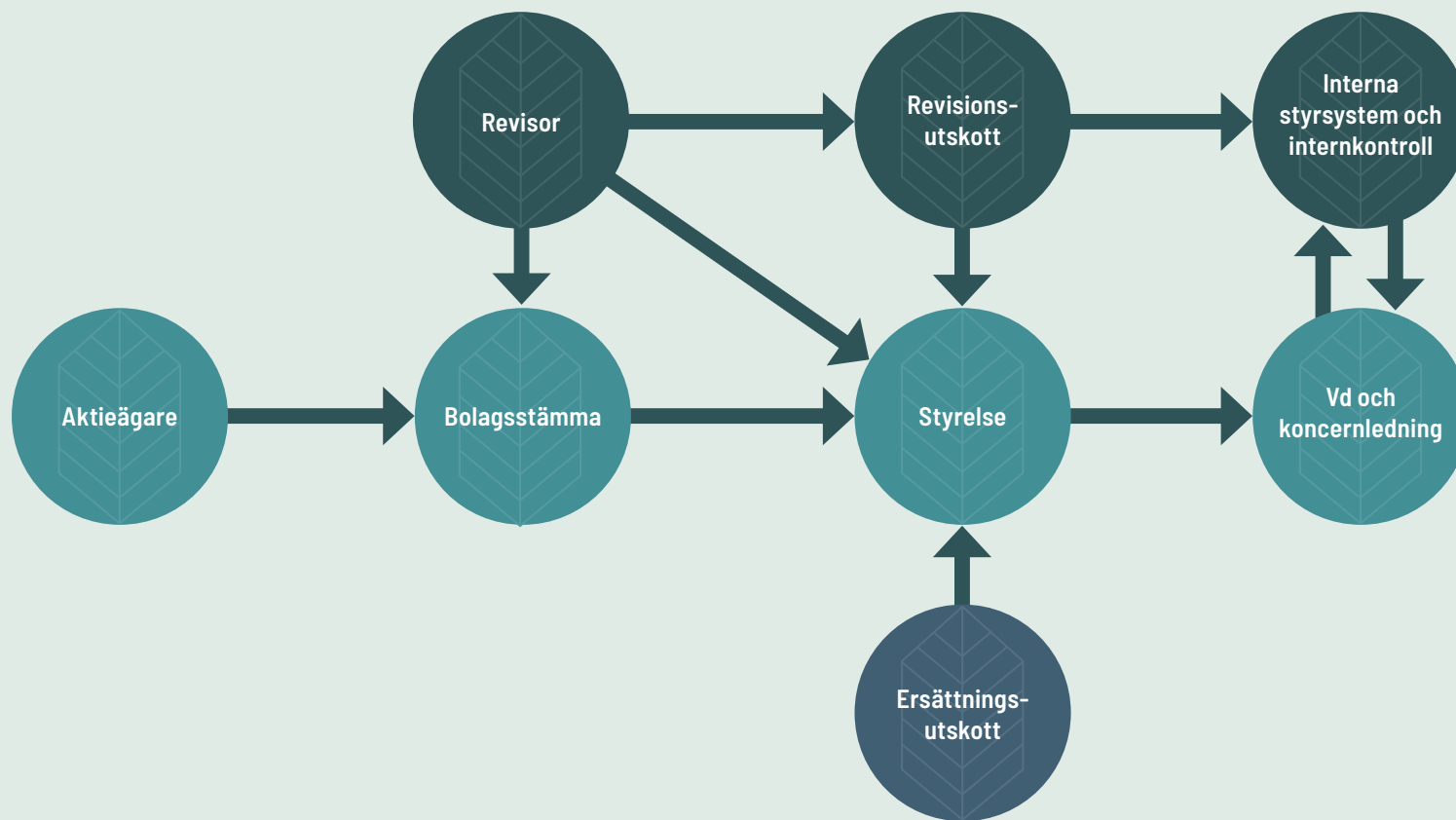


Bolagsstyrningsrapport



Bolagsstyrning

Intea Fastigheter AB (publ) ("Intea") är ett svenskt publikt aktiebolag. Styrningen av Intea utgår främst från aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument samt andra relevanta svenska och utländska lagar, regler och riktlinjer, såsom IFRS redovisningsstandarder och EU:s marknadsmissbruksförordning. Därutöver ligger Inteas bolagsordning samt interna policys och riktlinjer till grund för bolagets styrning.

Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för antal aktier och aktiekapital samt förutsättningarna för att delta vid bolagsstämma. Bolagets bolagsordning saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen i dess helhet finns tillgänglig på bolagets webbplats, www.intea.se.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") gäller för alla bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige, och anger en högre norm för god bolagsstyrning än de minimikrav som framgår av aktiebolagslagen. Koden medger en möjlighet för bolaget att avvika från reglerna och välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar bolaget och dess verksamhet bättre, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den alternativa lösningen beskrivs samt att orsakerna härför förklaras (i enlighet med principen "följ eller förklara"). Bolaget avser att följa Koden utan avvikelser.

Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och redogör för Inteas bolagsstyrning under räkenskapsåret 2025. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av Inteas revisor och resultatet av granskningen framgår av yttrandet på sidan 109 i denna årsredovisning.

Aktieägare och aktier

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per den 31 december 2025 till 32 145 136,28 kr fördelat på totalt 289 306 226 aktier och 34 681 622,6 röster, varav 6 390 000 A-aktier med en (1) röst vardera, 207 843 936 B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 75 072 290 D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera.

Utöver vad som framgår av tabellen på sida 60 finns det såvitt bolaget känner till inte några fysiska eller juridiska personer vars direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. För ytterligare information om ägarstrukturen, se sidorna 59–61.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman kan avgöra varje fråga i bolaget som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Varje röstberättigad aktieägare i Intea får rösta för fulla antalet av aktieägaren ägda och företrädde aktier utan begränsning i röstetalet.

På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor såsom fastställande av balans- och resultaträkningar, disposition av Inteas vinstmedel, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas. Kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före bolagsstämman.

Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Inteas webbplats. Att kallelse har skett ska även annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämman hålls tillgängliga på Inteas webbplats.

Rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud, tillkommer aktieägare som är införd i Inteas av Euroclear Sweden förda aktiebok på avstämningsdagen (som bestäms i enlighet med aktiebolagslagen) samt anmäler sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta vid bolagsstämman, utöver att informera Intea begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

Aktieägare bör informera sina förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägars anmälan till bolagsstämma.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat vid bolagsstämman ska skriftligen skicka begäran till styrelsen. Varje aktieägare i Intea som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

Årsstämma den 5 maj 2025

Årsstämma i Intea hölls den 5 maj 2025 i Stockholm.

Årsstämman fattade bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Fastställande av räkenskaperna för 2025 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och den verkställande direktören för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2025.
- Utdelning till aktieägarna om 0,50 kronor per stamaktie av serie A och serie B med avstämningsdag för utdelning den 7 maj 2025. Utdelning om 2,00 kronor per stamaktie av serie D med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor. Avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till måndagen den 30 juni 2025, tisdagen den 30 september 2025, tisdagen den 30 december 2025 och tisdagen den 31 mars 2026. Resterande disponibla vinstmedel om 5 968 838 879 kronor ska överföras till överkursfond.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp: 600 000 kronor till styrelsens ordförande och 350 000 kronor vardera till övriga styrelseledamöter. Omval av styrelseledamöterna Caesar Åfors, Henrik Lindekrantz, Christian Haglund, Håkan Sandberg, Mattias Grahn och Pernilla Ramslöv samt nyval av Carina Åkerström och Jörgen Eriksson. Vidare beslutades om omval av Caesar Åfors till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

Extra stämma den 23 december 2025

En extra bolagsstämma hölls i Intea den 23 december 2025 i Stockholm. Den extra bolagsstämman fattade bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Godkännande av en riktad nyemission om upp till 5 349 378 D-aktier, där teckningsrätten går till DNB Carnegie Investment Bank AB som settlementbank för institutionella investerare.
- Godkännande av en riktad nyemission om upp till 920 000 D-aktier, tecknade av DNB Carnegie Investment Bank AB i Henrik Lindekrantz (genom Artun AB) ställe.

Valberedning

Bolaget har en valberedning bestående av en representant för var och en av de fyra till röstetalet största aktieägare som önskar utse en representant, samt styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande är sammankallande till valberedningen.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den röstmässigt största aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter.

Valberedningens förslag ska presenteras i kallelsen till årsstämman samt på bolagets webbplats.

Styrelse

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och bolagets högsta verkställande organ. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter och ska fortlöpande bedöma Inteas och koncernens ekonomiska

situation samt tillse att Inteas organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna (med undantag för eventuella arbetstagarrepresentanter) väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Inteas bolagsordning ska bolagets styrelse bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) ledamöter utan suppleanter. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte.

