. Istället ska styrelsen i sin helhet fullgöra de uppgifter som ett sådant utskott ska ha. Det är styrelsens uppfattning att bolaget i alla övriga avseenden följer koden.

Aktier och aktieägare

NP3s aktier är registrerade för handel på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Vid årsskiftet uppgick det totala antalet aktier till sammanlagt 103 862 403, varav 61 562 403 stamaktier och 42 300 000 preferensaktier. Varje stamaktie har en (1) röst och varje preferensaktie har en tiondels (1/10) röst, vilket innebär att antalet röster uppgår till sammanlagt 65 792 403 röster. Bolaget hade per balansdagen cirka 11 000 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes 12 procent av utländska investerare. Av det totala antalet aktieägare var 95 procent fysiska personer vars innehav uppgick till 22 procent av det totala aktiekapitalet. Resterande 5 procent av ägarna var i huvudsak svenska- och utländska institutionella ägare samt juridiska personer vars innehav uppgick till 77 procent av aktiekapitalet. NP3 har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10 procent. Aktiekapitalet uppgår till 363 518 410 kr, aktierna har ett kvotvärde om vardera 3,50 kr. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag eller om utdelning understigande 0,50 kr utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman

beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("innestående belopp") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om tio procent varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kr. Bolagsstämman i NP3 har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kr per aktie, med tillägg för eventuellt innestående belopp. Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kr och eventuellt innestående belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna (för ytterligare information se bolagsordningen som finns att tillgå på bolagets hemsida). Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Inget eget innehav av återköpta aktier har förekommit. Personalen innehar 404 066 teckningsoptioner som motsvarar 0,7 procent av antalet utestående stamaktier i bolaget per sista december 2024. Det förekommer inga ytterligare teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Bolagsstämma

Bolagets högsta beslutande organ är årsstämman (ordinarie bolagsstämma) som hålls i Sundsvall under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. Tillsammans med eventuella extra bolagsstämmor ger stämman aktieägarna möjlighet till styrning via sin beslutanderätt. På årsstämman utses styrelse och styrelsens ordförande samt fastslås principer för såväl valberedningens sammansättning som för ersättning till ledande befattningshavare. Stämman utser även revisorer för granskning av koncernens redovisning samt beslutar om bland annat ändringar i bolagsordning och om förändring av aktiekapitalet. För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägare är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Styrelsen får dock besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt på bolagsstämma genom poströstning före bolagsstämman i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2024

Senaste årsstämman ägde rum den 7 maj 2024 i Sundsvall. Vid tidpunkten för årsstämman var det totala antalet aktier 95 496 774 och antal röster 61 296 774. Vid stämman representerades 54 767 423 aktier och 47 730 089 röster, motsvarande 57,4 procent av totala antalet aktier och 77,9 procent av totala antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2023 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning. Följande beslut fattades på årsstämman den 7 maj:

- En sakutdelningen av aktier i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus") där åtta stamaktier i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3") gav en B-aktie i Emilshus. Moderbolagets bokförda värde på B-aktierna i Emilshus uppgick till cirka 14,13 kr per B-aktie vilket motsvarade en sakutdelning med ett bokfört värde om cirka 1,766 kr per stamaktie i NP3.
- Kontant utdelning om 1,50 kr per stamaktie för räkenskapsåret 2024 med utbetalning vid tre tillfällen om vardera 0,50 kr. Vidare beslutade årsstämman om utdelning till aktieägarna om 2,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kr per preferensaktie.
- Att arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 395 000 kr och till övriga ledamöter om 205 000 kr vardera. Ersättning för medlemmar i revisionsutskottet ska uppgå till 125 000 kr till ordföranden i revisionsutskottet och 115 000 kr till envar av övriga ledamöter i revisionsutskottet.
- Att styrelsen ska bestå av sex styrelseledamöter och ingen suppleant.
- Omval av styrelseledamöterna Åsa Bergström, Anders Nilsson, Mia Bäckvall Juhlin, Nils Styf och Hans-Olov Blom samt nyval av Anders Palmgren för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Stämman beslutade vidare om omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- Val av KPMG AB som revisionsbolag fram till slutet av nästa årsstämma där KPMG hade meddelat att auktoriserade revisorn Peter Dahllöf fortsätter som huvudansvarig revisor.
- Att godkänna ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2023.
- Införande av Incitamentsprogram 2024/2027 genom en emission av högst 220 000 teckningsoptioner av serie 2024/2027 där det maximala antalet tillkommande stamaktier beräknas uppgå till högst 220 000, motsvarande cirka 0,4 procent av det totala antalet stamaktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner.
- Mandat för styrelsen att fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier till en sammanlagd teckningslikvidsvolym om högst 5 400 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier i syfte att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt kunna erbjuda aktier till investerare i samband med eventuella fastighets- eller företagsförvärv.
- Bemyndigande för verkställande direktören att vidta mindre justeringar i årsstämmans beslut.
- Protokoll från årsstämman den 7 maj 2024 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Valberedning inför årsstämman 2025

Vid NP3s årsstämma den 7 maj 2024 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2025 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman. I enlighet med beslutet har de tre största aktieägarna baserat på ägandet per den sista bankdagen i augusti 2024 erbjudits plats i NP3s valberedning och följande valberedning har bildats:

- AB Sagax har utsett David Mindus, vd AB Sagax,
- Bäckarvet Holding AB har utsett Åse Bäckvall, styrelseledamot Bäckarvet Holding AB,
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har utsett Johannes Wingborg, ägaransvarig Länsförsäkringar Fondförvaltning,
- Nils Styf, ordförande i styrelsen för NP3.

Johannes Wingborg är av valberedningen utsedd till ordförande för valberedningen.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode till var och en av styrelseledamöterna och styrelseordföranden samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor.

Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningens sammansättning ska tillännas senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess ny valberedning har utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren. Valberedningens arbete utförs i enlighet med de instruktioner som antagits och, såvitt tillämpligt, i linje med Kodens.

Valberedningen tillämpar Kodens bestämmelser om styrelsens sammansättning och har som mångfaldspolicy att tillämpa regel 4.1 i koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Styrelse

Aktieägarna utser styrelse på årsstämman. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst 13 ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsen har under 2024 bestått av sex ordinarie ledamöter med Nils Styf som ordförande. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning och arbetet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning. För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst. De långsiktiga och strategiska besluten för NP3 fattas gemensamt av styrelsen och ledningen. Bolagets vd Andreas Wahlén närvarar vid styrelsemöten men ingår ej i styrelsen. Ersättning utgår för styrelsearbete samt för medlemmar i revisionsutskottet. Styrelseledamöterna har inte rätt till något avgångsvederlag.

Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning är styrelsens övergripande uppgift att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att samtliga ägares intresse tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen har det yttersta ansvaret för verksamheten. Mot bakgrund av detta svarar styrelsen för att fastställda mål och strategier avseende bolagets verksamhet ska uppnås. Vidare svarar styrelsen för att bolagets verksamhetsinriktning är föremål för fortlopande översyn samt att större förändringar i verksamhetsinriktningen behandlas av styrelsen. I styrelsens uppgifter ingår att ansvara för bolagets organisation inklusive att tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd samt att fastställa lön och annan ersättning till denne. Styrelsen fastställer budget, verksamhetsmål och strategier för bolagets verksamhet samt fattar beslut rörande förvärv, investeringar och försäljningar eller omstruktureringar av fastighetsbeståndet.

Årsstämma 2025

Inför årsstämman den 7 maj 2025 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 5,20 kr per stamaktie att utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 1,30 kr samt en utdelning om 2,00 kr per preferensaktie att utbetalas vid fyra tillfällen med vardera 0,50 kr.
- att ersättning till den verkställande direktören ska utgöras av fast lön, rörlig lön om högst 25 procent av den sammanlagda fasta lönen, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension. Ersättning till övriga ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, rörlig prestationsbaserad lön om högst två månadslöner, aktierelaterade incitamentsprogram och övriga förmåner samt pension.
- att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller genom kvittning eller apportegendom, eller annars med villkor, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier. Bemyndigandet får inte nyttjas i större utsträckning än att totalt 6 100 000 stamaktier och 15 000 000 preferensaktier utges.
- att årsstämman beslutar om införande av Incitamentsprogram 2025/2028 genom a) emission av teckningsoptioner till dotterbolaget NP3 Förvaltning AB och b) godkännande av överlåtelsen av teckningsoptioner till anställda i bolaget eller dess dotterbolag.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- omval av styrelseledamöterna Åsa Bergström, Mia Bäckvall Juhlin, Hans-Olov Blom, Nils Styf och Anders Palmgren. Valberedningen föreslår omval av Nils Styf som styrelseordförande.
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande:
 - styrelsens ordförande: 425 000 kr,
 - envar av övriga styrelseledamöter: 225 000 kr,
 - ersättning till revisionsutskottet ska utgå med 150 000 kr till ordföranden i revisionsutskottet och 140 000 kr till övriga ledamöter i revisionsutskottet.

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 1 755 000 kr (1 775 000) vid antagande att revisionsutskottet består av en ordförande och fortsatt två ledamöter.

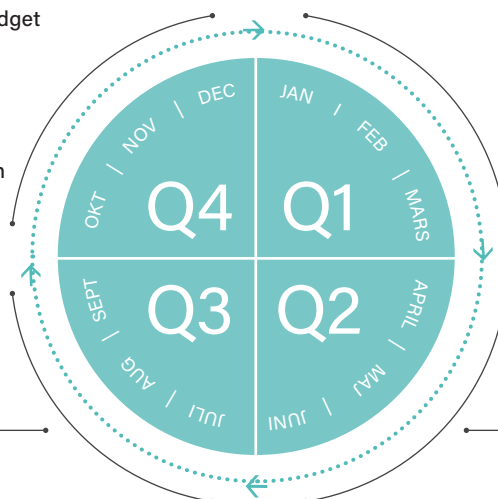
- att antalet bolagsstämmovalda styrelseledamöter ska vara 5 (6).
- i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omval av det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där auktoriserade revisorn Peter Dahllöf kommer att vara huvudansvarig revisor för revisionen.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2026 års årsstämma ska utses enligt oförändrade principer.

Styrelsens arbete under året

Utöver stående punkter pågår under hela året arbete med förvärv och tillväxt.

- Delårsrapport juli-september
- Styrelsen antar affärsplan inklusive budget för kommande år
- Utvärdering av vd:s arbete
- Utvärdering av styrelsens arbete
- Utvärdering av behov av intern revision

- Delårsrapport april-juni
- Valberedning utses



- Bokslutskommuniké för året som gått
- Förslag till vinstutdelning
- Ersättningsfrågor till vd och ledning
- Årsredovisning publiceras
- Delårsrapport januari-mars
- Årsstämma och konstituerande styrelsemöte
- Styrelsens strategimöte
- Årlig genomgång policyer

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och vd. Av arbetsordningen framgår vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott. Hela styrelsen utgör ersättningsutskott. Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om marknadsläget på hyres- och fastighetsmarknaden. Möten i samband med bolagets rapportering behandlar marknadsvärdering av bolagets fastigheter och fastställer periodens eller årets resultat och finansiella ställning. Inför årsstämman lämnar styrelsen förslag till vinstdisposition. Vid det konstituerande mötet ska styrelsen bland annat fastställa bolagets firmateknare och utse revisionsutskott samt ersättningsutskott.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar i styrelsen för att styrelsens arbete är väl organiserat och bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordförande ska fortlopande hålla kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för bolagets vd.

Styrelsens arbete under 2024

NP3s styrelsearbete har präglats av det osäkra och volatila marknadsklimatet med oro och konflikter i vår omvärld. Under andra halvan av året har dock fallande räntor och en minskad inflation resulterat i ett flertal förvärvsdiskussioner med ett antal större fastighetsförvärv som följd. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sex ordinarie

styrelsemöten per år samt ytterligare ett konstituerande möte. Under 2024 har styrelsen hållit 28 styrelsemöten, av dessa var tio teamsmöten, 14 per capsulam och fyra fysiska möten, varav ett konstituerande möte. Styrelsen har under 2024 genomfört en intern utvärdering av dess arbete.

Ersättningsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan styrelsen ska istället i sin helhet fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt koden. Avseende ersättningsfrågor innebär det att styrelsen ska:

- Bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.
- Följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott utses av styrelsen en gång per år. I revisionsutskottet för 2024 ingick styrelseledamöterna Åsa Bergström, Nils Styf och Anders Palmgren. Åsa Bergström har varit revisionsutskottets ordförande. Revisionsutskottet ska fullgöra de uppgifter som anges i 8 kap. 49 b § aktiebolagslagen, vilket bland annat innebär att:

- Övervaka bolagets finansiella rapportering.
- Övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, med avseende på den finansiella rapporteringen.

- Hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster.
- Biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämman beslut om revisorsval.

Därutöver ska revisionsutskottet bereda styrelsens beslut i de frågor som anges ovan. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen. Revisionsutskottets styrelseledamöter ska utses med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag. Majoriteten av utskottets ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Revisionsutskottet stödjer även bolagsledningen i redovisningsfrågor.

Verkställande direktör

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt instruktioner för vd och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt. Vd har enligt instruktionen ansvar för bolagets bokföring och medelsförvaltning. Vidare ska vd upprätta delegationsföreskrifter för olika befattningshavare i bolaget samt anställa, entlediga och fastställa villkor för bolagets personal. För vd gäller en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med vd.

Ledning

Ledningsgruppens sammansättning för 2024 bestod av vd, CFO samt COO. Varje person i ledningsgruppen har sina egna ansvarsområden. På ledningsgruppsmöten diskuteras gemensamt övergripande strategi och verksamhetsfrågor. Under året har ledningsgruppen haft fokus på bolagets risker, tillväxt, kapitalförsörjning, refinansieringsrisker och hållbarhetsarbete. Ett stort fokus har lagts på det osäkra och volatila marknadsklimatet med oro och konflikter i vår omvärld. Under andra halvan av året har dock fallande räntor och en minskad inflation resulterat att bolaget återigen förvärvar fastigheter och ett flertal större fastighetsförvärv genomfördes under andra halvan av 2024. Vd utgör ensam styrelseledamot i samtliga helägda dotterbolag. För CFO och COO gäller sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns för CFO och COO.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare omfattar medlemmarna i bolagets ledningsgrupp som består av vd, CFO och COO. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits. Riktlinjerna som antogs på bolagets årsstämma den 7 maj 2024 gäller tills årsstämman fattar beslut om att anta nya riktlinjer. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion och högt anseende. Styrelsen bedömer att en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla ledande befattningshavare med kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning som motiverar ledande befattningshavare att göra sitt yttersta. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. I bolaget har inrättats långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna av ersättning

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett eller flera år. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 25 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden för sådana kriterier. Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en koppling till affärsstrategin eller att utformas så att ökad intressegemenskap uppnås mellan ledande befattningshavare och bolagets aktieägare. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska bedömas/fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till vd. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar vd för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

För vd ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp. För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen, dock inte mer än 10 prisbasbelopp.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 15 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom vd. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på av bolaget årligen uppsatta och uppnådda mål och får inte överstiga 36 000 kr per år och anställd. För 2024 har stiftelsen haft sex mål varav två är hållbarhetsrelaterade mål. För året har fyra av sex mål uppfyllts. De hållbarhetsrelaterade målen är uppfyllda för året.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för ett år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare ledande befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska uppgå till högst 60 procent av den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser, och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst tolv månader efter anställningens upphörande.

Beaktande av nuvarande lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har nuvarande lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen i sin helhet fullgör de ersättningsrelaterade uppgifter som typiskt sett åligger ett ersättningsutskott. I dessa arbetsuppgifter ingår att bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer när det uppkommer behov av väsentliga ändringar och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman, dock åtminstone senast vart fjärde år. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar till bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. I syfte att undvika intressekonflikter ska styrelseledamöter som deltar i behandling av och beslut avseende

ersättning till ledande befattningshavare vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte vd eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna. I beredningen av ersättningsrelaterade frågor används när så bedöms nödvändigt extern rådgivning.

För det fall att styrelsen beslutar att inrätta ett ersättningsutskott ska vad som sägs i dessa riktlinjer om styrelsen i egenskap av bolagets ersättningsutskott gälla för ersättningsutskottet.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådana avsteg sker ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför närmast följande årsstämma.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna samt ersättningsrapport 2024

Inför årsstämman i maj 2024 genomförde bolaget en ny översyn av riktlinjerna som i allt väsentligt är i överensstämmelse med de riktlinjer som antogs av årsstämman 2020. Av 8 kap. 53b § aktiebolagslagen framgår att styrelsen ska upprätta en ersättningsrapport. Ersättningsrapporten ska omfatta de ersättningar som regleras av de på stämman antagna riktlinjerna. Ersättningsrapporten för 2024 för ersättning till ledande befattningshavare kommer att presenteras på årsstämman i maj 2025 och kommer dessutom att finnas tillgänglig på bolagets hemsida, www.np3fastigheter.se. För de riktlinjer som gällt under år 2024, se även not 6.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisor utses av stämman. Stämman 2024 beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att för tiden fram till slutet av nästa årsstämma, omvälja det auktoriserade revisionsbolaget KPMG AB som bolagets revisor där KPMG hade meddelat att auktoriserade revisorn Peter Dahllöf kommer att fortsätta som huvudansvarig revisor för revisionen.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen för NP3 fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för vd och för den ekonomiska rapporteringen, insiderpolicy, IR- och informationspolicy samt finanspolicy. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvar för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt vd. Vd rapporterar regelbundet till styrelsen och framlägger, utöver delårsrapporter, löpande under året ekonomiska och finansiella rapporter över verksamheten till styrelsen.

En grundläggande del i utformningen av den interna kontrollen är att ha kunskap om risken för fel som kan uppstå i den finansiella rapporteringen och utifrån dessa risker anpassa processerna och organisationen. Den interna kontrollen är utformad så att kontrollaktiviteter utförs rutinmässigt med syfte att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Dessa kontroller sker på flera nivåer i företaget. På operativ nivå sker exempelvis granskning och attest av leverantörsfakturor, samt löpande analys av ekonomiskt resultat på fastighetsnivå. Genomgång och uppföljning per fastighet och affärsområde med de operativt affärsansvariga sker löpande under året. På övergripande koncernnivå sker andra typer av kontroller som exempelvis analyser av nyckeltal, avstämningar av genomförda transaktioner och så vidare.

NP3 har större delen av den löpande ekonomiska förvaltningen internt inom den egna redovisningsfunktionen. Bolaget ser stora fördelar med en egen redovisningsfunktion vilket ger närhet till siffrorna och på så sätt en bättre kontroll, större engagemang och kostnadseffektivitet. Arbetet med att utveckla redovisningsavdelningen fortgår löpande och bokslutsprocessen följer utformade checklistor och tidplaner för att säkerställa att alla formella avstämningar och uppdateringar genomförs. Rutiner och manualer med ändamålsenliga punkter är upprättade för intern kontroll. Upprättande av koncernredovisning och finansiella rapporter sker av central funktion.

Vid upprättande av den kvartalsvisa finansiella rapporteringen fokuseras granskning och analys på de mest väsentliga resultat- och balansposterna. Till resultatposterna hör hyresintäkter och fastighetskostnader men även räntekostnader som är en betydande post samt värdeförändringar som i hög grad är beroende av bedömningar. I balansräkningen fokuseras granskning och analys på fastigheter, uppskjuten skatt och räntebärande skulder samt på att förvärv av fastigheter rapporteras korrekt. Inbyggda kontroller mellan olika rapporter och system utvecklas och förbättras kontinuerligt. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen två gånger per år. Deras iakttagelser och bedömningar rapporteras sedan till revisionsutskottet. Styrelsen granskar alltid kvartalsrapporter och årsredovisning före publicering.

Policydokument

Styrelsen har prolongerat eller reviderat nedanstående policyer under 2024:

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Syftet är att klargöra styrning, riskbegränsning, ansvarsfördelning samt uppföljning och kontroll av finansförvaltningen.

IT-policy

NP3s IT-policy syftar till att uppnå en god informationssäkerhet i NP3-koncernens nät, utrustning och externa kommunikation, samt att säkerställa effektiva och säkra processer och rutiner för drift och support av IT-miljön.

Integritetspolicy

NP3 behandlar personuppgifter i enlighet med GDPR och bolagets integritetspolicy förklarar hur personlig information

samlas in och används. Policyen beskriver också vilka rättigheter som gäller för den som bolaget samlat in personlig information om.

Värderingspolicy

Bolaget värderar sina fastigheter till verkligt värde. Värderingspolicyen anger riktlinjer för hur värderingsprocessen ska fungera och med vilka intervall de interna värderingarna ska verifieras med externt inhämtade värderingar.

Informations- och IR-policy

Informationspolicyen anger riktlinjer och regler i syfte att försäkra att bolagets informationsspridning till aktiemarknadens aktörer är snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig. Information om företaget lämnas i huvudsak i form av pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Insiderpolicy

Insiderpolicyen ska fungera som en vägledning till personer som anses ha insiderinformation i bolaget. Insiderpolicyen är ett komplement till gällande insiderlagstiftning.

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyen syftar till att försäkra att bolaget är en respekterad arbetsgivare och en pålitlig affärspartner för kunder och leverantörer och därmed också till att upprätthålla ett högt förtroende för bolaget. Policyen utgår från de krav om rapportering av miljö, sociala förhållanden/personal, mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption som återfinns i årsredovisningslagen. Den har också sin grund i FN:s Global Compacts principer.

Skattepolicy

NP3s skattepolicy syftar till att sammanfatta hur bolaget, dels genom sitt eget agerande, dels via ställningstagande avseende intressenters agerande, bidrar till att säkerställa en effektiv finansiering av samhället via offentliga skatter och avgifter. Grundläggande för den egna skattehanteringen är att den ska vara kostnadseffektiv och följa etik och legala regler.

Utöver de ovan nämnda policydokumenten har styrelsen även beslutat om Jämställdhets-, likabehandlings- och antidiskrimineringspolicy och lönepolicy.

Styrelse



ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2016.
Född 1964.

Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag:

CFO och vice vd i Fabege AB, samt styrelsesuppleant i samtliga helägda dotterbolag i Fabegekoncernen. Styrelseledamot i Svensk Fastighets-Finansiering AB (publ) och John Matsson Fastighetsföretagen AB.

Bakgrund:

Senior manager KPMG, ekonomichefs-befattningar i flera fastighetsbolag.



HANS-OLOV BLOM

Styrelseledamot sedan 2022.
Född 1966.

Utbildad vid Försvarshögskolan (FHS).

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Ramudden Global AB, Styrelseordförande i E-trafik i Sverige AB, WEWAB Trafiklösning AB, TMA-Centralen AB och styrelseledamot i Westers Group TA AB.

Bakgrund:

Tidigare officer i armén. Entreprenör och delägare i ett flertal olika bolag. Varit med sedan 2005 och drivit Ramudden till en av världens största företagsgrupper inom segmentet säkerhet i trafikerade miljöer.



MIA BÄCKVALL JUHLIN

Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1974.

Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds universitet.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i bland annat Inga Albertina Holding AB, Poularde AB, Norrlandspojkarna AB, Hernö Gin AB.

Bakgrund:

Delägare i Poularde AB som varit aktiva ägare i NP3 Fastigheter AB sedan starten av bolaget.



ANDERS NILSSON

Styrelseordförande 2017-2021.
Styrelseledamot sedan 2010.
Född 1951.

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Biometria, VOYD AB och Implementeringssystem i Sundsvall AB. Styrelseledamot i bland annat Specialistläkarhuset AB, ELE Trävaror AB och InCoax Networks AB (publ).

Bakgrund:

Tidigare vd och koncernchef för IT-konsultbolaget Know It AB (publ) 2003-2011.



ANDERS PALMGREN

Styrelseledamot sedan 2024.
Född 1959.

Utbildad vid Lunds universitet, Jur.kand.

Övriga uppdrag:

Senior adviser Rothschild & Co. Styrelseledamot i Teal Capital AB.

Bakgrund:

Flertalet olika roller inom fastighetsbranschen, huvudsakligen rådgivning avseende transaktioner och corporate finance samt private equity.



NILS STYF

Styrelseordförande sedan 2021.
Styrelseledamot sedan 2019.
Född 1976.

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag:

Vd i Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i alla hel- och delägda dotterbolag till Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i Bonava AB, Cibus Nordic Real Estate AB och Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB.

Bakgrund:

Ett flertal olika befattningar inom fastighetsbolag, private equity och investmentbanker i London och Stockholm med inriktning mot hotell- och fastighetssektorn.

Ordförande har ordet

2024 har varit ett särskilt betydelsefullt år för NP3. Vi firar tio år som börsnoterat bolag. Ett decennium av kassaflödestillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Trots ett decennium präglad av globala utmaningar, från pandemin och dess ekonomiska effekter till stigande räntor, marknadsoro och geopolitiska kriser såsom krig i Ukraina, har NP3 levererat en stark lönsam tillväxt och stärkt sin position som den ledande fastighetsaktören i norra Sverige. Förvaltningsresultatet har ökat med 80 procent respektive 700 procent under de senaste 5 och 10 åren. Samtidigt har den operationella och finansiella risken i bolaget minskat.

I ett kortare perspektiv, de senaste tre åren, har fastighetsmarknaden varit utmanande med stigande räntor och stort fokus från styrelsen och ledningen på att hantera refinansieringsrisker och att stärka kapitalstrukturen. Jag kan konstatera att NP3 har hanterat dessa utmaningar väl. Genom en disciplinerad strategi och ett aktivt arbete med balansräkningen har vi stärkt vår motståndskraft i en osäker marknad samtidigt som vi skapat en god plattform för tillväxt.

Vi går in i 2025 med fortsatt starka kassaflöden, men också med stor vaksamhet. Året har dessvärre inletts med betydande geopolitiska risker, ökade spänningar i världsekonomin och förnyad osäkerhet kring ränteläget. NP3 står dock väl rustat för att hantera en föränderlig omvärld och bolaget har identifierat attraktiva investeringsmöjligheter för långsiktig tillväxt.

Jag vill rikta ett stort tack till våra medarbetare och aktieägare för ert engagemang och förtroende. Jag ser fram emot att tillsammans fortsätta utveckla och stärka NP3 under vårt nästa decennium som börsbolag.

Nils Styf

Styrelseordförande

Ledamot	Invalid	Avgått	Oberoende i förhållande till		Deltagande av totalt antal möten			Aktieinnehav per 2024-12-31	
			Större aktieägare	Bolaget	Styrelsemöten	Revisionsutskottsmöten	Arvode, tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Åsa Bergström	2016	-	Ja	Ja	28/28	4/4	330	11 000	700
Hans-Olov Blom	2022	-	Ja	Ja	28/28		205	30 366 ¹⁾	-
Mia Bäckvall Juhlin	2019	-	Nej	Ja	25/28		205	7 474 772 ²⁾	2 597 547 ³⁾
Anders Nilsson	2010	-	Ja	Ja	28/28		205	154 500 ²⁾	-
Anders Palmgren	2024	-	Ja	Ja	21/28	2/4	320	5 160 ¹⁾	-
Nils Styf (ordf.)	2019	-	Ja	Ja	28/28	4/4	510	58 940	-

1) Äger aktier genom bolag.

2) Äger aktier genom bolag och privat.

3) Varav 2 000 000 preferensaktier utgör 50 procent av aktieinnehavet i gemensamägda Poularde AB.

Ledning

NP3s ledningsgrupp bestod under verksamhetsåret av tre personer. Ledningen ansvarar för utveckling och ledning av bolaget enligt den beslutade strategin. Utöver ledningsgruppen finns det fyra operativa ledande befattningshavare.

Aktieinnehav per 31 dec 2024



ANDREAS WAHLÉN

Vd sedan 2008.
Född 1980.

Studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering, Mittuniversitetet.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot i Jonels AB och Kinema AB.

Bakgrund:
Vd för Norrlandspojkarna Fastighets AB samt byggbolaget Tre Jonsson Bygg AB.

Aktieinnehav i bolaget:
331 126 stamaktier, 22 000 preferensaktier (privat och via bolag) samt 35 229 teckningsoptioner.



MATTIAS LYXELL

Operativ chef (COO) sedan 2023.
Förvaltningschef 2018-2023.
Född 1969.

Övriga uppdrag:
Vd och styrelseledamot i Fastighets AB Jämtjägaren.

Bakgrund:
Mångårig erfarenhet av fastigheter främst inom segmenten drift, förvaltning och byggprojekt. Har i tidigare befattningar arbetat med förvaltningsoptimering i större drift- och fastighetsbolag.

Aktieinnehav i bolaget:
7 267 stamaktier, 100 preferensaktier samt 9 646 teckningsoptioner.

Operativa ledande befattningshavare



MARKUS HÄGGBERG

Ekonomichef sedan 2020.
Född 1972.

Aktieinnehav i bolaget:
5 000 stamaktier, 2 500 preferensaktier och 12 069 teckningsoptioner.



JENS LENNEFELDT

Affärschef Syd sedan 2020.
Affärsansvarig, Gävle 2017-2020.
Född 1984.

Aktieinnehav i bolaget:
12 000 stamaktier, 50 preferensaktier och 9 485 teckningsoptioner.

**HÅKAN WALLIN**

Ekonomi- och finanschef (CFO) sedan 2018. Född 1962.

Civilekonomexamen vid Stockholms universitet och Certified European Financial Analyst (CEFA) vid Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Moberg Pharma AB (publ.), Cibola Hospitality Group AB och HWA Advisory & Capital AB, samt ledamot i Östersjöstiftelsens Placeringsdelegation.

Bakgrund:

Mångårig erfarenhet inom finansiering, kapitalmarknad och redovisning. Tidigare befattningar; affärsutvecklingschef hos Medivir AB, partner på investmentbanken ABG Sundal Collier samt chefsbefattningar hos revisionsfirmorna Arthur Andersen och Ernst & Young.

Aktieinnehav i bolaget:

33 579 stamaktier och 15 423 teckningsoptioner.

**MARIA PARINGER**

Affärschef Norr sedan 2018. Född 1974.

Aktieinnehav i bolaget:

2 093 stamaktier och 8 434 teckningsoptioner.

**ANNA WIRTÉN**

Redovisningschef sedan 2015. Född 1976.

Aktieinnehav i bolaget:

4 200 stamaktier och 10 113 teckningsoptioner.