Styrelsen består för närvarande av Caesar Åfors (ordförande), Håkan Sandberg, Mattias Grahn, Pernilla Ramslöv, Christian Haglund, Henrik Lindekrantz, Carina Åkerström samt Jörgen Eriksson. Närmare information om ledamöterna återfinns på sidorna 62–63.

Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter. Styrelsen har fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken årligen ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt vid det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen också en vd-instruktion med instruktion för ekonomisk rapportering samt arbetsfördelning mellan styrelsen och vd.

Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett ersättningsutskott enligt Kodexen. Nedan framgår en närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Caesar Åfors, Pernilla Ramslöv och Christian Haglund. Caesar Åfors är ordförande för utskottet. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Inteas finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat 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, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisorstjänster och i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Carina Åkerström, Henrik Lindekrantz och Mattias Grahn. Carina Åkerström är ordförande för utskottet. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Utskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera eventuella program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställts av årsstämman samt bolagets gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer.

Utvärdering av styrelse och vd

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt arbete avseende bland annat arbetsformer, inriktning för styrelsens arbete samt tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen.

2025 års utvärdering har utförts digitalt genom att styrelseledamöterna har svarat på ett flertal olika frågor. Det sammanvägda resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen. Styrelsen utvärderar fortlöpande vd:s arbete. En gång per år ska även en formell utvärdering genomföras.

NÄRVARO VID MÖTEN UNDER ÅRET

			Styrelsemöten		Ersättningsutskottsmöten ³⁾		Revisionsutskottsmöten	
Namn		Oberoende	Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande	Ja	16	16	-	-	6	6
Håkan Sandberg	Ledamot	Ja	16	16	2	2	-	-
Mattias Grahn	Ledamot	Ja	16	16	4	4	-	-
Pernilla Ramslöv	Ledamot	Ja	13	16	-	-	6	6
Christian Haglund	Ledamot	Nej	16	16	-	-	6	6
Henrik Lindekrantz	Ledamot	Nej	15	16	2	2	-	-
Carina Åkerström ¹⁾	Ledamot	Ja	12	12	2	2	-	-
Jörgen Eriksson ¹⁾	Ledamot	Ja	12	12	-	-	-	-
Peter Ragnarsson ²⁾	Ledamot	Ja	4	4	-	-	-	-
Kristina Alvendal ²⁾	Ledamot	Ja	3	4	2	2	-	-

1) Vald till ledamot vid årsstämman 5 maj 2025.

2) Avgick som ledamot vid årsstämman 5 maj 2025.

3) Sammansättningen i ersättningsutskottet ändrades under året.

Styrelsens arbete under 2025

Styrelsen har ett antal inplanerade styrelsemöten under året med stående beslutspunkter. Därutöver tillkommer möten för ärenden som aktualiseras. Under 2025 sammanträdde styrelsen vid 16 möten. Vid årets möten har styrelsen utöver löpande frågor huvudsakligen behandlat frågor relaterade till nya affärer och projekt samt emission av aktier.

Under 2025 har revisionsutskottet haft sex möten och har bland annat hanterat frågor relaterade till finansiell rapportering, revision och intern kontroll.

Under 2025 har ersättningsutskottet haft fyra möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer för vd och andra ledande befattningshavare.

Verkställande direktör och ledningsgrupp

Inteas verkställande direktör är underordnad styrelsen och sköter den löpande förvaltningen i bolaget i enlighet med aktiebolagslagen och styrelsens riktlinjer och anvisningar. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Inteas bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt underrättad om utvecklingen av Inteas verksamhet och tillse att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

Vd och övriga i ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse. Ledningsgruppen bestod under 2025 av Charlotta Wallman Hörlin (vd), Magnus Ekström (CFO), Peter Jacobsson (chef affärsutveckling och projekt) och Therese Magnusson (operativ chef).

STYRELSENS ARBETE (ÅRSHJUL)

Styrelsemöte december

- Budget
- Riskworkshop
- Utvärdering styrelse och vd

Valberedningens arbete påbörjas

Styrelsemöte oktober/november

- Delårsrapport, Q3
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport
- Projektrapport

Styrelsemöte augusti/september

- Strategi
- Planering

Styrelsemöte juli

- Delårsrapport, Q2
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport
- Projektrapport



Styrelsemöte februari

- Bokslutskommuniké, Q4
- Resultat- och balansräkning helår
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport
- Projektrapport
- Förslag till vinstdisposition
- Avrapportering revisor
- Uppföljning förvärv

Styrelsemöte mars/april

- Underskrift årsredovisning
- Årsredovisning publiceras i anslutning till undertecknande
- Bolagsstyrningsrapport och hållbarhetsrapport
- Kallelse till årsstämman inkl. ärenden inför årsstämman såsom ersättningsrapport

Styrelsemöte april/maj

- Delårsrapport, Q1
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport
- Projektrapport

Årsstämma och aktieägarforum april/maj

- Fastställande av årsredovisning
- Val av styrelse

Konstituerande styrelsemöte april/maj

- Firmateckning
- Arbetsordning för styrelsen
- Vd-instruktion
- Sammansättning av utskott
- Policies och styrdokument
- Revisionsplan och översyn årshjul
- Kalendarium kommande år

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämma den 5 maj 2025 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp:

- 600 000 kr till styrelsens ordförande
- 350 000 kr till övriga styrelseledamöter

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen. Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna under räkenskapsåret 2025 framgår av not 5.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På årsstämman den 5 maj 2025 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till verkställande direktör, övriga medlemmar av koncernledning samt, i förekommande fall, ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Enligt riktlinjerna ska ersättningen vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga sedvanliga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.intea.se.

Arvodet under räkenskapsåret 2025 till verkställande direktören samt för övriga ledningsgruppen sammantaget framgår av not 5.

Intern kontroll och riskhantering

Allmänt

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de huvudsakliga dragen i Inteas system för intern kontroll ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Kodan. Ändamålet med god intern kontroll är att uppnå en effektiv verksamhet som når sina mål, säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och instruktioner.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Inteas interna kontroll. Detta verkställs formellt genom en skriftlig arbetsordning som definierar styrelsens ansvar och hur ansvaret fördelas mellan styrelseledamöter, styrelseutskott och verkställande direktör.

Bolagets struktur för den interna kontrollen baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO) ramverk. Baserat på ramverket tillämpar Intea följande byggstenar för att uppnå god intern kontroll: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt styrning och uppföljning.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, arbetsordningar för utskotten, instruktion inklusive rapportinstruktion, uppförandekod och policys. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering utförs där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ansvarar för att riskerna hanteras på ett tillfredsställande sätt.

Riskbedömning

Identifiering, bedömning och hantering av risker är centrala både gällande processen för den koncernövergripande riskanalysen samt Inteas identifiering och scoping av väsentliga processer kopplat till Intern Kontroll Finansiell Rapportering ("IKFR"). Genom processkartor och processbeskrivningar dokumenteras processerna inklusive identifierade risker och kontroller. Se Risker och osäkerhetsfaktorer, sidorna 71–75.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Styrning och uppföljning

Systemet för intern kontroll och riskhantering följs upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls och att förändringar sker vid behov samt att förändringar i arbetssätt utvärderas. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Intea står inför.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Inteas riskhantering. Det är ledningens ansvar att identifiera, utvärdera och hantera risker samt att rapportera dessa till styrelsen.

En självutvärdering av internkontrollens effektivitet ska genomföras årligen. Bolagets CFO är ansvarig för att presentera resultatet till revisionsutskottet och styrelsen.

Revision

Intea är, i egenskap av ett publikt noterat bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av bolagets och koncernens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisions-sed kräver. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Inteas revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av årsstämman. Enligt Inteas bolagsordning ska bolaget utse en revisor, med högst en suppleant. Vid årsstämman 2025 omvaldes revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor och Mattias Johansson omvaldes till huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Under 2025 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,8 mkr, varav 2,6 mkr avser revisionsuppdraget och 0,2 mkr avser övriga uppdrag.



Styrelsens underskrifter

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europa-parlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Carina Åkerström
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Styrelseordförande

Mattias Grahn
Styrelseledamot

Pernilla Ramslöv
Styrelseledamot

Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

Christian Haglund
Styrelseledamot

Håkan Sandberg
Styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
Styrelseledamot

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 18 mars 2026. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2026. Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB
Mattias Johansson, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Intea Fastigheter AB (publ), org. nr 559027-5656

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–58 och hållbarhetsrapporten på sidorna 40–50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 10 Förvaltningsfastigheter på sidorna 84–87 och 93–95 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 28 021 MSEK per den 31 december 2025.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2025 har fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoende hos de externa värderarna.
- Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att identifiera felaktigheter i de externa fastighetsvärderingarna.
- Vi har stickprovvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och not 10 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–50, 59–64 samt 110–124. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om

förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och

ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen,

inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker

ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Intea Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärder omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52–58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 40–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 5 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor