20250702-20250707042534G7

AB Citypalatset
Org nr 556034-7246

Undertecknad styrelseledamot i AB Citypalatset intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 27 juni 2025

Åsa Roslund

ank=20250704-20250704234653

ÅRSREDOVISNING

för

AB CITYPALATSET

Styrelsen för AB Citypalatset får härmed lämna redovisning för sin förvaltning under år 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Bolaget är dotterbolag till Hufvudstaden AB (publ), som är dotterbolag till L E Lundbergföretagen AB (publ).

Bolaget är moderföretag till AB Hamngatsgaraget, som äger och förvaltar fastigheten Hästskon 10 i centrala Stockholm.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, kr	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, kr	0	0	0	0	2 560 496 737
Årets resultat	0	0	0	0	2 560 496 737
Soliditet, %	100%	100%	15%	15%	92%

Eget kapital

2024-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	120 000	100 000	446 765 579	446 985 579
Årets resultat			0	0
Vid årets utgång	120 000	100 000	446 765 579	446 985 579

Resultatdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	446 765 579
Årets resultat	0
Totalt	446 765 579

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	446 765 579
Totalt	446 765 579

RESULTATRÄKNING (kr)	Not	2024	2023
Nettoomsättning		0	0
Övriga externa kostnader		0	0
Resultat före skatt		**0**	**0**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNING (kr)		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	231 500 000	231 500 000
Fordringar hos koncernföretag	2	215 485 579	215 485 579
Summa finansiella anläggningstillgångar		446 985 579	446 985 579
SUMMA TILLGÅNGAR		446 985 579	446 985 579
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 200 aktier)		120 000	120 000
Reservfond		100 000	100 000
		220 000	220 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		446 765 579	446 765 579
Årets resultat		0	0
		446 765 579	446 765 579
Summa eget kapital		446 985 579	446 985 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		446 985 579	446 985 579

ank=20250702-20250704234565

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Antal anställda, löner och ersättningar
Bolaget har under året ej haft någon anställd. Några löner eller andra ersättningar har ej utgått.
Ersättning till revisor har ej utgått från bolaget.

Uppgift om moderföretag
Moderföretag i den största koncernen som AB Citypalatset är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är L E Lundbergföretagen AB (publ), org.nr 556056-8817, i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som AB Citypalatset är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas är Hufvudstaden AB (publ), org.nr 556012-8240, i Stockholm.

Koncernredovisning
Bolaget upprättar med stöd av ÅRL 7 kap. 2§ inte någon koncernredovisning.

Not 1 Andelar i koncernföretag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	231 500 000	231 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	*231 500 000*	*231 500 000*
Utgående ackumulerade bokförda värden	***231 500 000***	***231 500 000***

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

	Andel (%)		Antal	Bokfört värde
	Kapital	Röster		
AB Hamngatsgaraget	100	100	3 000	231 500 000
(Org. Nr 556068-6601. Säte: Stockholm)				
	100	100	3 000	231 500 000

Not 2 Fordringar hos koncernföretag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	215 485 579	2 800 000 000
Tillkommande fordringar	0	215 485 579
Reglerade fordringar	0	-2 800 000 000
Vid årets slut	215 485 579	215 485 579
Redovisat värde vid årets slut	**215 485 579**	**215 485 579**

Stockholm den 18 juni 2025

Anders Nygren
Styrelseordförande

Åsa Roslund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 juni 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Erik Draskovic Ydremark
Auktoriserad revisor

ank=20250702-20250707#254468

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Citypalatset, org.nr 556034-7246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Citypalatset för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Citypalatsets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Citypalatset.

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 AB Citypalatset 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AB Citypalatset för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 AB Citypalatset 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.

ank=20250702=20250704235459

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 23 juni 2025

PricewaterhouseCoopers AB

Erik Draskovic Ydremark
Auktoriserad revisor

HEMSTADEN

2024

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING



Genom utveckling med fokus på långsiktighet skapar vi innovativa lösningar som har till syfte att minska klimatpåverkan och öka fastigheternas flexibilitet.

Hufvudstaden i korthet

Hufvudstaden erbjuder attraktiva kontors- och butikslokaler i Stockholms och Göteborgs mest centrala delar. Koncernen äger 29 fastigheter värderade till 47,1 miljarder kronor. Vi är en långsiktig fastighetsägare med stort fokus på god service, långa kundrelationer och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av fastigheterna. Vi erbjuder framgångsrika företag attraktiva lokaler i centrala lägen med möjlighet att växa i våra fastigheter. Genom att tillhandahålla bästa möjliga förutsättningar för deras verksamhet bidrar vi till våra kunders konkurrenskraft och varumärken.

Inom koncernen ingår AB Nordiska Kompaniet som äger varumärket NK med varuhus i Stockholm och Göteborg samt NK Retail AB som driver drygt 30 avdelningar motsvarande cirka 20 procent av antalet avdelningar i varuhusen.

Hufvudstaden arbetar aktivt och långsiktigt för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Tillsammans med våra hyresgäster och andra samarbetspartners värnar vi om en hållbar stadsutveckling i Stockholm och Göteborg.

Hufvudstaden grundades 1915 och A-aktien är sedan 1938 noterad på det som idag är Nasdaq Stockholm. Vi har varit verksamma i över 100 år i Stockholm och över 60 år i Göteborg.

Affärsmodell

Hufvudstadens affärsmodell är att erbjuda en långsiktig fastighetsägare med kundfokus och hög kvalitet i både förvaltning och utveckling av bestånden i fastigheter

Intressenter

Kunder
Hos branschens mångsidiga kunder med fokus på långsiktiga relationer.

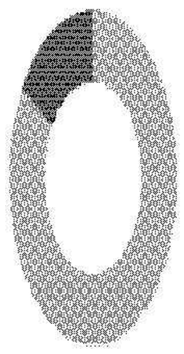
Medarbetare
Attraherar och behåller professionella medarbetare med stort engagemang.

Samhället
Bidrar till och utvecklar attraktiva innerstadsmiljöer för alla.

Aktieägare
Ger god avkastning till låg risk.

Marknadsvärde fastigheter

47,1 mdkr



Stockholm 30 fastigheter
Göteborg 9 fastigheter

Innehåll

OM HUFVUDSTADEN

Det här är Hufvudstaden	1
Året i korthet	3
VD har ordet	4
Affärsidé, strategier och mål	6

VERKSAMHET

Fastighetsmarknaden	9
Fastighetsförvaltning	
Affärsområde Stockholm	12
Affärsområde NK	15
Affärsområde Göteborg	18
Övriga segment	
NK Retail	21
Övrig verksamhet	22
Utveckling av fastigheter	24
Hållbarhet	28
Medarbetare	32

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	35
Finansiering	38
Risker och riskhantering	40
Koncernens räkningar	
Resultat	44
Finansiell ställning	46
Förändringar i eget kapital	49
Kassaflöden	50
Moderbolagets räkningar	
Resultaträkning	52
Balansräkning	52
Förändringar i eget kapital	53
Kassaflödesanalys	53
Finansiella noter	54
Förslag till vinstdisposition	71
Revisionsberättelse	73

NYCKELTAL

Flerårsöversikt	76
Alternativa nyckeltal	78
Affärsområden i siffror	80
Definitioner och ordlista	82

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	84
Styrelse och revisorer	88
Koncernledning	90
Aktien och ägarna	92
Årsstämma och kalendarium	94

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnoter	96
Granskningsrapport hållbarhet	109

FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	110
Fastighetsbeståndet	112
Adresser	115

Hänvisning till legal årsredovisning och hållbarhetsrapport. Den legala årsredovisningen omfattar sidorna 6–7, 28–71, 76–78, 84–89 samt 96–109. Även förelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen återfinns på sidorna 6–7, 26–33, 43 samt 96–102.

Stabilitet i osäkra tider

Nettoomsättningen från fastighetsförvaltningen var 2 120 mnkr (2 063), en ökning om 4 procent. Inklusive koncerninternas hyresintäkter var fastighetsförvaltningens nettoomsättning 2 838 mnkr (2 218).

Fastighetsförvaltningens bruttoresultat ökade med 8 procent och uppgick till 1 495 mnkr (1 384). Inklusive koncerninternas hyresintäkter var fastighetsförvaltningens bruttoresultat 1 833 mnkr (1 542).

Årets resultat efter skatt uppgick till 935 mnkr (–1 327), motsvarande 1 30 kronor per aktie (–9,52). Förbättringen förklaras av lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,80 kronor per aktie (2,70).

Fastighetsbeståndet marknadsvärdesbedöms till 47 1 mnkr (467) vilket ger ett långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) om 185 kronor per aktie (185). Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet var –208 mnkr (–4 043).

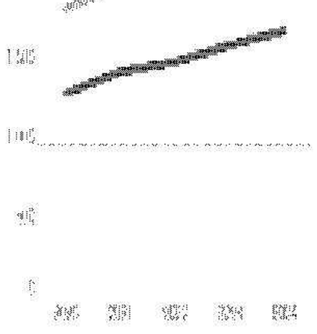
Soliditeten uppgick till 59 procent (59), nettobelåningsgraden till 21 procent (21) och räntetäckningsgraden var 4,5 gånger (4,9).

Hyresvakansgraden vid årets slut var 7,1 procent (3,8). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,0 procent (5,7).

Ekonomi i korthet

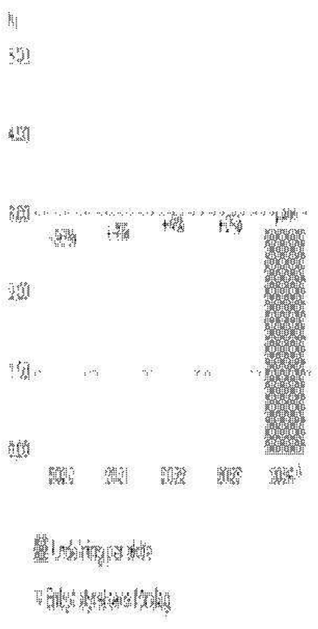
Mnkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, brutto	2 838	2 218	2 055	1 938	1 789
Hyresintäkter koncerninterna	-718	-155	-220	-193	-44
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, netto	2 120	2 063	1 835	1 745	1 744
Driftsresultat fastighetsförvaltning	1 495	1 384	1 235	1 221	1 194
Värdeförändringar fastigheter	-208	-4 043	-262	2 579	3 236
Rörelseresultat	894	-2 158	1 089	3 885	4 502
Årets resultat	935	-1 327	720	2 855	3 482
Fastighetsbestånd vid årets utgång, mnkr	231	203	194	211	224
Verkligt värde fastigheter, mnkr	47 1	467	485	498	458
Hyresvakansgrad, %	7,1	3,8	7,5	7,1	9,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	21,4	23,9	16,7	17,9	18,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,9	7,7	9,3	9,1

Bruttoresultat och nettoomsättning

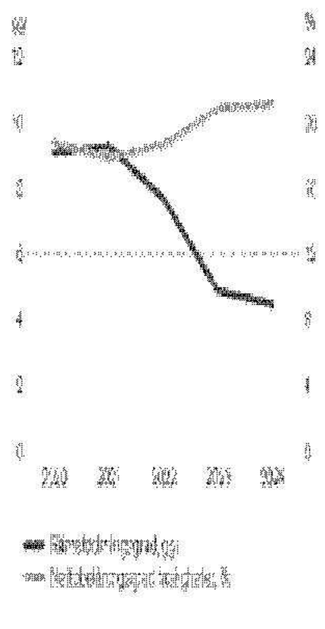


[1] Fastighetsförvaltningens bruttoresultat inklusive koncerninternas hyresintäkter.

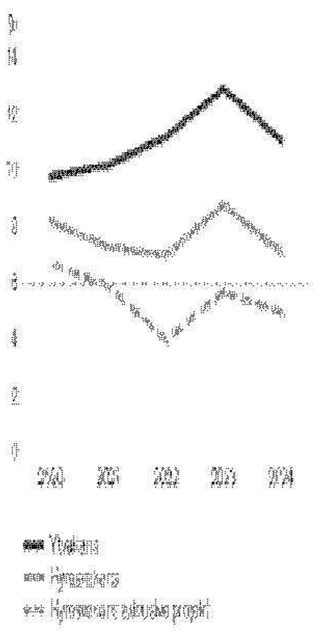
Utdelning



Räntetäckningsgrad och nettobelåningsgrad



Vakans



Marknadsplatser som kombinerar kommersiella och kulturella upplevelser skapar miljöer där människor trivs och utvecklas.

Lokaler i citylägen attraherar allt fler

Vi lämnar ännu ett år bakom oss präglat av stor osäkerhet i omvärlden med geopolitiska spänningar, krig och låg konjunktur. Trots detta ser vi ljusglimtar i form av stabilare marknader och en ökad vilja hos våra kunder att investera för framtiden.

I denna osäkra tid med snabba förändringar står Hufvudstaden fortsatt stadigt. Våra fastigheter är belägna i de mest attraktiva lägena i centrala Stockholm och Göteborg. Här finns ett rikt utbud av kultur, restauranger och butiker samt goda kommunikationer. Det är tydligt att lokalerna i vårt fastighetsbestånd harmonierar väl med marknadens efterfrågan. Hufvudstadens starka finansiella ställning möjliggör en fortsatt utveckling av fastigheterna och verksamheten. Vårt fokus på kundnöjdhet och lönsamhet består med målet att öka aktieägarvärdet.

Marknadsplatser under utveckling

Våra fastigheter är väl anpassade lägen och håller hög kvalitet för lokaltrevnad och hållbara arbetsplatser. Med detta som grund skapar och utvecklar vi attraktiva marknadsplatser där kunderna med verksamheter i stadsdelen (Platser) samverkar kring kontor, butiker, restauranger och kultur med en rogg och välkomnande miljö. Här skapar hyresgästerna varandra verksamhetsnära synergier och arbetsmiljön handlar, äter och umgås i områden och företagen som hyr in sig här. En miljö med attraktiva och hållbara arbetsmiljöer som sätter människan i centrum.

I Göteborg pågår vårt största utvecklingsprojekt. Kvarteret Johanna. Nybyggnadstakten och den nya gestaltningen är nu synlig för Göteborgs många intresserade. Kvarteret är stort och ombyggnadsarbetet är ett intensivt skede, där flera hyresavtal tecknats med glada kunder. Flera projektdelar färdigställande kommer därmed kvarteret att stärka områdets attraktion.

Tillsammans med övriga fastighetsägare i Nordstan i Göteborg enhölls en ny detaljplan för en tillbyggnad av norra delen av köpcentrumet där Weekdagen öppnar en ny stadsentré uppgång slutet av 2026. Den nya uppgången kommer medföra ökade besöksflöden till butikerna och underlätta resandet för medarbetarna på kontoren.

Under våren antogs en ny detaljplan för fastigheten Örgryte 7 belägen vid centralstationen i Stockholm. Detaljplanen tillåter en påbyggnad om cirka 2 000 kvm kontor. Projekteringsarbetet har påbörjats och projektstart planeras till 2026/2027.

”

Vårt fokus på kundnöjdhet och lönsamhet består med målet att öka aktieägarvärdet.

Stabil men avvaktande kontorsmarknad

Kontorsmarknaden i Stockholm var stabil under året, men uthyrningsprocesserna drog ut på tiden då företagen var mer avvaktande i sina beslut om nya lokaler. På de flesta delmarknader ökade vakansgraden. Trots detta var efterfrågan på attraktiva kontor i city relativt stark. I Göteborg var vakansgraden fortsatt hög, vilket främst beror på ett stort tillskott av nya kontorsytor de senaste åren. Samtidigt sker vissa vakanta efterfrågar för högkvalitativa lokaler i centrala Göteborg där marknadshyrorna var stabila och nya toppnoteringar noterades.

Vi märker att fler företag ställer högre krav på kontorsnärvaro. För att skapa rätt förutsättningar söker företagen allt oftare flexibla kontor i bra lägen som erbjuder plats för samarbete, innovation och kulturutbyggande. Gästvänligheten i kontoret ska också vara hela vägen och på marknadsplatser som erbjuder allt detta är det lätt för att hyra kontor. Ett sådant område är Biblioteksgatan i Stockholm.

I Biblioteksgatan, en av Skandinaviens starkaste marknadsplatser, är intresset stort för att etablera sig från både svenska och internationella huvudkontor. För att vara en fortsatt framgångsrik på marknaden arbetar vi kontinuerligt med att hitta rätt blandning av verksamheter. I våra fastigheter i Norrlandsgatan har vi sedan en tid etablerat ekosystem där flera hyresavtal tecknats med glada kunder. Flera nyutvärderingar gjordes vilket resulterade i en långsiktig och hållbar lösning för våra hyresgäster.

NK fortsätter att erbjuda kunderna minnesvärda upplevelser genom att kontinuerligt utveckla sitt varuhus och med fokus på service. Vi har haft flera framgångsrika lanseringar som fått stor uppmärksamhet, till exempel Tommy Myllymäkis och Pär Lees övertagande av ansvaret för Östbergs Matsal samt det efterfrågade varumärket SKIMS.

Försäljningen i varuhuset och på e-handeln ökade när vi rensar och högre kostnader medförde att resultatet för NK:s fastighetsförvaltning minskade. Därför har vi fokuserat på att genomföra en rad åtgärder som successivt kommer att öka uthyrningsgraden och sänka kostnaderna för att stärka lönsamheten. För vår egen detaljhandelsverksamhet inom NK Retail har arbetet med förändringar inletts. Vi har gjort en översyn av varumärkeserbjudandet och genomfört förändringar i interna arbetsprocesser för att bättre möta kundernas efterfrågan och uppnå lönsamhet i verksamheten.

I början av 2025 välkomnade vi Hannes Hasselroos som ny VD för NK. Med sin breda erfarenhet från olika delar av detaljhandeln har han goda förutsättningar att tillsammans med övriga medarbetare vidareutveckla NK:s verksamhet och stärka förtroendet.

Hållbarhet allt mer prioriterat

Hufvudstaden arbetar långsiktigt för att minska klimatpåverkan från våra fastigheter. Ett prioriterat arbete är att anpassa lokalerna för att även i dessa skapa hög flexibilitet i användningen. För att framtidssäkra fastigheterna väljer vi hållbara material och robusta tekniska lösningar med lång livslängd. Vår ambition med detta är att skapa förutsättningar för att minska klimatavtrycket från framtida ombyggnationer. Vid utgången av 2024 var 84 procent av våra fastigheter miljöcertifierade. Intresset för hållbarhet ökar och allt fler hyresgäster visar ett större engagemang för återbruk och minskad klimatpåverkan. Ett typiskt exempel är omklädningen för Danske Bank vid Kommendörsbryggan i Stockholm, där vi tillsammans har en hög ambition kring hållbarhet och återbruk. Arbetssättet har medfört minskade antal massmängder och minskad mängd materialinköp, vilket resulterat i färre transporter.

För att underlätta omställningen till cirkulära lösningar har vi paketeringshotellet NK Packering i Stockholm. Hotellet är en skräddarsydd lokal som möjliggör en effektiv återbrukshantering i mina städer. Vi har också genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att möta de nya kraven på hållbarhetsrapportering som börjar gälla 2025.

”

Intresset för hållbarhet ökar och allt fler hyresgäster visar ett större engagemang för återbruk och minskad klimatpåverkan.



Fastighetsmarknad i förändring

Årets räntesänkningar medförde att det för stadens fastighetsbolag blev lättare att refinansiera lån både via bank och kapitalmarknaden. Även om räntorna sjunkit är de högre än under den tidigare låg ränteperioden vilket innebär att en stor del av fastighetsmarknaden.

Bilden av skillnaden mellan bättre och sämre fastigheter består men prisförväntan mellan säljare och köpare minskade något. En återhämtning skedde under det sista kvartalet med ökad aktivitet för bra fastigheter i attraktiva lägen. Den totala transaktionsvolymen i Sverige var cirka 145 miljarder, en ökning jämfört med det svaga transaktionsåret 2023.

Direktavkastningskravet var stabilt i Stockholms och Göteborgs centrala delar. Vid årets slut värderades Hufvudstadens fastigheter till 47 i snitt.

Ökat bruttoresultat från fastighetsförvaltning

Hufvudstadens bruttoresultat från fastighetsförvaltningen ökade för fjärde året i rad och var 1 436 miljoner (1 359). Ökningen med 6 procent förklaras framför allt av högre hyresintäkter. Årets resultat efter skatt uppgick till 365 miljoner (1 927), en betydande förbättring som främst påverkats av lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

En ljusare framtid

Jag har en positiv syn på 2026, även om vi fortsatt befinner oss i en osäker omvärld. Min bedömning är att konjunkturen gradvis kommer stärkas, men effekterna för vår verksamhet kommer troligen att märkas först under andra halvåret. Vi ska därför ställa oss starka finansiella ställning för att kunna möta nya förutsättningar och över tid leverera en stabil utdelningstillväxt till aktieägarna.

Det är med stor glädje jag kan konstatera att Kvarteret Johanna i Göteborg närmar sig färdigställande. Hittills återstår endast en tillbyggnad som beräknas stå klar under 2026. Vi ser fram emot att under 2026 välkomna de första hyresgästerna till det kvarter som länge kommer att lyftas fram som ett av de mest attraktiva i Göteborg. Detta projekt är en milstolpe för oss och en viktig investering som kommer att skapa långsiktig tillväxt och stärka resultatet.

Under 2026 ser vi framåt att utveckla den spända förvaltningsorganisationen med fokus på uthyrningsarbete, kundnöjdhet, hållbarhet och förbättrad lönsamhet för NK.

Slutligen vill jag rikta ett varmt tack till alla våra medarbetare för ett bra arbete och stort engagemang under ett utmanande år. Jag vill också tacka våra kunder för det förtroende ni visat oss och det goda samarbete vi haft under året.

Stockholm i februari 2026

Anders Nygren
Verkställande direktör

Hög kvalitet, god service och långsiktighet

Vision

Hufvudstaden ska alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

Hufvudstaden ska i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Syfte

Tillsammans för morgondagens stad sedan 1915.



Värderingar

- Kvalitet
- Enkelhet
- Tydlighet
- Engagemang

Hufvudstadens värderingar återspeglas av att samtliga medarbetare arbetar engagerat med enkelhet, kvalitet, tydlighet och engagemang i det dagliga arbetet. Värderingarna är vägledande vid beslut och ska genomsyra all verksamhet. Värderingarna är också vägledande för hur Hufvudstaden agerar i förhållande till kunder, hyresgäster, leverantörer och andra intressenter.

Strategier för att uppnå våra mål

Kundfokus

Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt sträva efter att förbättra deras affärsmöjligheter och kontorsmiljö.

Affärsutveckling

Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Kvalitet

Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa hög kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Hållbarhet

Hufvudstaden ska arbeta långsiktigt och hållbart för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Kompetensutveckling

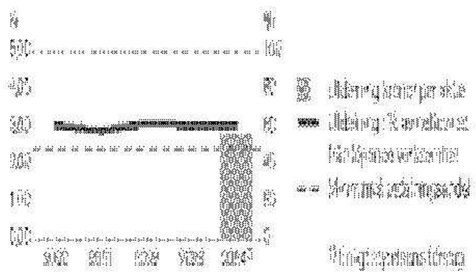
Medarbetarna ska på ett systematiskt sätt erbjudas utveckling med fokus på kompetens och företagets värderingar.

Mål och utfall

61%

Utdelning av nettovinsten

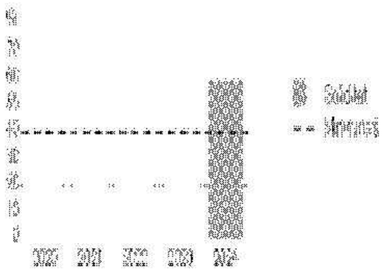
Hufvudstadens aktie ska ha en god direktavkastning och därutöver ge god värdetillväxt. Utdelningen ska utgöra minst en tredjedel av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen med 5,50 kronor per aktie (2,70), motsvarande totalt 592 mnkr.



59%

Soliditet

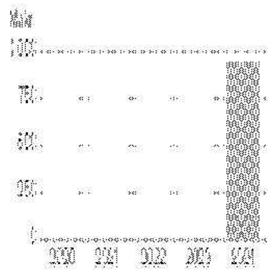
Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.



+3%

Nettovinst

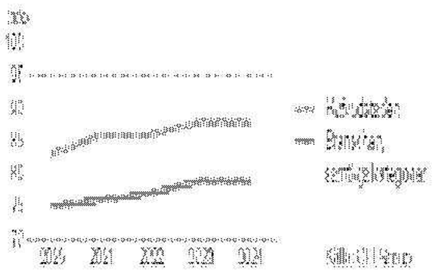
Hufvudstaden ska successivt öka nettovinsten från den löpande verksamheten 2024 (bruttovinsten från den löpande verksamheten exkl. 231 mnkr till 834 mnkr).



Första plats

Nöjd Kund Index

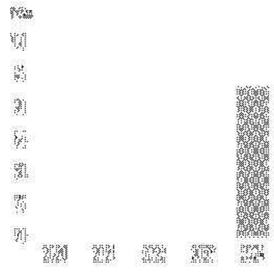
Hufvudstaden ska ha bland marknadens nöjdaste kunder. Vi placerar oss för tjänade året på första plats i Fastighetsägarnas Nöjd Kund-undersökning, bekräftat av tredje part.



93 av index 100

Professionella medarbetare

Hufvudstaden ska ha branschens mest engagerade och professionella medarbetare med stor kundfokus och hög affärsmässighet. NKI-undersökningen ställs frågor om hur våra kompetenspeglar upplevs av våra medarbetare utifrån uppsatta mål.



88 av index 100

Välutvecklat fastighetsbestånd

Hufvudstaden ska ha branschens mest attraktiva fastighetsbestånd. NKI-undersökningen ställs frågor om kontorshyresgästernas upplevelser av fastigheter.

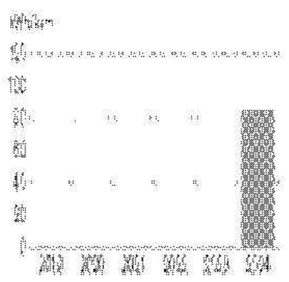
Fråga/område	Läge	Fastigheten	Lokalen	Miljöhänsyn	Snitt
Hufvudstaden	91	87	85	87	88
Branschsnitt	82	77	80	76	79

Källa: Cliff Group

–17%

Energianvändning

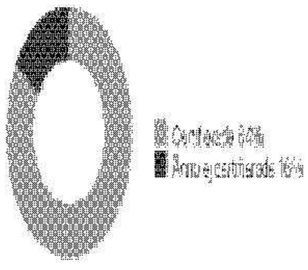
Energianvändningen per rapporterad m² ska minska med 16 procent från 2019 till och med 2025.



84%

Miljöcertifiering

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade vid utgången av 2025.



Utmanande förutsättningar men viss återhämtning kan skönjas

Ekonomisk omvärld

Lågkonjunkturen fortsatte att präglade den svenska ekonomin under 2024. De senaste årens höga inflation har haft stor negativ påverkan på hushållens köpkraft. Inflationen avtog under året och från sommaren var inflationen under det långsiktiga målet om 2 procent. Detta återhämtningsläge har också haft utmanande förutsättningar med svag privat konsumtion och låg investeringsvilja. Dessutom har många företag tvingats hantera dina förändrade ekonomiska villkor samtidigt som effekter i samband med Covid-19. Detta försämrade arbetsmarknaden och medförde att arbetslösheten steg till cirka 8,5 procent. BNP-tillväxten var fortsatt svag och uppgick till cirka 0,5 procent. För att motverka den svaga ekonomiska utvecklingen sänkte Riksbanken styrräntan från 4,00 till 2,25 procent.

Normalisen fortsatte lugnt i Ukraina och Mellanöstern. Även i Sveriges närområde råder fortsatt geopolitiska spänningar och under året ansökte Sverige till försvarsalliansen Nato. Den ekonomiska utvecklingen i euroområdet var svag medan den amerikanska ekonomin var stabil. Sammantaget beräknas den globala bruttonationalprodukten (BNP) ha ökat med cirka 3 procent under 2024. Centralbankerna genomförde ett antal räntesänkningar och flera av världens största ekonomier stod inför val med olika utgångar, vilket skapade osäkerhet på finansmarknaderna.

Hufvudstadens delmarknader

Hufvudstaden äger och förvaltar 34 fastigheter i centrala Stockholm och 8 fastigheter i centrala Göteborg. Befolkningen i Storstockholm uppgår till 2,5 miljoner invånare och i Storgöteborg till 1,1 miljoner.

Storstockholms ekonomiska tillväxt har över tid varit stark i både absoluta och relativa termer. Under 2000-talet har BRP-tillväxten i genomsnitt varit 2,6 procent per år i Stockholms län och 2,2 procent per år i Västra Götaland, att område något större än det som normalt benämns Storgöteborg. Motsvarande tillväxt för hela Sverige är 2,0 procent.

Turismen är en viktig näringsgren i både Stockholm och Göteborg. Utvecklingen under året har fortsatt något positiv i båda städerna, trots det utmanande ekonomiska läget.

Stora investeringar i infrastrukturen pågår i Stockholm. Bland de största projekten är Citybanan, Förbifart Stockholm och en utbyggnad av tunnelbanesystemet. I Göteborg är det största pågående projektet Västlänken, en dubbelspårig järnvägsförbindelse delvis under jord med tre nya stationer. En av stationerna, Centralen, kommer ligga i direkt anslutning till Nordstans köpcentrum.

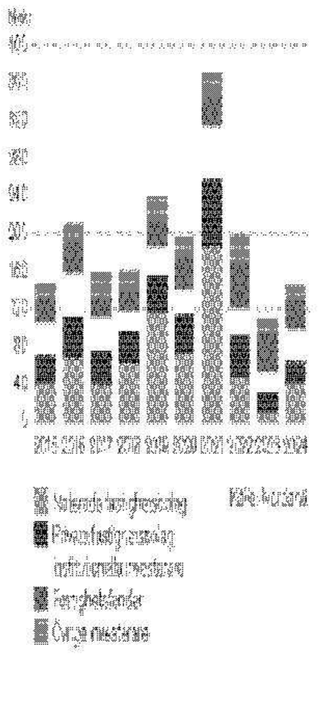
Det centrala affärsdistriktet (CBD) i Stockholm omfattar cirka 1,9 miljoner kvm kontor belägna i ett område runt Centralstationen, Hötorget, Sturegatan, Östermalmstorg, Norrmalmstorg, Kungsträdgården och Sergels Torg.

Bästa läge för kontor i centrala Göteborg bedöms vara stadsdelarna kring Vallgraven, särskilt kvarteren runt Hamngatan, samt Södra Larmgatan, Kungsportsavenyen, Västra Hamngatan, Stora Nygatan, Lilla Bommen, Götaplatsen och Gustaf Adolfs Torg. I Göteborg CBD uppgår kontorsytan till ungefär 0,8 miljoner kvm.

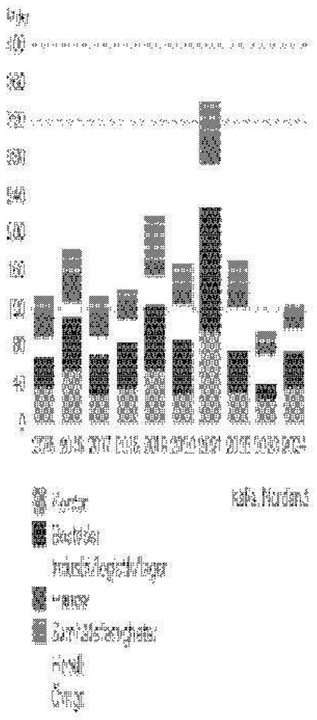
Investerarmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden var, precis som övriga världen, under större delen av 2024 försiktig och osäker. Räntesänkningarna som skedde under året var inte tillräckliga för att locka tillbaka investerare och det var fortsatt svårt att få finansiering till rimliga villkor. Detta ledde till att transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden var fortsatt låga under året. Totalt omsattes fastigheter för 107 miljarder kronor, vilket är 25 procent lägre än föregående år och 50 procent lägre än 2021 års rekordnivå.

Transaktionsvolym per investerarkategori

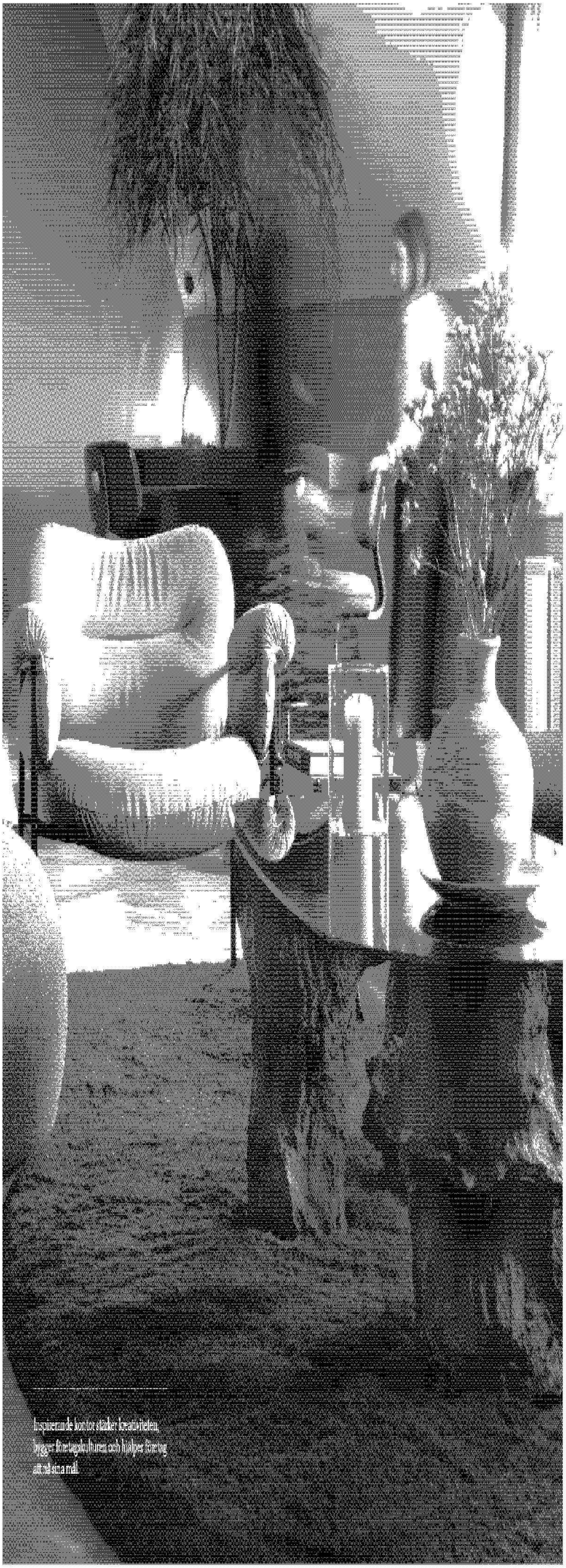


Transaktionsvolym per fastighetstyp



25%

Kontorstransaktioner stod för cirka 25 procent av transaktionsvolymen 2024.



Sammantaget uppgick transaktionsvolymen i Sverige till drygt 145 mdkr under 2024, en ökning med drygt 35 mdkr jämfört med det svaga transaktionsåret 2023. Andelen internationella investerare minskade till drygt 15 procent av transaktionsvolymen. De fastighetstyper som främst omsattes var kontor, logistik/lager och bostäder.

För kommersiella fastigheter med kontor och butiker i Stockholm CBD befinner sig direktavkastningskraven vara mellan 3,70 och 4,40 procent i slutet av året. I Göteborg CBD befinner sig direktavkastningskraven uppgå till mellan 4,50 och 5,25 procent.

Hyresmarknaden

Kontor

Kontorshyresmarknaden i Stockholm CBD var stabil under 2024. Det råder dock en viss osäkerhet och tidsutdräkt i processerna kring nyuthyrningar jämfört med tidigare år. I centrala Göteborg präglades kontorshyresmarknaden av ett fortsatt tufft läge för fastighetsägare med projektfastigheter, vilket hade en något återhållande effekt på marknadshyrorna i både Stockholm och Göteborg. Efterfrågan är främst moderna och flexibla kontor i centrala lägen med nära till goda kommunikationer samt ett brett utbud av service, bostäder och restauranger. I Göteborg bekräftades detta med nya topphyresnivåer för de allra bästa kontoren i de mest attraktiva lägena.

Marknaden för kontor har förändrats de senaste åren. Kontors medarbetare arbetar mer flexibelt och är till lika stora delar på kontoret som arbetet på annan plats än på kontoret. Detta har resulterat i att hyresgästerna, i kärnverksamma fastighetsägarområden, prioriterar miljöer där fysiska möten underlättas. En annan effekt av detta är att kontorens läge och attraktionskraft blivit viktigare än någonsin tidigare, vilket gynnar centrala kontorslokaler med hög standard. För dessa kontorslokaler har bokningsvolymerna i huvudsak varit stabila eller ökat något under året.

Efterfrågan på kortare och flexiblare hyresavtal består, även om osäkerheten över vart vanligt när ekonomierna lär sig coworkingföretagen och andra nyckelfärdiga hyreskoncept. Främst efterfrågas unika koncept med fokus på skräddarsydda service- och gemensamhetsytor. Det traditionella kontoret är dock fortsatt det som främst efterfrågas på hyresmarknaden.

I flera av Stockholms kontorsområden har vakansen stigit under året. Det gäller även Stockholm CBD där vakansen vid utgången av 2024 var något över normalintervallet. Marknadshyrorna var inom intervallet 7 000–9 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I Göteborg CBD är vakansen fortsatt över normalintervallet och marknadshyrorna var mellan 3 300–4 200 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. För de allra mest moderna och attraktiva kontorslokalerna var hyresnivåerna högre.

Butiker

Detaljhandeln påverkades fortsatt av hushållens försämrade köpkraft och allmänna kostnadsökningar under 2024. Marknadssegmentet märkte störst effekt medan aktörer inom dagligvaror och livsmedelsnära branscher påverkades i mindre utsträckning av den svaga konjunkturen.

Intresset för att etablera nya butiker i bra gruppläge är centrala Stockholm och centrala Göteborg återkom successivt under året. Vakansnivåerna var fortsatt begränsade i dessa lägen och hyresutvecklingen var stabil. Hamn i Stockholm

Flera detaljhandelskoncept har förändrat sina expansionsplaner, bland annat till både sviktande försäljning och ökade kostnader. Konkurrensen är stor, både mellan olika handelsplatser och från e-handeln. Öppettiderna och att fler dagar i veckan har påverkat besöksstråken i främst storstäderna Stockholm och Göteborg. Vissa dagar har lägre konsumentaktivitet medan andra har ökade flöden. Sammantaget har detta varit utmanande för detaljhandeln, men det märks en försiktig optimism inför framtiden i takt med räntesänkningar, bestående skattesänkningar och prognoser om ökade reallöneökningar. De fastigheter som erbjuder kvarvarande attraktiva miljöer- och handelsplatser med unika köpupplevelser bedöms ha goda konkurrensförutsättningar också framöver.

Marknadshyrorna i bästa kommersiella läge i Stockholm var i intervallet 11 000–25 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg. I centrala Göteborg bedöms bästa läge för butiker vara Östra Nordstan, Fredsbron samt Kungsportsplatsen mellan Östra och Västra Hamngatan. Inom dessa lägen var marknadshyrorna mellan 3 000–13 000 kr per kvm och år exklusive fastighetsskattetillägg.

Transaktionsvolym i Storstockholm och Storgöteborg



Transaktionsvolym i Stockholm CBD och Göteborg CBD

145 mdkr

Totalt i Sverige omsattes fastigheter för ett värde av drygt 145 mdkr.

Största fastighetsägare i Stockholm CBD

	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	877 000
AMF Fastigheter*	280 000
Hufvudstaden	268 000
Pembroke Real Estate	125 000
Skandia Fastigheter	119 000
Folksam Fastigheter	115 000

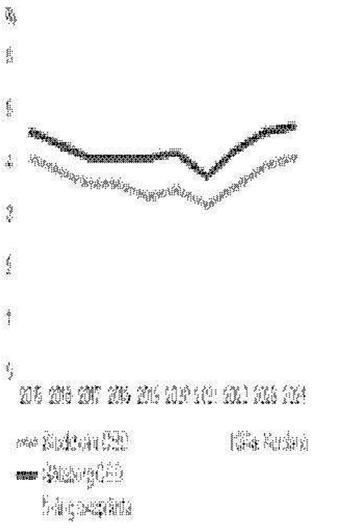
*Andel av ägarandel som delägs med AFA.
Källa: Newsec

Största fastighetsägare i Göteborg CBD

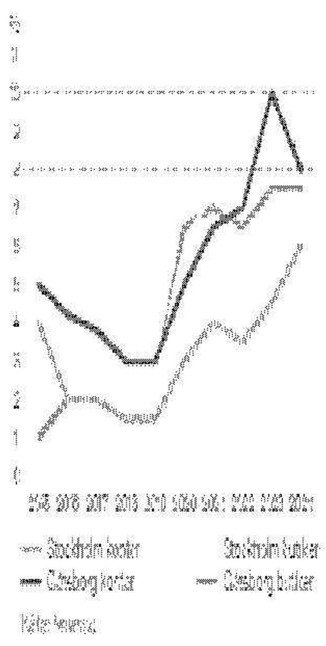
	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	336 000
Wallenstam	251 000
Balder	159 000
Hufvudstaden	105 000
Älvstaden Fastigheter	91 000
Platzer	55 000

Källa: Newsec

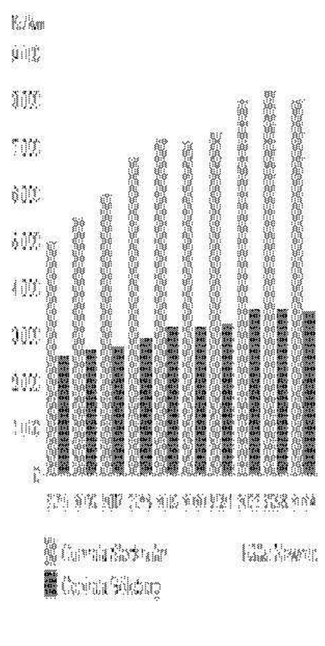
Direktavkastningskrav Stockholm CBD och Göteborg CBD



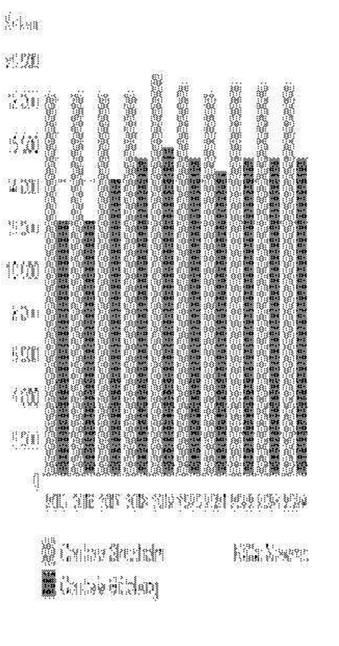
Vakansgrad kontor och butik i bästa läge



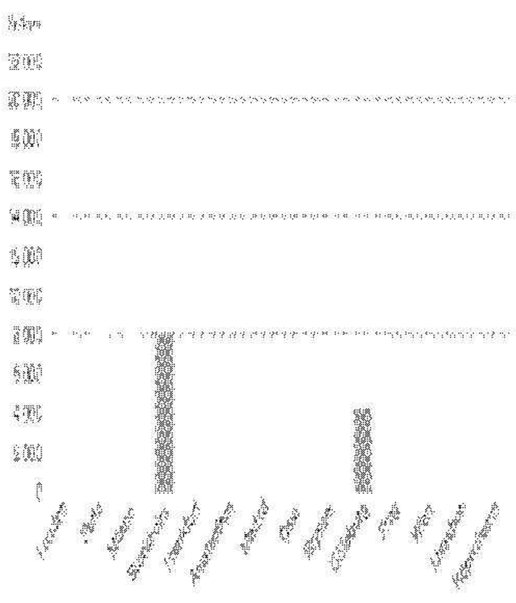
Marknadshyra kontor i bästa läge
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Marknadshyra butik i bästa läge
(exklusive fastighetsskattetillägg)



Kontorshyror i europeiska storstäder, december 2024, lokaler i bästa läge



Marknadshyror december 2024
(exklusive fastighetsskattetillägg)

Stockholm	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
Birkastan/NK	8 000–9 900	11 000–25 000
Övriga CBD	7 000–9 900	8 000–12 000
Östermalm	4 400–6 900	2 500–7 500
Gamla Stan	5 700–6 400	2 000–5 500
Södermalm	3 900–5 100	2 000–5 500
Kungsholmen	3 600–5 300	2 000–6 500
Liljeholmen	2 500–3 600	1 000–2 000
Globen	2 500–3 600	2 000–4 000
Arenastaden	2 700–3 900	2 500–10 000
Kista	2 000–2 800	2 000–5 000

Göteborg	Kontor, kr/kvm och år	Butiker, kr/kvm och år
CBD	3 900–4 200	3 000–13 000

Bästa läge allt attraktivare

Affärsområde Stockholm är uppdelat i områdena Norrmalmstorg, Kungsgatan och Väst, bestående av 22 kontors- och butiksfastigheter. Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan. Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Väst består av fastigheter belägna på Drottninggatan och Klarabergsgatan, i Gamla Stan samt vid Kungsträdgården.

Beståndets utveckling

Huvudstaden arbetar aktivt för att skapa framgångsrika marknadsplatser. Kontoren, butikerna och restaurangerna kännetecknas av kvalitet som gör att människor trivs och vara i våra områden och fastigheter. Under året har det blivit ännu tydligare att högkvalitativa kontorslokaler i centrala lägen efterfrågas för att attrahera medarbetare samt stärka varumärke och företagskultur.

Huvudstaden erbjuder flera olika kontorskoncept som är noggrant utformade för att tillgodose kundernas varierande behov. Eget kontor, REGUS och Cecil Coworking. Koncepten kompletterar varandra och gör det möjligt för Huvudstaden att leverera flexibla och attraktiva lösningar för olika typer av hyresgäster. Det senast etablerade är Eget kontor, där hyresgästerna kan teckna längre hyreskontrakt och få lokalerna anpassade efter sina behov. REGUS erbjuder fullt möblerade och utrustade lokaler med möjlighet till snabb inflyttning och kortare avtalstider. Det gemensamma för dessa koncept är en unik miljö inspirerad av framgångsrika bostadsområden. Det ska skapas en dynamisk arbetsmiljö som främjar kreativitet och nätverkande.

Under året har en omfattande ombyggnation påbörjats i fastigheten Hästhuvudet 13, belägen vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen. Moderna och flexibla kontorslokaler med generösa takhöjder har skapats. Här har HCL Tech, Simon Kucher & Partners och Skillcraft Group flyttat in. I bottenplanet, belägen i hörnet av fastigheten, har Tesla öppnat ett showroom.

I Parkeringshuset 4 vid Norrmalmstorg pågår en omfattande ombyggnation för Danske Bank där verksamheten med hyresgästen har stort fokus på återbruk och hållbarhet.

Biblioteksstan har lyckats att befästa sin position som Skandinaviens främsta destination för premium- och lyxhandel. Intresset för området är stort från både svenska och internationella varumärken. Under året har flera nyuthyrningar och omförhandlingar som formar och stärker marknadsplatsen genomförts. Prada Homme öppnade en butik på Smålandsgatan, Tolérme invigde en större flagshipbutik mitt på Biblioteksgatan och Byredo flyttade till en större butik. Wildmannen 7 öppnade butik mitten och Van Bruun butiker och därmed är samtliga kontors- och butikslokaler i fastigheten fullt uthyrda. Andra nya butiker i området är Malina, Soft Goat och Taurn Studios.

Kunder

Våra kontorshyresgäster i Stockholm är företag som värdesätter lokaler med högt kvalitet i centrala lägen. De dominerande verksamheterna är bank och finans, advokatbyråer samt konsulter inom strategi, IT, management och media. Under året genomfördes omförhandlingar med flera kunder och nyuthyrningar tecknades med ett antal nya hyresgäster. En av de större omförhandlingarna var med Coor i Kompassen 28 som utökade sin yta med ett extra våningsplan i Bibliotekstan. Advokatbyrån Lindahl förlängde sitt hyresavtal i Hästhuvudet 13 med ytterligare 10 år och Länsförsäkringar Fastighetsförmedling förlängde sitt hyresavtal i Kungsträdgården 20 med ytterligare 5 år. Nyuthyrningar under året var Arnhi, Elekta Pharma, MSG och Terra Laser. Kontorskunder som vacklat i hyresgästernas underhåll är Alexander Rosenberg & Partners, Danske Bank, Entercard, Exportrådet Ihrämnden, Försvarsexportkontoret, KAF 10, Investmentbolaget Lakestar, Nyfosa, Ortivus, Pandox, Sandvik Coromant, Sobi, Stockholm Exergi, Svenska Handelsbanken, Tele2, Telia och Vitrolife.

Butikshyresgästerna representerar ofta välkända varumärken som ombesörjer konceptet och bidrar till butikslivet. Biblioteksstan finns ett flertal välkända varumärken med högt modegrad som Axel Arigato, Fly Market, Hugo Boss, Oscar, Oscar Jacobson, Polarn O. Pyret och Tolérme kombinerat med större internationella modeföretag som Cartier, Céline, Chanel, Moncler, Prada, Ralph Lauren och Zegna. Längs Kungsgatan återfinns flera av de största hyresgästerna inom sport och fritid, såsom Adidas, Haglofs, Naturkompaniet och Stadium. Andra stora hyresgäster är Cervera, Tolérme, Telia, Tesla och Storms.

Inom affärsområdet finns även många av Stockholms trendiga restauranger och caféer som Eataly, Mässmunasshu, Pas D'Art, Primeur, Semper och Vau De Ville. Restaurangerna skapar mötesplatsen, bidrar till en levande stadsmiljö och ökar områdets attraktionskraft.

Totalt har affärsområdet 395 kunder (339). De tio största kontorshyresgästerna står för 51 (51 000), med en total årshyra på 462 mnkr (410).

Varumärken inom affärsområdet

BIBLIOTEKSTAN – Området mellan Normalmstorg, Birger Jarlsgatan, Strandvägen och Nybrogatan som innehåller butiker med högkvalitativa varumärken samt restauranger och caféer.

BIRGER JARLSPASSAGEN – Den historiska passagen, belägen mellan Birger Jarlsgatan och Smålandsgatan, är en välkänd mötesplats som erbjuder spännande restaurangkoncept.

CECIL COWORKING – Anläggningen i Biblioteksstan erbjuder medlemmar flexibla lösningar, service och flexibla kontorsarbetsplatser som främjar kreativitet och nätverkande.

NORRMALMSTORG 1 – Byggnaden är en unik profilfastighet och en kommersiell knutpunkt i Stockholm city.

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	22	22
Uthyrbar yta, kvm	210 367	218 204
– varav kontor	135 587	135 870
– varav butik och restaurang	43 695	42 815
Årsvärde, mnkr	1 587	1 510
Hyresvärdesnivå, kr/kvm	4	10
Yttäckningsgrad, %	5,2	5,5

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Danske Bank	16 870
Advokatfirman Vinge	7 805
Finansinspektionen	7 500
NCC	5 360
Entercard	3 850

Butik & Restaurang	Kvm
Eataly	2 800
Zara	2 100
Axel Arigato	1 300
Stadium	1 300
Tesla	1 100

Fastighetsförvaltningens resultat[1]

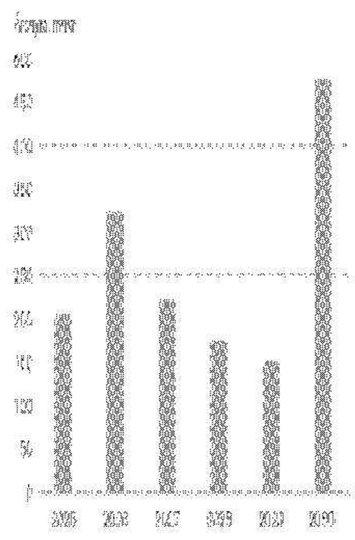
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	**1 502,5**	**1 404,1**
Underhåll	-71,3	-69,0
Drift och fastighetsadministration	-145,9	-138,8
Övriga driftkostnader	-107,2	-105,9
Summa kostnader	**-313,9**	**-313,4**
Bruttoresultat	**1 188,7**	**1 090,7**

[1] Proforma koncernmässiga hyresmarknader

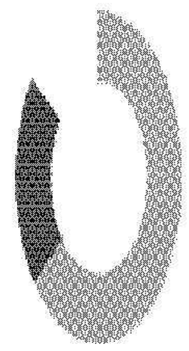
Nyuthyrning och omförhandling

	2024	2023
Nyuthyrning, kvm	11 800	10 700
Nyuthyrning förhyra, mnkr	51	70
Omförhandlingsvolym, kvm	120 800	91 400
Omförhandlingsförändring, mnkr	23,1	9,9

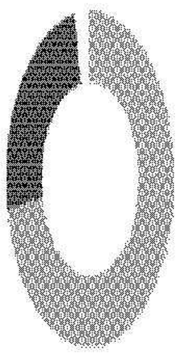
Förhållandestruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Förändringar inom NK

Affärsområde NK omfattar NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg som förutom varuhusen även inhyser flexibla kontorslokaler, service och parkering.

AB Nordiska Kompaniet

Nordiska Kompaniet grundades 1902 och är Sveriges mest exklusiva varuhus med verksamhet i Stockholm, Göteborg och på nätet. NK arbetar ständigt med att skapa en destination där människor vill vara och handla. Det innebär att erbjuda ett attraktivt och unikt sortiment med fokus på mode, skönhet och hem, kundanpassad service samt en atmosfär som gör att kunden vill stanna länge. I varuhusen är även kulturella inslag viktiga för att skapa minnesvärda upplevelser för besökarna.

Varuhusens utveckling

NK:s varuhus i Stockholm och Göteborg ligger i attraktiva lägen med starka kundflöden och goda kommunikationer. Visionen är att vara det ledande varuhuset i världsklass. Återkommande mönster av vaghalsjunktur och försämrad köpkraft. Detaljhandelns utveckling är totalt. Försäljningarna på plats i Stockholm jämfört med föregående år men varierar och högre kostnader medförde att resultatet för NK:s fastighetsförvaltning minskade. För att stärka lönsamheten implementerades en rad åtgärder som successivt kommer öka försäljningsgraden och stärka kundbasen.

Under året lanserades många nya varumärken i varuhusen i Stockholm och gjorde välkända återkomster. Lemmy Mylymerskan och Pil Le öppnade fyra restauranger, bland annat Antika Dotterns Matsal, Rabarber och Samarin öppnade pop up-avdelningar. Konceptet NK Stage, där nya varumärken under kortare perioder kan marknadsföra och sälja sina produkter, presenterades under året. 26 nya varumärken i NK:s lyxgallerior är en annan attraktiv plats för varumärken att visa upp sitt sortiment och lansera exklusiva nyheter. I Göteborg öppnade CMA och Polo Ralph Lauren nya avdelningar och HK Mässbyggdes om. Det efterfrågade varumärket SKIMS lanserades i Sverige exklusivt på NK, både i varuhusen och på nätet.

Varuhusen har erbjudit andra spännande aktiviteter, bland annat en inspirerande julstylning, NK Galan, runddanser, musikframträdanden och flera varumärkessamarbeten.

I början av 2025 tillträdde Hannes Hasselrot som ny VD för NK. Med bred erfarenhet från olika delar av detaljhandeln har han genom kundanpassning och tillsammans med övriga medarbetare vidareutvecklat NK:s varumärke och kärnaffärsområden.

Varumärket NK

NK är ett av Sveriges starkaste och mest välkända varumärken bland svenska och internationella konsumenter. Ett långsiktigt arbete med att vårda och utveckla varumärket är grunden till NK:s förmåga att hämta inspiration och förädling. En del av detta arbete var lanseringen av NK:s eget varumärke NK Collection som erbjuder produkter inom skönhet och mode.

Kunder

Samarbetar har affärsområdet 107 hyresgäster (107). De tio största hyresgästerna står för cirka 29 000 kvm (28 000) av arealen och det största bolaget är NK Retail med cirka 11 500 kvm butiksarea (11 000). Hälften av marknadsområdets omsättning på 2,4 miljarder (2,2).

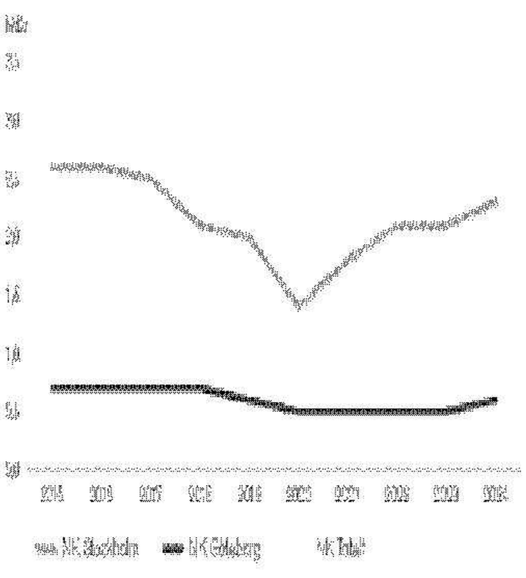
Affärsområdet omfattar 18 000 kvm (17 000) kontor vilket motsvarar 13 procent (13) av total uthyrningsbar area.

NK-varuhusen

Stockholm	2024	2023
Uthyrbar varuhusyta, kvm	25 029	25 026
Uthyrbar lageryta, kvm	9 223	9 293
Totalt	**34 252**	**34 319**
Antal avdelningar	99	98
Antal restauranger	19	19
Försäljning inkl moms, mnkr	2 947	2 145

Göteborg	2024	2023
Uthyrbar varuhusyta, kvm	10 524	10 539
Uthyrbar lageryta, kvm	1 046	859
Totalt	**11 570**	**11 572**
Antal avdelningar	47	48
Antal restauranger	2	3
Försäljning inkl moms, mnkr	579	544

Försäljning NK-varuhusen



FASTIGHETSFÖRVALTNING – AFFÄRSOMRÅDE NK

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	4	4
Uthyrbar yta, kvm	91 249	91 281
– varav kontor	17 742	16 864
– varav butik och restaurang	35 552	36 480
Årshyra, mnkr	551	482
Hyresvärdesgrad, %	95	95
Yieldnivå, grad, %	4,4	5,5

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Skatteverket	5 800
Allt Advokatbyrå	2 350
Deloitte	2 400
Hästen 21	1 800
Frejen Advokatbyrå	1 900

Butik & Restaurang	Kvm
NK Restaurang	11 850
Caliceo	1 600
Cervera	1 500
Plank Restaurang	1 400
Hedgår & Mårtensson	1 350

1) Fastighetsförteckning

Fastighetsförvaltningens resultat[1]

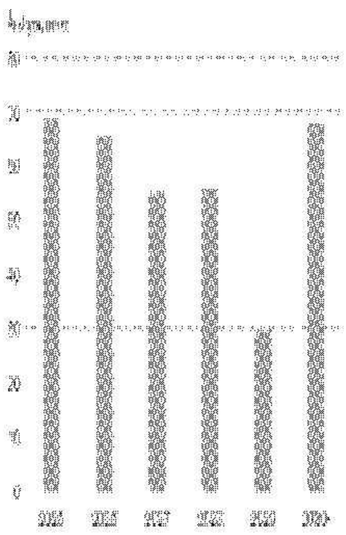
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	**487,7**	**484,0**
Underhåll	-16,6	-22,2
Drift och administration	-123,5	-121,2
Övriga kostnader	-124,9	-109,7
Summa kostnader	**-264,9**	**-253,1**
Bruttoresultat	**222,8**	**230,9**

1) Riktade kostnader för interna hyresvärdar ingår ej

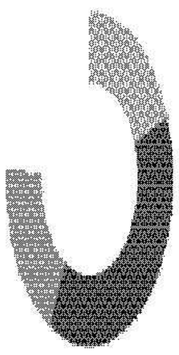
Nyuthyrning och omförhandling

	2024	2023
Nyuthyrning, kvm	3 150	3 650
Nyuthyrningsårshyra, mnkr	27	21
Omförhandlade avtal, kvm	16 600	11 000
Omförhandlad årshyra, mnkr	122	92

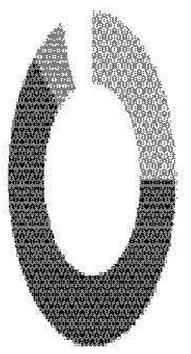
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning





Välkända företag till Kvarteret Johanna

Affärsområde Göteborg omfattar fyra fastigheter vilka är uppdelade i två områden, belägna i stadens mest centrala affärsdistrikt. Fredstan omfattar kvarteret Inom Vallgraven 12 och Vallgraven 3:2 samt Nordstan som består av två enheter, Fyran mot Östra Hamngatan och Femman mot Centralstationen.

Beståndets utveckling

I det största utvecklingsprojektet Johanna har nu bränsle tomten börjat formas till att bli en del av stadens nya moderna mötesplats. Hela stommen i kvarteret har nått full byggnadshöjd. Från att ha haft små tomter och låga takhöjder kommer nu kvarterets byggnader nå ända upp till gatan, generösa terrasser och ett attraktivt taklandskap. Kontoren kommer bli flexibla och moderna med de senaste tekniska installationerna. Flera framgångsrika företag har tecknat kontorslokaler i kvarteret, däribland advokatfirman Vinge och revisions- och konsultföretaget EY. Dessutom kommer även bl.a. större servicekoncept inredning, gym, restaurang och Cecil Convening etableras. Inflyttning i kvarteret sker från 2026 och framåt.

Nordstan genomfördes under 2024 ökanpassningar för de nya projektplanerna. Sight och Nordstans Samfällighetsförening som flyttade in i Fyran vid halvårsskiftet. Under hösten flyttade ingressgården Hedbergs in i Femman till utökade och anpassade lokaler i Fyran.

Huvudstaden är också delägare i Nordstans Parkeringsförening som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus med tillhörande bulker samt lager och gårdar. Nordstan är ett av Sveriges största och mest välbesökta affärscentrum med ett flertal butiker av bästa läge. I den norra delen av köpcentrumet planeras en tillbyggnad med direkt anslutning till Nils gatan. Under året har detaljplanen för området vunnit laga kraft och ansökan om bygglov för tillbyggnaden har lämnats in. Vidare har vissa invändiga arbeten påbörjats med bland annat nya butikslokaler i den västra delen och en ny gemensam entré vid Spannmålsgatan i den östra delen. Trafikverket bedömer att Västlänkstrafiken vid Centralstationen och Nordstan kommer att vara i drift vid årsskiftet 2026/2027. I samband med detta ska tillbyggnaden stå klar för att ta emot och framförsallra flöden av besökare till Nordstan och vidare upp till Fredstan.

Gallerian Femman i Nordstan består av drygt 16 000 kvm detaljhandelsyta fördelade på tre plan. Under året har flera nya koncept etablerat sig och antalet besökare har åter nått samma nivåer som före pandemin. I centrumet har DR.KÄRLEK, Mr. Cake, Yeuppo & Soyesso och Zaeks flyttat in. I Fyran har Hemtex etablerat sin största butik i Sverige.

Under 2024 hade Femman närmare 13 miljoner besökare, en uppgång med drygt 4 procent jämfört med 2023.

Totala delägarandelsomsättningen i Nordstan uppgick till mer än 4,1 miljarder varav Femman omsatte närmare 1 miljard och Fyran omsatte drygt 340 miljoner.

Kunder

Kunderna i Fastighetsverksamheten består både lokalt, nationellt och internationellt. Affärsområdets kontorsfastigheter upplåts centralt belägna lokaler av hög kvalitet med närhet till Centralstationen, parkeringshus, butiker, restauranger och service. De dominerande branscherna är advokat- och revisionsbyråer samt finans- och konsultföretag. Butiksfastigheterna upplåts unika och starka marknads- och handelslägen av regionala köpare.

Totalt finns 750 kunder (752) inom affärsområdet. De tio största kunderna har drygt 27 000 kvm (25 000) kontorsytor inklusive parkering på 630 platser (624).

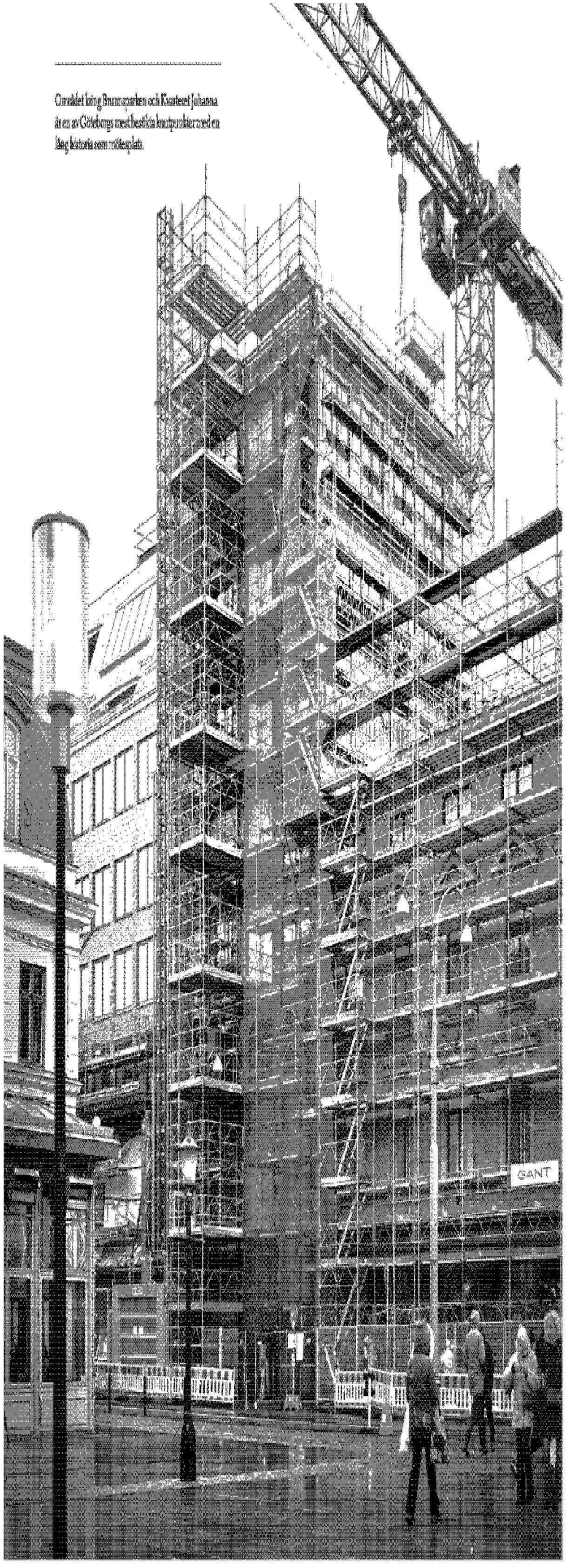
Varumärken inom affärsområdet

FEMMAN – Galleria Femman i Nordstan är en av Göteborgs främsta marknadsplatser för shopping, mat och möten, men erbjuder också centrala kontorsytor av hög kvalitet.

FREDSTAN – Fredstan är ett levande och attraktivt stadsområde som består av kvarteren runt Fredsgatan, mellan Brunnsparken och Trädgårdsföreningen.

KVARTERET JOHANNA – Huvudstadens största utvecklingsprojekt omfattande cirka 22 000 kvm om- och nybyggda kommersiella lokaler. En dynamisk destination och mötesplats i Göteborgs city kärna.

NORDSTAN – Nordstan är ett av Sveriges största köpcentrum sett till antal besökare. Huvudstaden är en av de största ägarna i Nordstans Samfällighetsförening med en andel om cirka 40 procent.



Området kring Brunnsparken och Kvarteret Johanna är en av Göteborgs mest besökta knutpunkter med en lång historia som mötesplats.

Fastighetsbeståndet

	31 december 2024	31 december 2023
Antal fastigheter	2	4
Uthyrbar yta, kvm	88 662	89 857
– varav kontor	49 205	49 195
– varav butik och restaurang	51 222	51 257
Årshyra, mnkr	295	379
Hyresvärdesstigrad, %	19,4	21,9
Yield on cost, %	22,5	31,4

Största hyresgäster

Kontor	Kvm
Akelius Group	6 100
Folksam	3 900
Advokatfirman Vinge	3 300
Ivar	2 400
Grant Thornton	2 000

Butik & Restaurang	Kvm
H&M	2 100
Lidl	2 100
Stockholm Outlet	1 900
Kappahl	1 900
Lager 157	1 800

Fastighetsförvaltningens resultat[1]

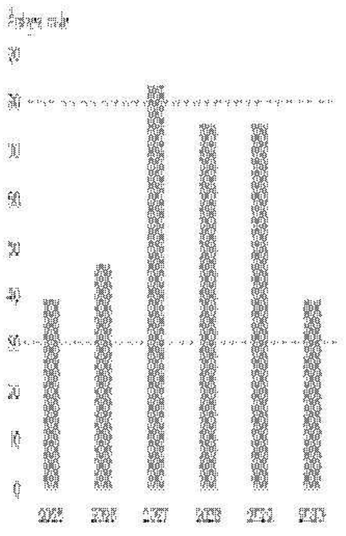
Mnkr	2024	2023
Nettoomsättning	328,3	327,9
Underhåll	-4,9	-5,2
Driftkostnadsersättning	-66,7	-64,1
Övriga kostnader	-36,9	-37,9
Summa kostnader	-106,5	-107,2
Bruttoresultat	221,8	220,7

[1] Förändring av verkligt värde ingår ej i tabellen.

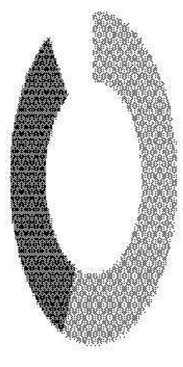
Nyuthyrning och omförhandling

	2024	2023
Nyuthyrning, kvm	9 900	8 500
Nyuthyrning årshyra, mnkr	47	45
Omförhandlad kontraktsyta, kvm	14 400	14 200
Omförhandlad årshyra, mnkr	53	50

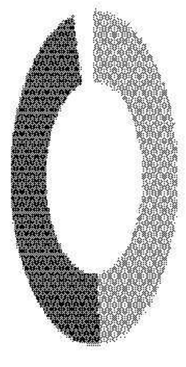
Förfallostruktur



Uthyrbar yta per användning



Årshyra per användning



Produktutveckling och nya målgrupper i fokus

Detaljhandelsverksamheten NK Retail driver och utvecklar avdelningar och sortiment på sammanlagt cirka 11 300 kvm fördelat på NK Stockholm och NK Göteborg. Verksamheten omfattar 33 avdelningar, motsvarande cirka 20 procent av det totala antalet avdelningar i varuhusen. Sortimentet, främst inom mode, skönhet, accessoarer och juveler, finns även representerat på e-handeln nk.se.

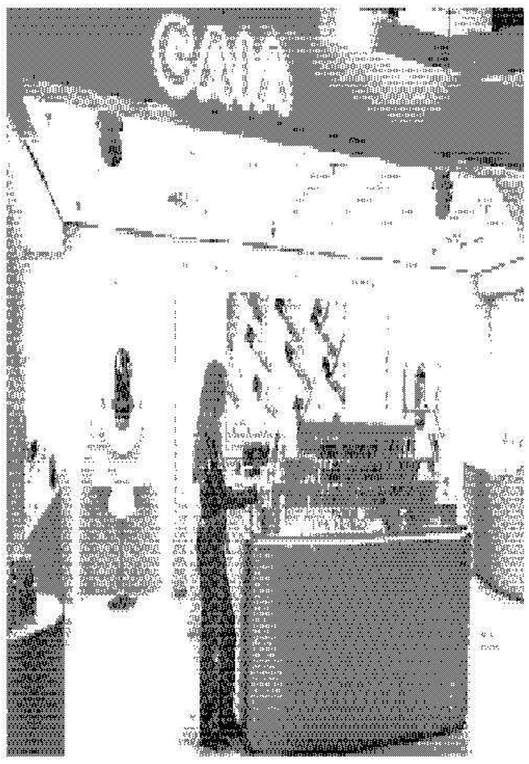
NK Retail

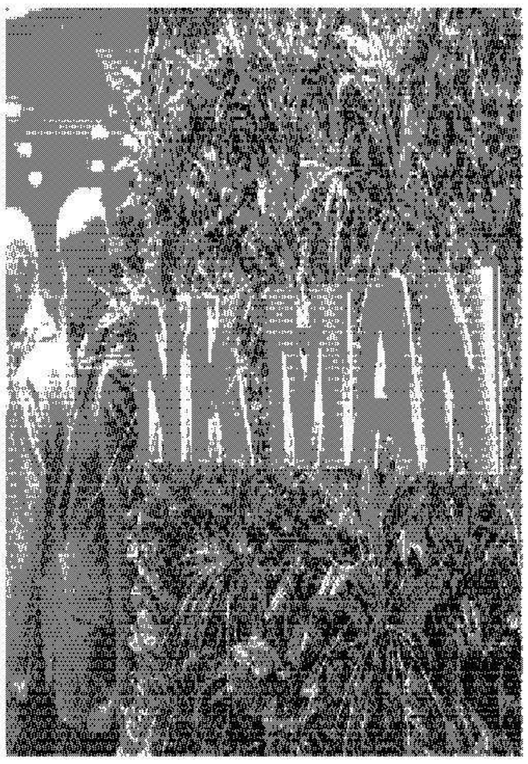
Engagemang, försäljningsarbete och inspirerande miljöer är koncept är det som definierar NK Retail. Varumärkesportföljen består av noggrant utvalda internationella och svenska premium- och lyxvarumärken. Förutsättningarna för verksamheten har varit utmanande under flera år. Försäljningen har påverkats av svag köpkraft hos konsumenterna och de senaste årens höga inflation har påverkat verksamhetens kostnader. Fokus under året har varit förändringsarbete inriktat mot att förbättra kundupplevelsen och interna arbetsprocesser.

I varuhusen i Stockholm och Göteborg har Cata Cosmetics öppnat permanenta ytor. Det amerikanska varumärket SKIMS lanserades samtidigt i både varuhusen och på nätet. Stort fokus har även lagts på utveckling och lansering av NK:s egna varumärke NK Collection. NK Man i Göteborg har öppnats om och i Stockholm har NK Retail tagit över avdelningen Paul & Friends.

NK Retails största avdelningar är NK Beauty, NK Fine Jewellery & Watches och NK Man. Dessa avdelningar utgör ungefär hälften av den totala omsättningen och visade en tillväxt på 2,6 procent jämfört med föregående år. Sortimentet omfattar cirka 600 kända varumärken, däribland Bvlgari, Cara Cosmetics, Cartier, Chanel, Charlotte Tilbury, Dior, Khaite, Moncler, Omega, SKIMS, Tom Ford, Victoria Beckham och Zegna.

Verksamheten arbetar 437 medarbetare, motsvarande cirka 314 heltidstjänster.





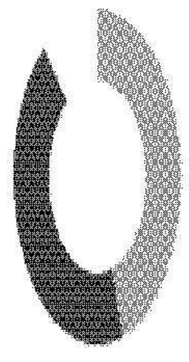
NK Retail

NK Stockholm	2024	2023
Försäljningsyta, kvm	6 944	6 959
Antal avdelningar	16	16
Försäljning inkl moms, mnkr	550	735

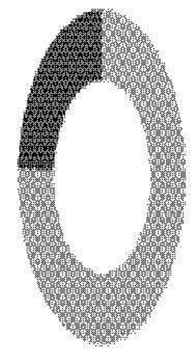
NK Göteborg	2024	2023
Försäljningsyta, kvm	4 308	4 369
Antal avdelningar	17	17
Försäljning inkl moms, mnkr	258	224

Totalt	2024	2023
Antal anställda	437	454

Försäljning per kategori



Försäljning per varuhus



Service med kunden i centrum

Cecil Coworking

Cecil Coworking är Hufvudstadens egna coworkinganläggning, belägen i bästa läge i Biblioteksgatan. Anläggningen omfattar cirka 3 200 kvm och har plats för 300 medlemmar. Anläggningen erbjuder olika alternativ för medlemmar, alkom egna kontor i exklusiva storlekar, egen sittmöbelplats eller loungeplats. Lokalen är fördelad på två våningsplan med fullt inredda konferensrum och ett flertal lounger som är inspirerade av boutiquehotell runt om i världen. Den vackra loungen är ett hjärtat av anläggningen och en härlig plats att träffa kunder på över en kopp kaffe eller lunch som tillagas av Cecils egen kock. Under 2024 har beläggningen i genomsnitt varit runt 85 procent och cirka 60 bolag inom flertalet branscher har en hemvist hos Cecil. Medlemmarna erbjuds bland annat flexibla uppsägningstider, modernt och medlemsnära samt en värdeskapande fruktbuffé. På Cecil finns också en fullt utrustad konferensanläggning med rum i olika storlekar för att passa alla typer av möten, vilka kan bokas av både medlemmar och externa kunder. Förutom den professionella och personliga servicen är det anläggningens centrala läge, bakom Stureplan och Hötorget, som lockar alla medlemmarna som skapar den unika atmosfären. Cecil är en plats där nya idéer föds och nätverk knyts samman. Här byggs vi Nordens mötesplats för människor och företag till nya höjder och når sin fulla potential



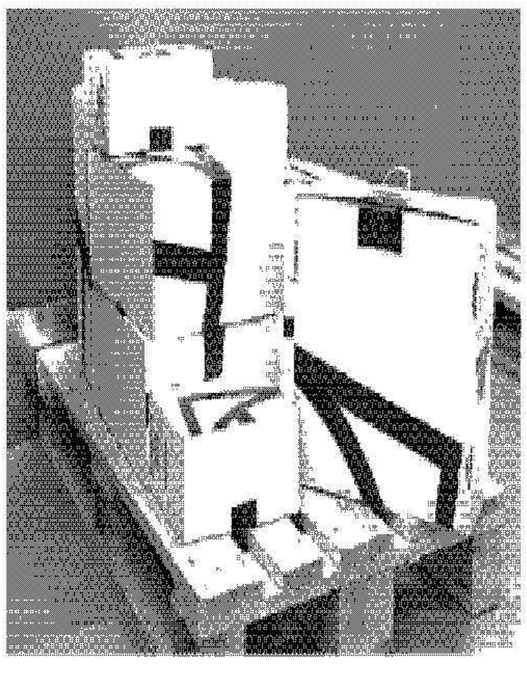


Parkaden

Det helägda dotterbolaget Parkaden AB bedriver garageverksamhet i anslutning till Hufvudstadens fastigheter i Stockholm. NK Parkering i Päström 10 erbjuder 605 platser. I Continentalgaraget i fastigheten Drygsplan 7 erbjuds 425 platser. Antalet elbilar fortsätter att öka vilket leder till ett större behov av laddning i samband med parkering. NK Parkering är ett av de parkeringshus i Stockholm city som erbjuder flest laddplatser. I fjärilen av parkeringsgaragen är ungefär hälften av parkeringsplatserna utrustade med laddpunkter. Under 2024 har laddningen ökat avsevärt och antalet laddade bilar har mer än fördubblats. Parkaden har ett samarbetsavtal tecknat med Taxi Stockholm för att underlätta för deras förare som då ska kunna komma och ladda sin bil.

NK e-handel

NK e-handel har haft en positiv försäljningsutveckling under året. Fler varumärken har lanserats och fler konsumenter väljer nkse som inspirationskälla och köpkanal. Antalet produkter ökar successivt och målsättningen är att sortimentet online ska återspegla sortimentet i varuhuset i Stockholm. Under året har e-handeln varit en del av omfattande satsningar för SKIMS och Ralph Lauren samt lanserat många nya varumärken. Kännedomen om nkse ökar även utanför Stockholm och Göteborg, cirka 40 procent av försäljningen ökade till övriga delar av Sverige. Syftet med e-handeln är att inspirera till försäljning både i varuhusen och på nkse.



Inspirerande platser där människor möts och nya idéer föds i en föränderlig miljö mitt i city.

Utveckling för morgondagens stad

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla verksamheten och fastigheterna. Avdelningen för affärsutveckling identifierar och utvecklar kommersiella och digitala projekt. Avdelningen för fastighetsutveckling genomför projekt i vårt fastighetsbestånd samt miljöerna omkring fastigheterna för att skapa levande och attraktiva marknadsplatser.

Affärsutveckling

Affärsutveckling identifierar och implementerar strategiska initiativ för bolagets tillväxt och konkurrenskraft. Genom marknadsanalys och affärsstrategier utvecklas nya möjligheter, produkter och samarbeten för ökad lönsamhet. Utvecklingsprojekt genomförs med fokus på att möta förändringar i samhället och våra hyresgästers behov.

Huvuddelen pågående utvecklingsprojekt tillsammans med övriga fastighetsägare. En tillbyggnad pågår vid Hötorget i Norrmalm och när den nya tunnelbanelinjen Blå linjen öppnar år 2030 kommer Hötorget att bli en ny knutpunkt för kollektivtrafiken i Stockholm. Affärsutveckling arbetar med gestaltning och koncept för att skapa en attraktiv marknadsplats för framtiden. Projektet omfattar cirka 9 000 kvm ombyggnad samt en tillbyggnad om cirka 700 kvm.

Stort fokus ligger på utveckling av det kommersiella konceptet samt uthyrning av Kvarteret Johanna i Göteborg med syfte att skapa en attraktiv marknadsplats. Området innehåller två anpassningsbara koncept: Cecil Coworking och etableringen Kvarteret.

Strategiskt arbete med digitalisering fortgår för att utveckla och anpassa våra verksamheter till framtidens behov. Syftet är att skapa verksamhetsnära strategier som ska bidra till att uppnå övergripande mål om kundupplevelse, processer och organisation.

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling bidrar till att skapa morgondagens stadsmiljöer genom attraktiva och användbara fastigheter. Vi arbetar ständigt efter att anpassa och utveckla våra fastigheter för att tillgodose nuvarande och framtida hyresgästers behov. Syftet är att skapa attraktiva marknadsplatser som pulserar av liv, arbetsplatser som inspirerar och stadsrum som förenar.

Ett av Hufvudstadens verksamhetsmål är att ha branschens mest uthyrda fastighetsbestånd. Efter nästan 130 år i branschen har Hufvudstaden byggt upp en stark position inom premiumsegmentet för kontors- och butikslokaler i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva lägen.

Innovation och flexibilitet

Genom nytänkande och strategiska samarbeten skapas innovation och flexibilitet i verksamheten och fastigheterna som kan möta framtidens behov och gynnsamma för hyresgästerna. Det innebär allt från att anpassa fastigheter för coworking till att bygga om ytor för restauranger, handel och andra verksamheter som bidrar till levande stadsmiljöer. Vid utveckling av fastigheter arbetar vi även med att bevara historiska och kulturellt betydelsefulla aspekter i byggnaderna för att skapa balans mellan tradition och innovation. Vi strävar efter att minimera vår klimatpåverkan och fokuserar på att utveckla fastigheter så att de blir mer energieffektiva, robusta och förberedda för klimatförändringar. Genom att minska energi, göra val och intelligenta energilösningar tar vi ansvar för miljö och hållbarhet. Dessa initiativ stärker vår konkurrenskraft och lockar hyresgäster som delar samma hållbarhetsvärderingar

Pågående projekt

Kvarteret Johanna i Göteborg är vårt största pågående utvecklingsprojekt. Här byggs moderna och energieffektiva lokaler med hög standard och flexibilitet. I projektet strävar vi efter att välja material och tekniska installationer i syfte att minska byggnadernas klimatavtryck. För att framtidssäkra kvarteret mot klimatförändringar anpassas byggnaderna för att stå emot kraftig nederbörd och översvämning. Under året har stommen färdigställts samt installationer av hissar, undercentraler och fler rum påbörjats, och flera delar färdigställts. Projektering och förberedande arbeten för hyresgästanpassningar har inletts. Efter färdigställande 2026 kommer kvarteret omfatta totalt cirka 32 600 kvm uthyrningsbar yta.

I fastigheten Hedkamuren 4 i Bibliotekskvarteret pågår ett större uppgraderingsprojekt för samarbete med hyresgästen Danske Bank. Arbetet fokuserar på förbättrad

Under året har en ny detaljplan för Örnsbergsparken 7 i Stockholm vunnit laga kraft och planering av det kommande projektet har påbörjats. Detaljplanen medger påbyggnad av två indragna våningsplan om cirka 3 000 kvm kontor. Byggnadens ursprungliga karaktär bevaras och på påbyggnaden kommer ett grönt tak med solceller och fastighetsnära energilagring att anläggas. Byggstart är planerad till årsskiftet 2026/2027.

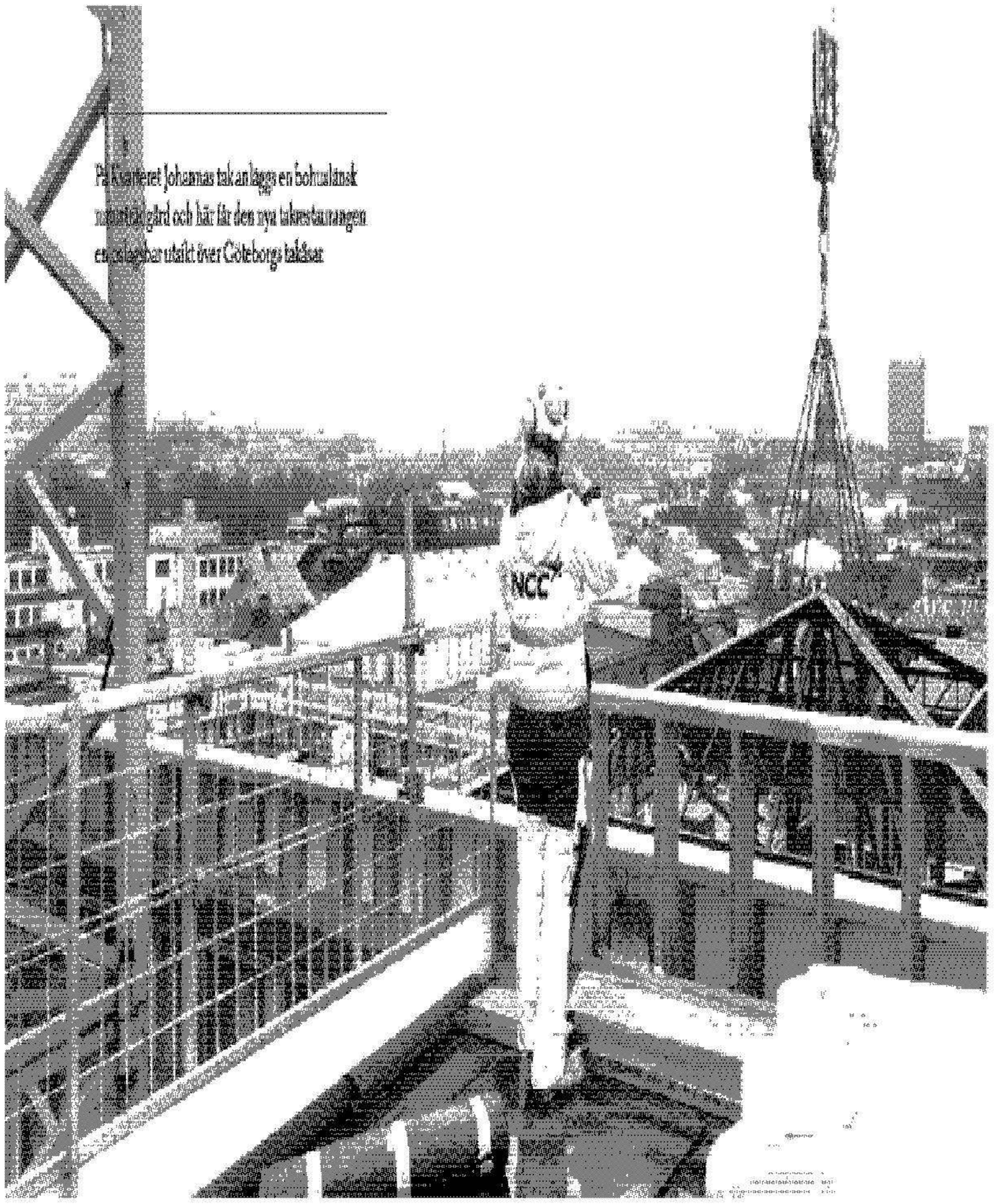
Lokalanpassningar

Lokalanpassningar syftar till att anpassa befintliga lokaler och skapa långsiktigt anpassade lösningar som möter hyresgästernas behov och samtidigt ökar fastigheternas värde. Stor vikt läggs vid att anpassningar är flexibla över tid för att minimera antalet ombyggnationer och optimera lokalerna för olika användningar. Lokalanpassningar kan inkludera allt från mindre justeringar och renoveringar till omfattande ombyggnationer. Ambitionen är att erbjuda anpassade och moderna lokaler som främjar hyresgästernas produktivitet, trivsel och stärker deras varumärke.

Våra projektledare arbetar utifrån Hufvudstadens höga ställda ambitioner avseende kvalitet, flexibilitet och långsiktighet. Genom närvaro och engagemang ansvarar projektledarna för varje steg i projekten, allt från nära samarbete med hyresgästerna och andra samarbetspartners. Med ett helhetsperspektiv på arbetsmiljö och hållbarhet arbetar projektledarna för att lokalerna ska möta hyresgästernas förväntningar och bli inspirerande platser där trivsel och mångfald kan växa och utvecklas.

Under de senaste fem åren har Hufvudstaden i genomsnitt investerat cirka 950 mnkr per år i projekt. 2024 uppgick investeringarna till cirka 950 mnkr (1 270). Större utvecklingsprojekt stod för cirka 70 procent, lokalanpassningar för cirka 20 procent och underhållsprojekt för närmare 10 procent.

Under året påbörjade ett 50-tal lokalanpassningar om totalt cirka 37 000 kvm. Anpassningarna gjordes både för befintliga och nya hyresgäster



På kvarteret Johannas tak anläggs en bohuslänsk mormorsträdgård och här får den nya takrestaurangen en fantastisk utsikt över Göteborgs takåsar.

Lokalanpassningar under året

Stockholm

Hötorget

I den pågående ombyggnationen i fastigheten Hötorget 10 vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen, har ett par lokalanpassningar genomförts till nya hyresgäster. Handelsbanken har modifierat och planerar ytterligare uppgraderade tekniska installationer och mindre justeringar. Vid samma kvartering, fastigheten Järnpillen 24, har Coeli förlängt hyreskontrakten och utfört smärre ytor. Lokalen har anpassats och de tekniska installationerna uppgraderats efter hyresgästens behov.

I Kvarteren Skolan och Kvarteren Biblioteket har Länsmäklarna Kapitalförvaltning förlängt hyreskontrakten och omfattar ytan i samband med det har en renovering genomförts och lokalerna moderniserats.

Göteborg

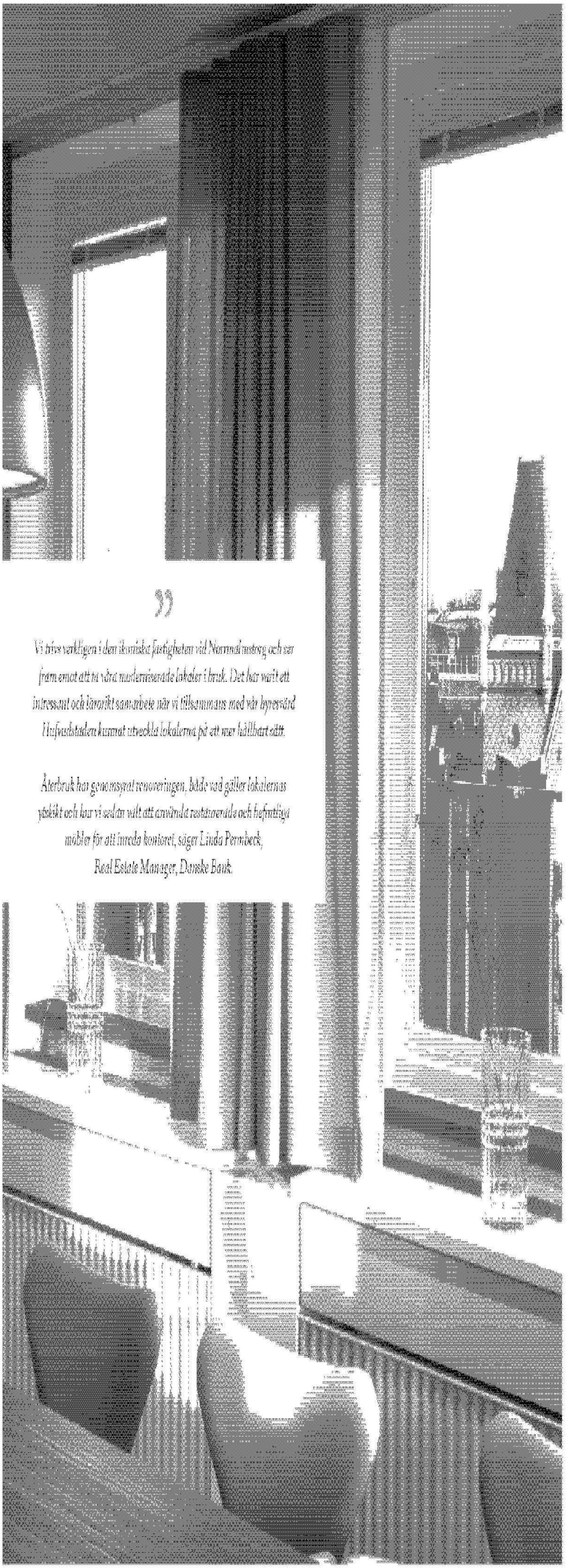
I Fyrmannen Nordstaden har en mycket stor del av den över 1 000 kvm stora fastighetens för den nya hyresgästen Clemens. Ytterligare anpassades lokalen till Ben Chaim och Nowaksson Fastighetsförvaltning. I grannen Fyrmannen har ett antal mindre lokalanpassningar genomförts för Mäklarhelikopter och hyresgästanpassningar.

I NK-huset har kontorshyresgästen Deloitte omfattande ytor och den tillkommande ytan har anpassats och integrerats med ursprunglig lokal. På entréplanet i varuhuset har flera avdelningar och delar av lunchstråken uppgraderats med nya lösningar och ytskikt.

Större pågående och planerade projekt i slutet av året

Stad	Fastighet	Status	Lokalslag	Projektyta (kvm)	Varav tillkommande yta (kvm)	Beräknad investering[1] (mnkr)	Beräknat färdigställande (år)
Stockholm	Packarhuset 4	Pågående	Kontor	9 900	–	160	2025
Stockholm	Örnsbergsparken 7	Projektering	Kontor	3 000	3 000	–	–
Göteborg	Kvarteret Johanna[2]	Pågående	Kontor, butik & restaurang	31 500	10 700	2 500	2026
Göteborg	NK Göteborg	Detaljplanearbete	Kontor, butik & restaurang	–	–	–	–

[1] Total investering inklusive byggnation, förvärv, hyresrätter och finansiering som förväntade lokalanpassningar samt belopp för värdeökning. [2] Kvarteret Johanna är beläget kvarteret som vid gränsen till Kungsportsavenyen, Vasagatan 10–30 och norra Vasagatan 12–18.



”

Vi bröt verkligen i den ikoniska fastigheten vid Norrmalmstorg och ser fram emot att ta våra moderniserade lokaler i bruk. Det har varit ett intressant och lärorikt samarbete när vi tillsammans med vår hyresvärd Huvudstaden kunnat utveckla lokalerna på ett mer hållbart sätt.

Återbruk har genomsyrat renoveringen, både vad gäller lokalernas ytskikt och hur vi sedan valt att använda restaurerade och befintliga möbler för att inreda kontoret, säger Linda Pernbeck, Real Estate Manager, Danske Bank.

Återbruk vid anpassning av Danske Banks kontor

Fastigheten Packarhuset 4, också känd som Citypalatset, stod färdig 1932 och är ett av de främsta exemplen på tidig svensk funktionalism. Byggnaden ritades av Ivar Tengbom och uppfördes med en stålkonstruktion utan bärande innerväggar. Det har skapat ett flexibelt hus där hyresgästanpassningar kan genomföras utan större ingrepp vilket innebär lägre miljöpåverkan.

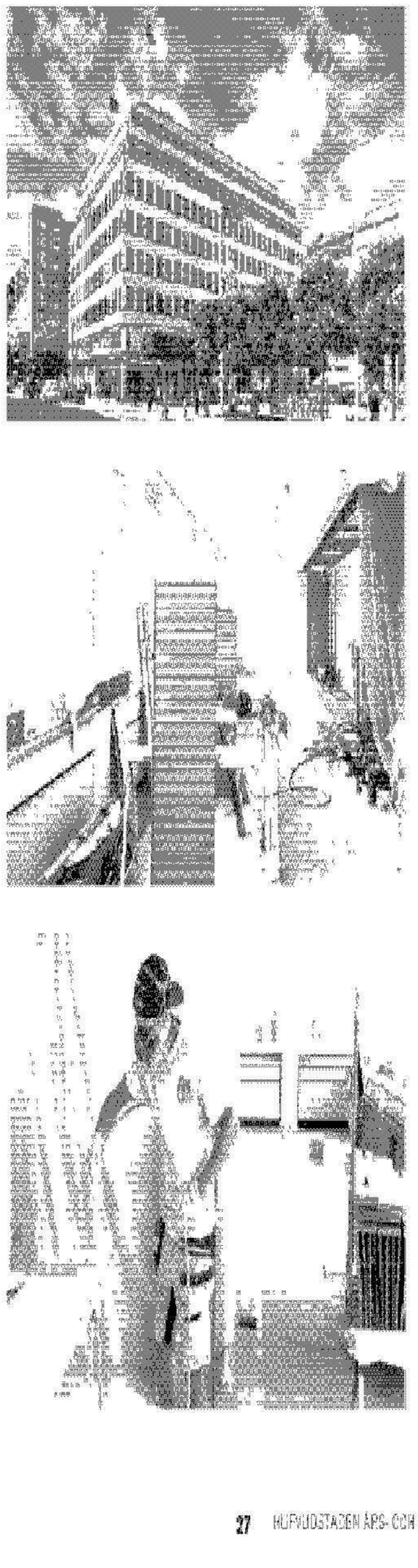
Huvudstaden förvärvade fastigheten år 2000 och sedan 2004 har Danske Bank varit en av de största hyresgästerna. När hyresavtalet förlängdes 2008 inleddes en moderniseringar om 9 800 kvm, store lokalerna för att anpassa dem till bankens framtida behov och arbetsmiljökrav.

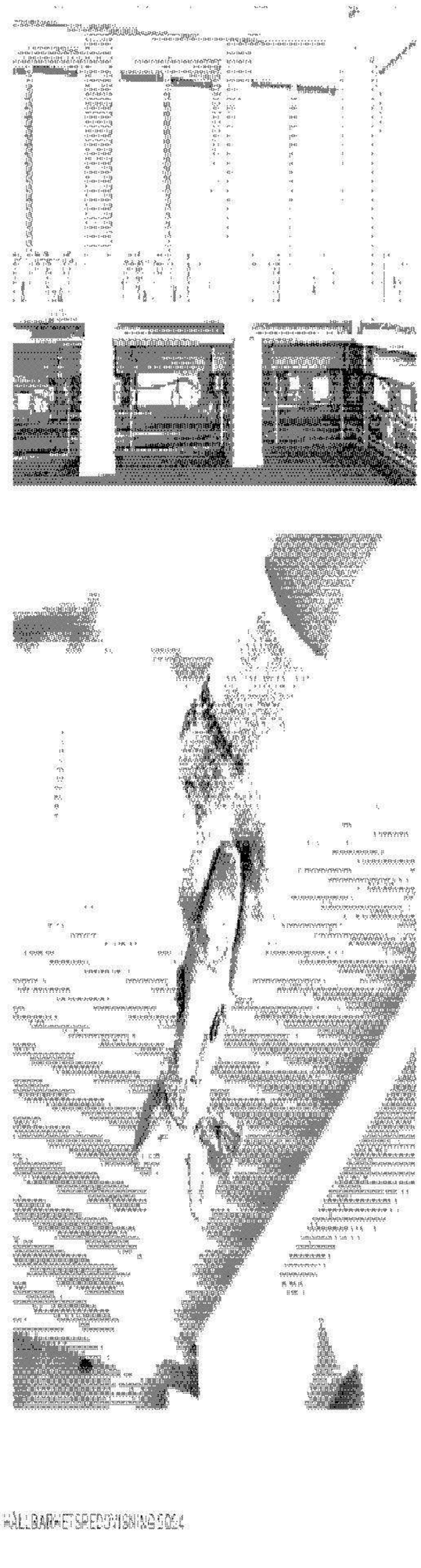
Höga ambitioner vad gäller hållbarhet

Huvudstaden och Danske Bank delar höga ambitioner vad gäller hållbarhet och återbruk. Projektet presenteras – lära samarbeta och både parter bidrar med kunskap och idéer. Byggnadens unika karaktär ställde nya och många innovativa lösningar för implementering

nats. Hyresvärd och hyresgäst har i samverkan sett över möjligheter till återanvändning av material, reparation eller rekonditionering, vilket bidrar till att minska miljöpåverkan från renoveringen ytterligare.

Bland annat har glasspaltier, smidesräcken, reglar och gipsskivor kunnat återanvändas. Tekniska installationer har återanvänts och uppgraderats med modern värmeåtervinning. De gamla linoleumgolven har slipats och oljats medan WC-golven isolerats. Arbetssättet har medfört minskade avfallsmängder och minskad mängd material- inköp vilket resulterat i färre transporter. Hela anpassningen beräknas vara klar hösten 2010.





Morgondagens stad i fokus

Hufvudstaden arbetar långsiktigt för att våra fastigheter ska bidra till städernas utveckling och förbli attraktiva även i nästa sekel. Detta gör vi genom att minimera vårt klimatavtryck, framtidssäkra vår affär och samarbeta med kunder och leverantörer. Vi strävar efter att möta morgondagens behov samtidigt som vi värnar om de kulturhistoriska värdena i våra fastigheter.

Hufvudstadens hållbarhetsarbete

För Hufvudstaden är hållbarhet en förutsättning för långsiktig framgång och möjligheten att skapa värde för både ägarna och hyresgästernas generationer. Vi erbjuder hyresgäster attraktiva lokaler som enkelt kan anpassas efter framtida behov. Det skapar möjlighet att hyressystem, miljöer och tekniker används och därmed reducerar vårt klimatavtryck vid ombyggnationer.

Vi arbetar utifrån en hållbarhetsplan som sätter riktningen för hållbarhetsarbetet framöver. I tillägg har AB Hufvudstaden Kommanditbolaget kompletterande hållbarhetsstrategi för varuhusverksamheten med fokus på kontinuitet, varulus och upplevelser. Koncernens hållbarhetsplan består av tre fokusområden:

- **Minimera**
  Vi arbetar för att minimera vårt klimatavtryck.
- **Framtidssäkra**
  Vi förvaltar våra fastigheter och verksamheter med ett långsiktigt perspektiv.
- **Samarbeta**
  Vi arbetar tillsammans med våra kunder, leverantörer och partners för att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling.

Inom varje fokusområde finns mål, vilka följs upp löpande och årligen med 2025 som slutår. Det pågående översyn- och uppdateringsarbetet av samtliga hållbarhetsmål förväntas vara klart under hösten 2025 och kommer att beskrivas i kommande hållbarhetsredovisning.

Hållbarhetsmål

Löpande mål	Utfall 2024
Minska den totala mängden avfall och öka återvinningsgraden från fastighet och byggnadsprojekt.	Sorteringsgraden för avfall från förvaltade hyresgäster uppgick till 86 procent (86) och från byggnadsprojekt till 96 procent (92).
Fastigheterna ska framtidssäkras för klimatförändringar.	Samtliga fastigheter har analyserats och konkreta handlingsplaner har tagits fram. Flertalet åtgärder har genomförts.
Öka andelen cirkulär finansiering.	Andelen cirkulär finansiering uppgick till 78 procent (42).
Aktivt arbeta för en hållbar leverantörskedja. Våra huvudleverantörer ska årligen bedömas längden.	78 procent av våra huvudleverantörer har utvärderats.
Hyresgäst- och medarbetarengagemang ska årligen följas upp.	Undersökningen har ingen direkt jämförelse med tidigare år.
Hufvudstaden ska vara branschens mest attraktiva arbetsgivare.	Hufvudstaden placerade sig för sjunde året i rad på Randstads lista över Sveriges Mest Attraktiva Arbetsgivare.

Mål 2025[1]	Utfall 2024[1]
Förnybarhetsgraden av fastighetsnära värmeförbrukning ska uppgå till 100 procent.	Förnybarhetsgraden uppgick till 100 procent.
Energianvändningen per kvadratmeter ska minska med 16 procent.	Energianvändningen per kvadratmeter har minskat med 17 procent.
Samtliga fastigheter ska ha en miljöcertifiering.	84 procent av fastigheterna är certifierade.

Mål 2030[1]	Utfall 2024[2]
Klimatpåverkande utsläpp från byggnadsverksamheten ska halveras.	Strategi för att uppnå målet har utvecklats och inrapporterats i verksamhetsplanen. Initiativ såsom husstudien, cirkulär och återbrukspilot pågår centralt inom.

[1] Mål antogs i mars 2020 och utgår därmed från basåret 2019 (utfall samlat för Hufvudstaden och Klövern).

[2] För 2024 motsvarades utsläpp från byggnadsverksamheten av beräknade utsläpp från 4 projekt och 2 mindre projekt. Metodik för att beräkna mer tillförlitlig data kommer implementeras under 2025.

Minimera

Vi arbetar för att minimera vårt klimatavtryck.

Hufvudstadens största klimatpåverkande utsläpp är främst kopplade till materialanvändning vid om- och nybyggnationer samt energianvändning i den löpande verksamheten. Fokus för att minska våra utsläpp är därför att minimera resursanvändningen och energieffektivisera.

Minimera resursanvändningen

Hufvudstaden har som mål att halvera utsläppen från vår byggverksamhet, mätt i utsläpp per kvm, från 2019 till 2030. För att nå målet arbetar vi för att minimera all resursanvändning genom fokus på att behålla befintliga platsbyggda och byggelement samt välja material med lägre klimatavtryck. Genom att behålla befintligt material vid ombyggnationer kan vi undvika att avfall uppstår. Även minimerad materialanvändningen i ombyggnationer minskar vi inte bara vårt miljöpåverkan utan därtill även kostnaderna.

I våra projekt arbetar vi med återbruk och materialåtervinning för att skapa förutsättningar för en cirkulära flöden av material. Ett exempel är fastigheten Packarhuset 4 där det under året pågått en omfattande ombyggnation med stort fokus på återbruk. Läs mer om projektet på sida 26–27. Våra återbruksprojekt har visat oss hur svåra leveranser och bevarandet av befintligt material kan vara utslagen beroligt jämfört med om allt hade byggts om med nya material.

Energieffektivisering

Minskad energianvändningen är ett kontinuerligt arbete i fastigheterna och vi har arbetat med driftoptimering och investeringar i energieffektiv teknik under flera år. Sedan 2019 har energianvändningen minskat med 17 procent och jämfört med föregående år har energiförbrukningen per kvadratmeter minskat marginellt.

Vi har under året lagt fram en uppdaterad energistrategi med handlingsplaner och nya mål för respektive fastighet fram till 2030.

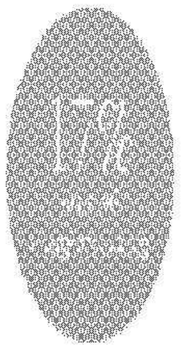
Energianvändningen har stor påverkan på våra klimatpåverkande utsläpp. Målet är att halvera koldioxidutsläppen från vår verksamhet. Vi köper in 100 procent förnybar ursprungsmärkt el för att minimera utsläppen från lokal el. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 10 procent. Motsvarande siffra för egenproducerad värme är 26 procent. Användning av fossilgas, främst av klimatpåverkande läckage. För att minska risken för framtida klimatpåverkande läckage sker investering i mer klimatvänliga kylmaskiner med lägre klimatavtryck.

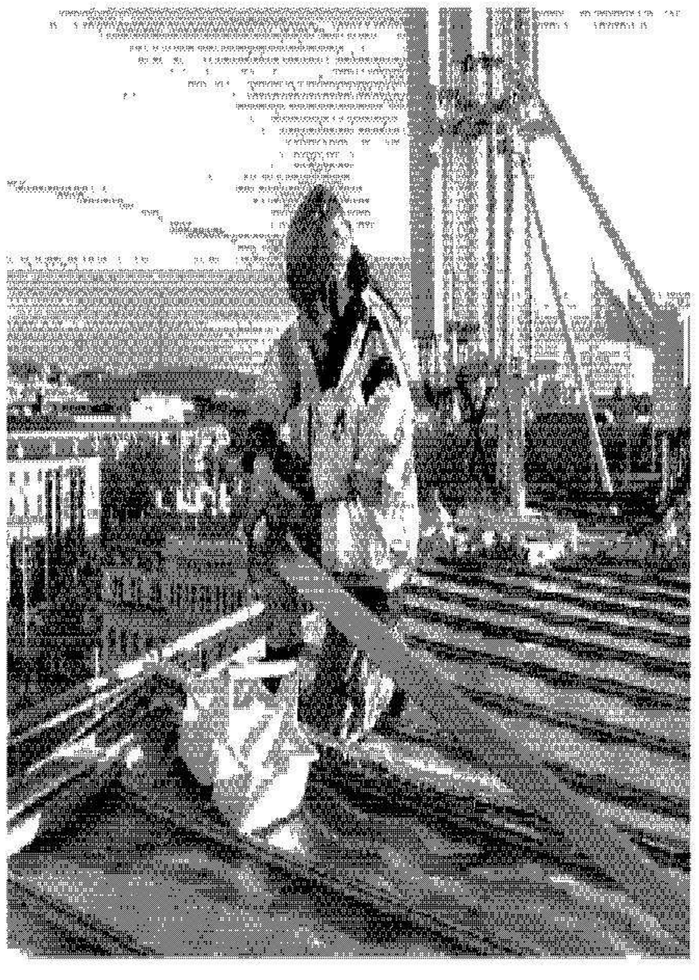
Verktyg för bättre val vid ombyggnationer

För att få en tydligare bild av hur material och tillvägagångssätt vid ombyggnationer kan påverka de klimatpåverkande utsläppen har vi köpt in ett nytt klimatberäkningsverktyg. Ambitionen är att jämföra olika material på en mer detaljerad nivå och välja de som har minst klimatpåverkan ur ett helhetsperspektiv. Samtidigt kan vi tydligare kommunicera till hyressystemen vilka utsläpp som genereras vid ombyggnationerna och hur de kan bidra till minskade klimatutsläpp, genom att göra bättre val. Systemet skapar även bättre förutsättningar för beräkning av utsläppsbesparing vid återbruk.

Snabbladdning i NK Parkering

Under året invigdes Hufvudstadens första snabbladdningsanläggning för elbilar i NK Parkering i Stockholm. Laddningsstationen är inte bara en service för Stockholmarna och underställar många laddplatser vardag då de inte behöver färdas och fyller att tanka sina elbilar. Sedan installationen har beläggningen stadigt ökat.





Solceller på Femman

Sommaren 2024 är cirka 600 kvm solceller i full drift på fastigheten Femman i Göteborg. Anläggningen är vår största solcellsanläggning och Femman väntas producera cirka 109 000 kWh och vår ambition är att också anläggningen successivt. Genom att investera i solceller minskar vårt beroende av köpel, samtidigt som vi kan förse våra lokombove- och butikshyresgäster med förnybar energi. Vid utgången av året hade Hufvudstaden en total årlig egenproduktion från solceller om cirka 600 000 kWh.

Framtidssäkra

Vi ska framtidssäkra våra fastigheter och verksamheter med ett 100-årigt perspektiv.

Bevara historien och möta framtiden

En viktig faktor i vår förvaltning är att framtidssäkra våra fastigheter. Genom historien har vi åtnjutit värdet av att bygga med ett långsiktigt perspektiv, där kvalitet och flexibilitet möjliggör att lokaler kan anpassas över tid. Vi har sett hur tidlösa materialval och omsorg för detaljer kan förlänga en byggnads livslängd och minska behovet av omfattande ombyggnationer. Denna insikt präglar vårt sätt att förvalta fastigheter idag vi renoverar och uppgraderar våra byggnader för att möta områdena krav, samtidigt som vi bevarar deras unika karaktär och historia.

För att skapa goda förutsättningar för att utveckla hållbara och flexibla fastigheter jobbar Hufvudstaden med att utforma en husstandard för varje fastighet. Husstandarden innehåller standarder för bygg- och materialval som ska användas, genomgående i hela fastigheten, anpassade efter dess befintliga förutsättningar och historia. Ambitionen är att det kommer minska risken för onödiga framtida ombyggnationer, samtidigt som vi erbjuder attraktiva lokaler.

För att framtidssäkra våra fastigheter använder vi även databasen Byggsektorns kretsloppsguide. Där granskas byggmaterial och produkter ur ett hälso- och miljöperspektiv, för att främja utvecklingen av mer cirkulära och hållbara byggnader.

Klimatanpassade fastigheter

Med ett förändrat klimat behöver våra fastigheter klimatanpassas genom att säkra dem mot extremväder såsom kraftig nederbörd. Vi har sedan länge arbetat med specifika handlings- och utvecklingsplaner för samtliga fastigheter för att bättre kunna hantera översvämningsrisker. Under 2024 har vi installerat brunnsbevakning på flera av våra fastigheter. Brandskyddsplanen förhindrar översvämning på fastigheternas innergårdar genom att leda bort vattnet.

Vi har under året även genomfört en skyfallsanalys där vår riskgrupp arbetat på hur vi ska organisera oss inför det ökade värdeverkningen av extrema skyfall. Det gör oss än mer redo för hur vi ska agera och organisera oss vid den risk.

Certifiering av fastigheter

Miljöcertifieringen ger oss en värdefull och oberoende granskning av byggnadernas prestanda inom områden som energi, inomhusmiljö och materialval, vilket stödjer vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Hufvudstadens mål är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade år 2025 och hittills är 84 procent certifierade.



Samarbeta

Genom samarbeten skapar vi levande och hållbara miljöer som bidrar till hållbar stadsutveckling.

Branschsamarbeten

Hufvudstaden är delaktiga i flera branschsamarbeten för att tillsammans arbeta för en hållbar utveckling. I år har vi gått med i Klimatarena Stockholm, ett initiativ där företag, kommuner och akademi samarbetar för att öka resurseffektiviteten och minska klimatpåverkan i Stockholm.

Samarbeten är viktiga för oss eftersom de möjliggör kunskapsoch erfarenhetsutbyte med andra aktörer samt att tillsammans hitta effektiva lösningar för hållbarhetsutmaningar. Genom att delta i olika initiativ och nätverk kan vi driva på utvecklingen av gemensamma standarder och arbetssätt som gynnar hela branschen.

Hållbarhetsarbete tillsammans med hyresgäster

Hyresgästernas engagemang för hållbarhetsfrågor är betydelsefullt för vårt hållbarhetsarbete. Vi för en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster och har noterat ett ökat intresse för hållbarhet från flertalet av våra hyresgäster statistik och underlag till bland annat klimatberäkningar.

Våra fastigheter är centralt placerade vilket underlättar pendling med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Vi vill uppmuntra våra hyresgäster till hållbart pendlande och erbjuder cykelservice varje år.

Vi kommer också göra hyresavtalen mer transparanta. Det innebär att vi tillsammans med hyresgästen sätter upp en överskådlig handlingsplan med åtgärder som ska bidra till en minskad eller mer effektiv energianvändning och därmed avtalets totala miljö- och klimatpåverkan. Vid årets slut uppgick genomförandet till 46 procent av totalt tillhörande åtgärder.

Samarbeten för stadsutveckling

Tillsammans med Stockholms stad kommer Hufvudstaden arbeta för att utveckla gågatorna på Jakobsbergsgatan och Västra Samuelsgatan i Biblioteksstan. Syftet är att göra dessa områden mer tillgängliga och anpassade för gående. Projekteringen har påbörjats under 2024 och ombyggnationen kommer starta nästa år.

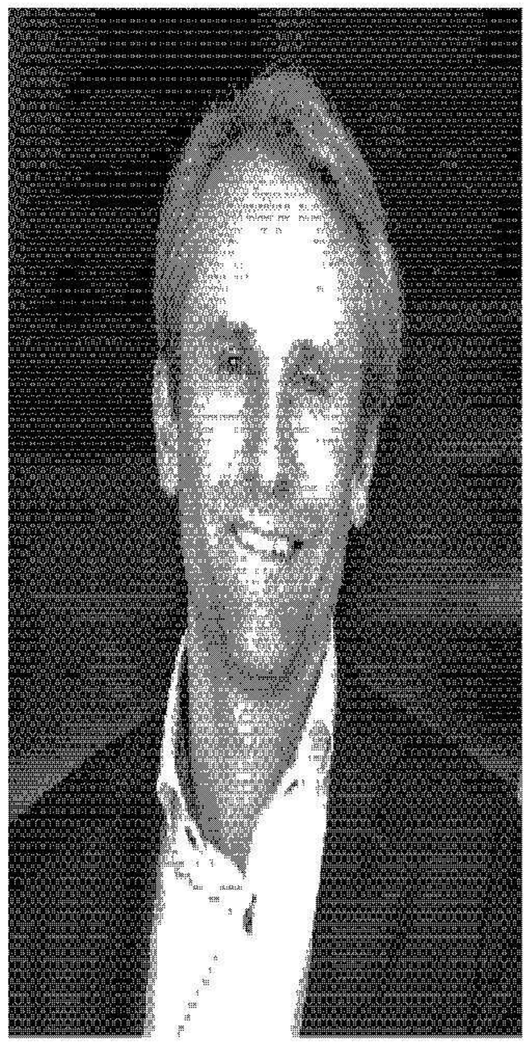
Klimatförändringarna innebär stora utmaningar som kräver nära samarbete mellan fastighetsägare, kommuner och myndigheter. Vi som fastighetsägare ansvarar för våra byggnader och staden som ansvarar för gator och andra gemensamma ytor, behöver arbeta tillsammans för att minska risterna och skydda både fastigheter och stadsmiljöer mot de extrema väderhändelserna. Därför deltar vi i forskningsprojektet Fastighetsägare i samverkan om Sveriges klimatanpassning (Fastsam), som syftar till att öka takten i genomförandet av klimatanpassningsåtgärder för fastigheter.

46%

”

Hufvudstaden gör det enklare för oss att beräkna och rapportera vår klimatpåverkan.

David Frydlinger,
Partner på Cirio Advokatbyrå,
hyresgäst i Vildmannen 7



Tillsammans skapar vi framgång

Engagerade och kompetenta medarbetare som mår bra är nyckeln till Hufvudstadens starka företagskultur. Vi vill attrahera, utveckla och behålla medarbetare som med hög kompetens, servicekänsla och kundfokus tillsammans bidrar till företagets fortsatta utveckling.

Värderingsstyrd kultur

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare som utvecklar och behåller sina medarbetare. Vårt mål är en uppmärksammade och stark företagsorganisation där medarbetarna känner stolthet och aktivt bidrar till företagets lönsamhet och utveckling.

Vi ska ha branschens mest professionella och kompetenta medarbetare. Vi arbetar för att skapa en arbetsplats där alla medarbetare kan utvecklas, trivas, känna sig trygga och har möjlighet att bidra med sin unika kompetens.

Våra värderingar genomsyrar allt vi gör och utgör grunden för vår företagskultur. Vår ambition är att leva upp till förväntningarna, bland annat genom årliga medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar och medarbetarna ska veta vad som förväntas av dem i deras dagliga arbete för att nå företagets mål och mål. Koncernen omfattar flera olika verksamheter där kommunikation och värderingarna varierar. Gemensamt är att vi alltid sätter kunden i centrum.

Långsiktig arbetsgivare

Vi arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare som medarbetarna är stolta över. Årets medarbetarundersökningar visar mycket höga medarbetarindex, med resultat i samtliga index över branschsnitt. Särskilt glädjande är den fortsatt höga nöjdheten med arbetsplatsen som uttrycks i eNPS, som har tagit ett rejält kliv upp till 47 i årets mätning (30).

Andelen engagerade medarbetare och chefer är hög och våra resultat står starka i jämförelse med branschsnitt. Vår ledare visar respekt, ger stöd och leder sina grupper på ett lärande och utvecklande medarbetarunderlag. Vårt fokus framåt är att fortsätta stödja varandra och att ha tydliga mål med uppföljning.

De flesta rekryteringar genomförs via våra egna medarbetare, detta för att säkerställa våra värderingar samt för att bygga vidare på vårt starka varumärke.

Vi ser nu att medarbetarnas kompetens, engagemang och stolthet är viktiga parametrar både för att nå vår verksamhet framåt samt för att behålla och utveckla våra medarbetare.

Kompetenssatsning

Vi har fortsatt vår satsning på mångfald, jämställdhet och inkludering genom att sätta tydliga riktlinjer för vad dessa begrepp innebär för oss. Alla chefer har genomgått utbildning för att öka sin medvetenhet och uppmuntras att göra aktiva val för förändring. Med utbildningen som grund har chefteamen genomfört workshops inom respektive arbetsgrupp för att öka kompetensen och skapa samsyn i ämnet. Ämnen som lyfts är arbete med mångfald hur chefteamen även utbildats i kompetensbaserad intervjuteknik. Vi har också satsat på kompetensutveckling inom förändringsledning, presentationsteknik, förhandlingsteknik och projektledning.

För att nå vårt mål med genomförandet en hållbarhetsmedvetenhet där vi både inom externa och interna leder för att ge praktiska tips och inspirera till att göra mer hållbara val både på arbetsplatsen och hemma. Ett flertal aktiviteter arrangerades för att inspirera medarbetarna att praktiskt reflektera över hållbarhetsutmaningar. Dessa insatser syftade till att stärka organisationens gemensamma engagemang och påskynda vår resa mot våra långsiktiga hållbarhetsmål.

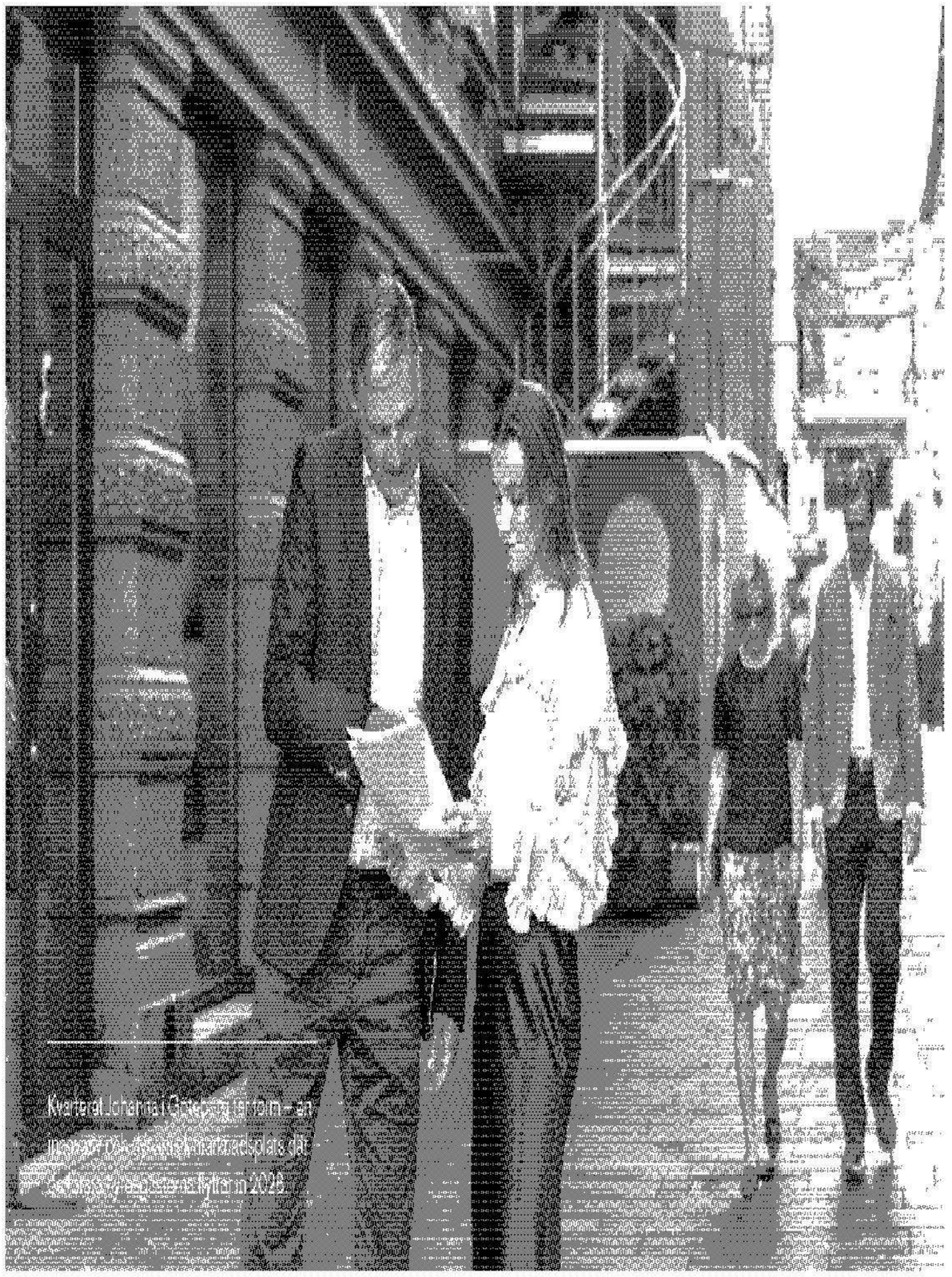
Vi har påbörjat arbetet med införandet av ett e-learning system för att kunna erbjuda kontinuerlig kompetensutveckling.

Hälsobara medarbetare

Under året har alla medarbetare erbjudits hälsoundersökning och vid behov har uppföljande insatser tillhandahållits. Vi har ställt att främja hälsa genom ett bra friskvårdsbidrag och möjlighet till träning av olika slag. Målet är att bedriva ett hälsofrämjande sjukförebyggande och att systematiskt arbeta med arbetsmiljö, bland annat genom årliga arbetsmiljöronder och arbetsmiljöpolicy.

Förebyggande krisarbete

Nya typer av risker har blivit verklighet i samhället. Cyberattacker, naturkatastrofer och en ökad instabil omvärldsbild. Vi har genomfört ett omfattande arbete med förebyggande krisarbete för att tydliggöra ansvarsfördelningen och öka vår beredskap i vår krishantering. Det är viktigt att alla medarbetare är informerade om hur Hufvudstaden agerar vid kriser och känner till vilken beredskap som finns.



Kvarteret Johanna i Göteborg är tomten – en spännande och attraktiv kontorsarbetsplats där Fastighetsverksamheten flyttar in 2026.

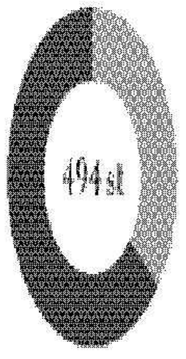
I rollen som projektledare vid våra om- och nybyggnationer i Göteborg får jag vara med och skapa framtidens stadsmiljöer – platser där människor gillar att vistas. De flesta i vårt göteborgsteam är involverade i arbetet med Kvarteret Johanna och i samverkan med våra kunder skapar vi attraktiva och inspirerande miljöer. I ett stort projekt som detta får jag inte bara möjlighet att bidra med min erfarenhet, utan också att lära av andra och se hur vi tillsammans gör skillnad.

Henrik Gustafson, Projektledare Fastighetsutveckling Göteborg

Att vara förvaltare på Hufvudstaden är både varierande och utmanande. Min främsta uppgift är att säkerställa att våra kontorshyresgäster trivs och framgångsrikt kan bedriva sina verksamheter. Nu när vi har flera hyresavtal tecknade med företag som ska flytta in i Kvarteret Johanna, är det viktigt att hysinne in deras respektive behov inför färdigställandet av lokalerna. För att få allt på plats är ett nära samarbete med kollegor från olika kompetenser avgörande – och just det tycker jag är Hufvudstadens styrka.

Isabel Andreasson, Förvaltare Göteborg

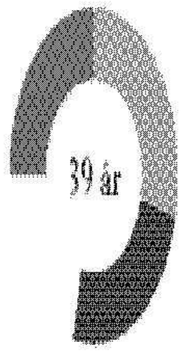
Anställda[1]



- Fastighetsverksamheten 55%
- HK Kebal 45%

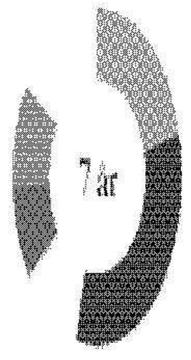
[1] Omräknat till heltidsanställda tillsvidareanställda

Ålder

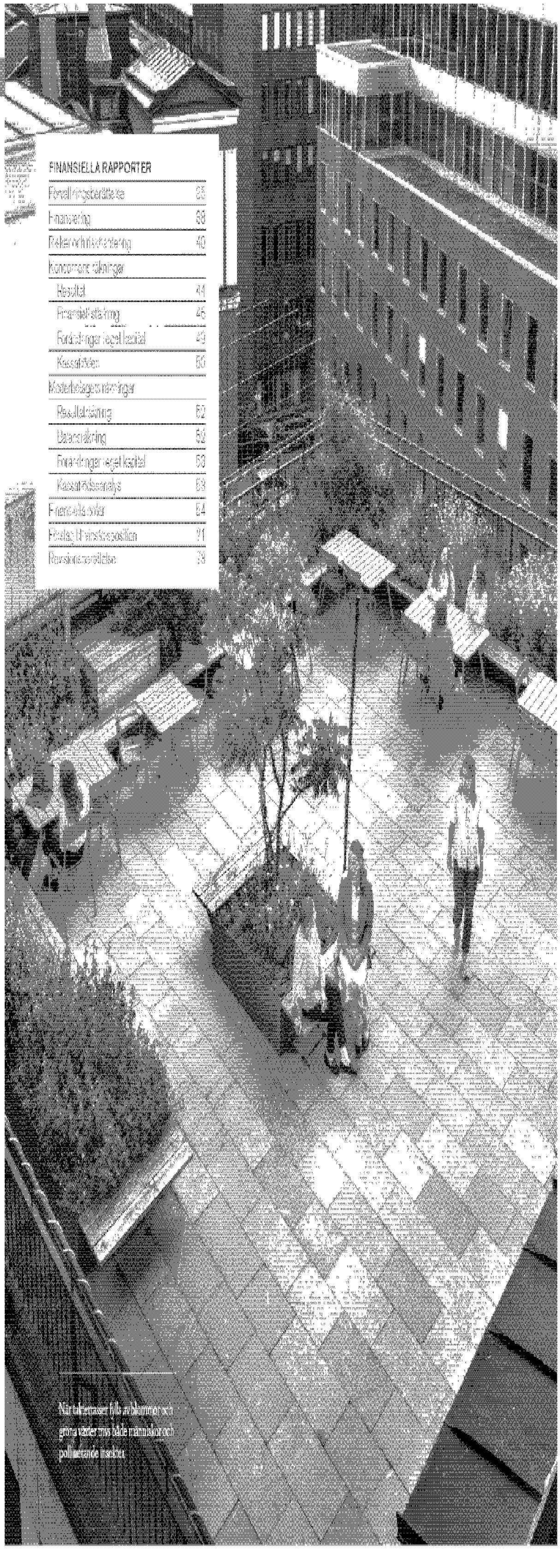


- <20 år 0%
- 20–29 år 25%
- 30–39 år 28%
- 40–50 år 21%
- >50 år 26%

Anställningstid



- <1 år 21%
- 1–3 år 33%
- 4–6 år 11%
- 7–9 år 9%
- 10–14 år 12%
- ≥15 år 13%



FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	35
Finansiering	38
Riskerochriskhantering	40
Koncernensräkningar	
Resultat	44
Finansiellställning	45
Förändringarieget kapital	46
Kassaflöden	50
Moderbolagetsräkningar	
Resultaträkning	52
Balansräkning	53
Förändringarieget kapital	56
Kassaflödesanalys	58
Finansiella noter	64
Flerårsöversikt, finansiellposition	91
Revisionsberättelse	93

När tiktiderrasser fills av blåmärken och grona vaxter rivs både människor och pollinerande insekter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-5240, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024 för koncernen och moderbolaget. Hufvudstadens aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. L E Lundbergföretagen AB, organisationsnummer 556056-8817, har ett bestämmande inflytande i Hufvudstaden, varför bolaget konsolideras i Lundbergkoncernen.

Affärsidé

Hufvudstadens affärsidé är att äga och förvalta fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg samt bjuda framgångsrika företag attraktiva kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 var den svenska ekonomin kännetecknad av en stigande inflation. De senaste årens höga inflation har haft stor påverkan på hushållens köpkraft. Från att ha varit över 10 procent i oktober 2022 sjönk inflationen under räkenskapsåret till 2,5 procent. Den svaga prisutvecklingen på bostäder och kommersiella fastigheter, vilket har bidragit till att höja räntorna och försämra lönsamheten för fastighetsbolagen, har också påverkat marknadsvärdena på fastigheter. Hufvudstadens fastighetsportfölj värderades till 179 miljarder kronor vid årsskiftet, vilket är en nedgång med 2,4 procent jämfört med ingången av året. Värdeförändringen för Hufvudstadens fastigheter uppgick till –4 miljarder kronor (–6 miljarder kronor) och påverkade resultatet för året negativt.

Under året har Hufvudstaden fortsatt att fokusera på att förbättra kundupplevelsen och skapa attraktiva och hållbara kontorsmiljöer för att attrahera och behålla kunder. Bolagets kontorsportfölj är koncentrerad till centrala lägen i Stockholm och Göteborg, där efterfrågan på moderna och flexibla kontorslösningar är stark. Hufvudstaden har under året fortsatt att anpassa sitt kontorsbestånd till kundernas förändrade behov och preferenser, med fokus på att skapa inspirerande och hållbara arbetsmiljöer. Bolaget har också arbetat aktivt med att förbättra energieffektiviteten i sina fastigheter och minska sin klimatpåverkan, i linje med bolagets långsiktiga hållbarhetsmål.

Den ekonomiska utvecklingen har påverkat efterfrågan på kontorslokaler, där företag har blivit mer selektiva i sina lokalval och fokuserar på kostnadseffektivitet och flexibilitet. Hufvudstaden har anpassat sitt erbjudande för att möta dessa förändrade behov, med fokus på att erbjuda flexibla kontraktslösningar och attraktiva lokaler som stödjer kundernas verksamheter. Bolaget har också arbetat med att förbättra kundupplevelsen genom digitala lösningar och förbättrade servicenivåer.

Hufvudstaden har under året fortsatt att arbeta med att förbättra sin kostnadseffektivitet och minska sina kostnader, vilket har bidragit till att förbättra bolagets resultat och lönsamhet. Bolaget har också arbetat med att förbättra sin kapitalstruktur och minska sin skuldsättning, vilket har bidragit till att förbättra bolagets finansiella ställning och minska dess sårbarhet för förändringar i räntenivåerna.

Hufvudstaden har under året fortsatt att arbeta med att förbättra sin hållbarhetsprofil och minska sin klimatpåverkan, i linje med bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. Bolaget har också arbetat med att förbättra sin energieffektivitet och minska sin användning av fossila bränslen, vilket har bidragit till att förbättra bolagets miljöprestanda och minska dess klimatpåverkan.

Hufvudstaden har under året fortsatt att arbeta med att förbättra sin kundupplevelse och skapa attraktiva och hållbara kontorsmiljöer för att attrahera och behålla kunder

Fastighetsvärde

Huvudstaden har genomfört en intern värdering av bolagets samtliga fastigheter. Syftet med värderingen är att bestämma fastigheternas verkliga värde per den 31 december 2024. För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från fristående värderingsföretag. De externa värderingarna som genomförts vid årsskiftet motsvarar 39 procent av det interna bedömda marknadsvärdet. Motsvarande andel vid halvårsskiftet var 31 procent.

Verkligt värde för fastighetsbeståndet har per den 31 december 2024 bedömts till 45 [1] miljarder (44,7). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till –602,8 miljoner (+4 042,4), vilket främst berodde på effekten av högre hyror för butiker och något stigande direktavkastningskrav.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bestämts. Bestämningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av avkastningsmetoden som kallas för nettonuvärdesberäkningsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastighetens driftsnetto.

I nedanstående tabell visas de väsentliga faktorer som påverkar värderingarna och resultatet av känslighetsanalysen. Prisnivå, diskonteringsränta och direktavkastningskrav är exempel på faktorer som har stor påverkan på värderingarna.

De skönsmässiga värderingsmetoder och antaganden finns mer än 16 [2] externa värderingsföretag som har använts för att kvalitetssäkra Huvudstadens interna värderingar. Dessa har i sin tur använt sig av olika värderingsmodeller och antaganden. Vissa av dessa värderingsföretag har använt sig av kassaflödesmodeller som sträcker sig över 10 år, medan andra har använt sig av kapitaliseringsmodeller. Vissa av värderingsföretagen har använt sig av en kombination av dessa två modeller. Vissa av värderingsföretagen har använt sig av en kalkylränta som är baserad på en riskfri ränta med ett påslag för fastighetsspecifika risker, medan andra har använt sig av en direktavkastningsmetod där kalkylräntan är baserad på jämförbara transaktioner på marknaden.

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING [1]

	Förändring, +/–	Resultateffekt före skatt, +/–
Hyresintäkter	100 kr per kvm	970 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	485 mnkr
Hyresvakansgrad	1,0 procentenhet	640 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenhet	2 605 mnkr

[1] Vid beräkning per 31 december 2024.

Substansvärde

Baserat på värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,4 miljarder eller 185 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) var 35,2 miljarder eller 174 kronor per aktie efter avdrag för beräknad uppskjuten skatteskuld. Denna beräkning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning och marknadspraxis, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan särskild skattekonsekvens. Beräknad verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

SUBSTANSVÄRDE 31 DECEMBER 2024

	Mnkr	Kr/aktie
Eget kapital	28 605,9	141
Återläggning:		
Räntederivat	10,3	0
Beräknad uppskjuten skatt [1]	8 759,0	43
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde)	**37 374,7**	**185**
Återläggning		
Immateriella tillgångar	-85,1	0
Beräknad verklig uppskjuten skatt 5%	-2 125,3	-11
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde)	**35 186,1**	**174**
Återläggning		
Räntederivat enligt ovan	-10,3	0
Immateriella tillgångar enligt ovan	85,1	0
Reversering uppskjuten skatt med avdrag för beräknad verklig uppskjuten skatt	8 631,5	39
EPRA NDV (Substansvärde)	**28 605,9**	**141**

[1] Uppskjuten skatt enligt balansräkning avseende förvaltningsfastigheter och derivatinstrument justerat för uppskjuten skatt hänförlig till immateriella tillgångar.

Känslighetsanalys resultat

I nedanstående tabell redovisas effekten på resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar, på de olika stegen vid förändringar av ett antal faktorer. Ökning respektive minskning av hyresnivå, vakansgrad, underhålls- och driftkostnader, avskrivningar, fastighetsskatt samt räntekostnader är de resultatfaktorer som har använts uppställd beräknad på aktuell information vid räkenskapsårets utgång.

Redovisade resultatfaktorer ska endast ses som enskilda och inkluderar inte någon effekt av de kompenserande åtgärder ledningen skulle kunna vidta.

KÄNSLIGHETSANALYS, RESULTAT

	Förändring +/–	Resultateffekt exkl värdeförändringar före skatt, mnkr
Hyresnivå [2]	100 kr per kvm	+/– 30
Vakansgrad [1]	1 procentenhet	–/+ 25
Underhålls-, driftskostnader och avskrivningar	10 procent	–/+ 21
Fastighetsskatt [2]	1 procentenhet	–/+ 28
Räntenivå	1 procentenhet	–/+ 22

[1] Beräknad hyresnivå med 8 400 kr per kvm.
[2] Återbetalande av skattetid av investeringar vidaredebiteras hyresgästerna inom ramen för befintliga hyresavtal.

Hållbarhet

Huvudstaden ska skapa långsiktig värde för ekonomi, miljö och samhälle. Vi arbetar efter en hållbarhetsplan med fokus på att minska vårt klimatavtryck, framtidssäkra våra fastigheter och verksamheter samt att genom samarbeten skapa förutsättningar för hållbar utveckling.

Bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport utgörs av hållbarhetsredovisningen och finns inlagen i denna årsredovisning på sidorna 6–7, 28–30, 46 samt 96–108.

EU:s Taxonomiförordning

För att nå de klimatmål och målsättningar som ingår i EU:s gröna tillväxtstrategi har EU beslutat om ett taxonomi vars syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara. Huvudstaden redovisar enligt Taxonomiförordningen. För fullständig taxonomiredovisning se sidorna 99–102.

Medarbetare

Huvudstadens företagskultur präglas av en stark medarbetarengagemang med en hög och väl förankrad värderingsgrund. Våra kärnvärden är kvalitet, ärlighet, lyhördhet och engagemang. Värderingarna präglar medarbetarnas uppträdande och är ett värdefullt verktyg i det dagliga arbetet. De är också en förutsättning för att kunna utöva verksamheten på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt.

Personalen uppgår i antal anställda omräknat till heltidsanställda på årsbasis till 404 medarbetare (417) och sammanlagt anställda omfattas av kollektivavtal, både tjänstemän och kollektivanställda. Mer information om medarbetarna finns på sidorna 82–85 samt 106–107.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2023 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2023. Dessa har följts under 2024 och fullständig redovisning redovisas i not 7.

Aktiemarknadsinformation

All informationsgivning styrs av bolagets informationspolicy. Årsredovisning och delårsrapporter publiceras på svenska och engelska och distribueras till sina aktieägare och andra som har särskilt intresse.

Rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på huvudstaden.se där även anmälan om prenumeration och beställning av information kan göras.

Bolagsstyrningsrapporten är en del av förvaltningsberättelsen och finns på sidorna 84–89.

Framtiden

Huvudstadens fastigheter är väl omhändertagna och håller hög kvalitet, flertalet med uppskattad och hållbar arkitektur. Utifrån detta skapar och utvecklar vi attraktiva marknadsplatser tillsammans med andra aktörer i staden. Medarbetarna har ett stort engagemang och arbetar i nära samverkan med kunderna för att kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Fastigheternas klimatpåverkan ska minska och vi ska öka andel av hyresgästernas aktiva intresse för återbruk och hållbarhet. Målet är att förvaltningen av fastigheterna ska vara klimatneutral under 2025 och för att framtidssäkra fastigheterna väljs material och robusta lokalsystem med lång livslängd.

De senaste åren har efterfrågan för kontor förändrats. Kontorsmarknaden arbetar mer flexibelt och till vissa delar utbudet på annan plats än på kontoret. En effekt av detta är att kontorens läge och utformning blivit än viktigare. Denna trend gynnar våra attraktiva fastigheter i centrala lägen med närhet till service, outlet, restauranger och kulturaktiviteter.

Efterfrågan på flexibla kontorslösningar ökar och antalet mindre till medelstora kontorsobjekt ökar. Eget kontor, nyckelfärdiga kontor, FLEX och Open Coworking kommer kontinuerligt att introduceras i fastighetsbeståndet.

Förutsättningarna för detaljhandeln är utmanande och lönsam handel i stadskärnorna är svårare. Samtidigt märks en ökad optimism inför framtiden i takt med ränte sänkningar, besöksmålen skapar förutsättningar och upprustningar och nyproduktion av fastigheter är attraktiva för att etablera nya butiker i bra gatuplan och öppna upp nya centrala fastigheter. NK-fastigheten har ett pågående förändringsarbete som successivt kommer förbättra lönsamheten.

Det stora utbyggnadsprojektet Johanneberg i Göteborg närmar sig färdigställande och under 2026 flyttar de första hyresgästerna in i kvarteret, vilket kommer skapa nya kassaflöden och därmed resultatet. Den nya detaljplanen för fastigheten Örgryte-Lunden 7:1 i Stockholm innebär en påbyggnad om cirka 31 000 kvm ljus yta, där projektet är planerad till färdigställande 2026/2027.

Bolagets starka finansiella ställning och låga riskprofil ska bibehållas, resultaten från den löpande verksamheten ska öka och över tid ska avkastningen uppfylla en god totalavkastningsnivå.

Utdelning och vinstdisposition

Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Huvudstadens årsstämma den 20 mars 2025. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,90 kronor per aktie (2,70) motsvarande totalt 565,5 mnkr. Utdelningen motsvarar 61 procent av nettovinsten från den löpande verksamheten. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet i not 24 samt på sidan 71.

Motiverat yttrande gällande vinstutdelningsförslaget finns på huvudstaden.se samt kommer att hållas tillgängligt på bolagets årsstämma och kan även erhållas från bolaget på begäran.

Finansiering

Hufvudstaden agerar långsiktigt och har en solid finansiell ställning med låg finansiell risk. Bolaget strävar efter en fördelning av eget och lånat kapital som grundar sig i kravet på avkastning och finansiell risk. Upplåningsbehovet tillgodoses via lån och kreditfaciliteter från flera av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. Genom en aktiv skuldförvaltning och långsiktiga relationer med finansiärerna skapas förutsättningar att äga, förvalta samt utveckla bolagets fastigheter och marknadsplatser.

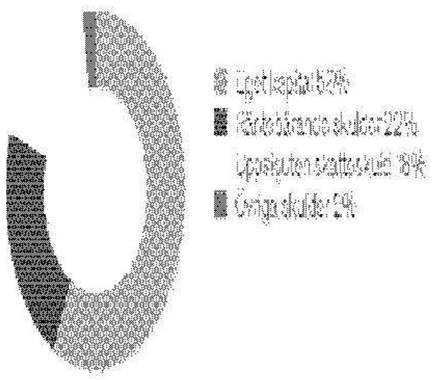
Finanspolicy

Hufvudstadens finansiering och riskprofil styrs utifrån en av styrelsen beslutad finanspolicy. Syftet med policyn är att skapa systematik och struktur för att säkerställa koncernens finansieringsbehov med kostnadseffektivitet och riskmedvetenhet som grund. Policyn innehåller lydelser kring vissa bolagsgemensamma och övergripande riktlinjer och ansvarsområden för arbetet med finansiering och skuldförvaltning.

All finansiering hanteras av moderbolaget. Finanschefens arbete bedrivs enligt formaliserade rutiner, väl utvecklade system och lydelser i den interna arbetsordningen. Det säkerställer en resurseffektiv kontroll samt underlättar effektiv uppföljning av verksamheten.

Kapitalstruktur

Koncernens målsättning är att finansiering av eget och lånat kapital ska bidra till verksamheten i syfte att uppnå uppsatta mål samt bevara en god finansiell riskprofil. Målsättningen är att ha en skuldportfölj bestående av olika finansieringsformer med spridda kredit- och förfallotider.



Räntebärande skulder

Koncernens totala upplåning uppgick per den 31 december 2024 till 9 800 mnkr (9 400). Av den totala upplåningen uppgick finansiering via kapitalmarknaden genom obligationer till 8 200 mnkr (8 100) och företagscertifikat till 100 mnkr (1 100). Bolagets icke utnyttjade banklån var 1 500 mnkr (2 200) och outnyttjade låneåtagen uppgick till 5 500 mnkr (4 300).

Finansieringsfaciliteter, mnkr, 31 december 2024

Lån/faciliteter typ	Ram-/ faciliteter volym	Outnyttjat
Banklån och låneåtagen	7 000	5 500
MTN-program	12 000	3 800
Certifikatsprogram	3 000	2 900

Derivat

I syfte att minimera fluktuationerna i finansiella kostnader är räntorna till stor del bundna på olika löptider. Per 31 december 2024 uppgick långfristig upplåning med fast ränta till 6 100 mnkr (4 300). För att uppnå önskad räntebindning och reducera ränterisken har räntederivatavtal i form av traditionella swappar ingåtts. Underliggande kontrakt på 1 000 mnkr (–) har säkrats via räntederivat. Marknadsvärdet uppgick per 31 december 2024 till –10,3 mnkr (–). Det negativa förändringsvärdet förklaras av en försvagning av marknadsräntorna.

Grön finansiering

Ett ramverk för grön finansiering har lanserats i september 2024 med syfte att finansiera gröna och hållbarhetsgynnade fastigheter samt investeringar inom klimatanpassning och hållbarhet. Det nya ramverket säkerställer kundvärdeskapande investeringar för att omvandla och utveckla fastighetsbeståndet i linje med de senaste principerna för gröna lån och obligationer samt har tagit hänsyn till externa bedömningsramverk för hållbarhet. Ramverket är utformat i linje med de senaste principerna för gröna lån och obligationer samt har tagit hänsyn till externa bedömningsramverk för hållbarhet. Ramverket anpassats för att uppfylla kraven i EU:s taxonomi, branschens gemensamma kriterier för förebyggande av klimatförändringar. S&P Global Ratings har genomfört en oberoende granskning och utlåtandet anger att ramverket är i linje med de fyra kärnkomponenterna i Green Bond Principles 2021 och har bedömts ha en medelhög grad av miljöpåverkan, Medium Green.

Hufvudstaden har totalt 7 500 mnkr (4 800) i gröna finansieringsramar, vilket motsvarar 75 procent (49) av bolagets totala upplåning. Gröna obligationer uppgick till 5 700 mnkr (2 800) och banklån till 1 500 mnkr (2 000). Målsättningen är att successivt öka andelen gröna finansiering.

Finansiella nyckeltal

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten av derivatinstrument, var 2,2 år (1,2) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,2 år (2,2). Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 2,9 procent (3,2) inklusive och 2,3 procent (6,1) exklusive kostnader för outnyttjade förfallotider.

Den räntebärande nettoskulden uppgick till 9 327 mnkr (9 018). Därtill kommer leasingskuld enligt IFRS 16 om 726 mnkr (729) och total nettoskuld uppgick till 10 053 mnkr (9 747). Nettoupplåningsgraden var 21,4 procent (20,9), soliditeten samt över det långsiktiga uppgick till 40 procent (40) och räntetäckningsgraden var 4,6 gånger (4,5).

Finansiella risker

Hufvudstaden är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. För ytterligare information om finansiella riskerna, se sidan 42 samt not 2 på sidorna 57–58.

Räntebindningsstruktur, 31 december 2024

Förfall, år	Krediter, mnkr	Genomsnittlig eff. ränta, %	Andel, %
2025	2 700	4,3[1]	28
2026	2 500	1,2	25
2027	1 000	2,5	10
2028	500	3,9	5
2029	3 100	3,3	32
Totalt	**9 800**	**2,9[2]**	**100**

[1] Exklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften.

[2] Den genomsnittliga effektiva räntan exklusive kostnader för outnyttjade banklöften uppgick till 2,8 procent.

Kapitalbindningsstruktur, mnkr, 31 december 2024

Förfall, år	Banklån	Obligationer/ Certifikat	Summa	Outnyttjade låneklöften
2025	500	2 200	2 700	1 500
2026	–	2 500	2 500	1 000
2027	1 000	1 000	2 000	2 500
2028	–	500	500	1 000
2029	–	2 100	2 100	–
Totalt	**1 500**	**8 300**	**9 800**	**5 500**



Kontor i attraktiva lägen bidrar till kreativitet och är en konkurrensfördel vid rekrytering av nya medarbetare.

Risker och riskhantering

Vår verksamhet är främst inriktad på förvaltning och utveckling av fastigheter i attraktiva lägen på den svenska marknaden. Vi påverkas därmed av den ekonomiska utvecklingen i Sverige, särskilt i Stockholm och Göteborg där vi är verksamma. En mängd olika faktorer, såväl externa som interna, påverkar vår verksamhet och behöver därför beaktas och hanteras.

Riskhantering är en integrerad del av vår affärsstrategi och omfattar identifiering, bedömning och hantering av risker som kan påverka vår förmåga att nå uppsatta mål. Vi använder kontinuerligt metoder för att övervaka och analysera både finansiella och operativa risker för att begränsa dessa och minimera de negativa konsekvenserna. Övergripande för området för vår riskhantering inkluderar fastighetsvärde, finansiering, utveckling, projektverksamhet samt hållbarhet.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa ansvaret är delegerat till VD. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet för att de ska inträffa samt dess grad av påverkan på verksamheten. Om riskens betydelse bedöms oacceptabel måste åtgärder vidtas för att reducera den till en acceptabel nivå. Arbetet med riskhantering dokumenteras och följs upp kontinuerligt av styrelsen. Utöver detta har styrelsen inrättat en revisionsutskott som bland annat övervakar och granskar företagets riskhantering och interna kontroll.

Väsentliga risker

Område	Risk	Sannolikhet	Påverkan	Trend
Operativa risker	Fastighetsvärde	Låg	Hög	
	Utveckling av fastigheter	Medel	Hög	
	Hyresintäkter	Låg	Hög	
	Fastighetskostnader	Låg	Hög	
	Medarbetare	Låg	Låg	
	Skatter	Låg	Hög	
	Cybersäkerhet	Låg	Hög	↗
Omvärldsrisker	Konjunktur	Hög	Låg	
	Kriser	Hög	Hög	↗
	Regelefterlevnad	Låg	Hög	
Finansiella risker	Kreditrisk	Låg	Låg	↘
	Finansiering	Låg	Hög	↘
	Kassaflöde	Låg	Låg	
	Valuta	Låg	Låg	
	Fastighetsförsäkring	Låg	Hög	
Hållbarhetsrisker	Hälsa och säkerhet	Låg	Låg	
	Leverantörer	Låg	Låg	↗
	Klimatpåverkan	Låg	Låg	
	Klimatförändringar	Låg	Hög	↗

Låg Medel Hög

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Operativa risker		
Fastighetsvärde	Förändringsbenägenheter redovisat tillverkligt värde, med värdeförändringar över resultaträkningen. Fastighetsvärdet kan påverkas av fastigheternas geografiska läge, standard, typ och hyrande. Värdet på fastigheter påverkas av en rad faktorer som olika bedömningar, hyresnivå, vakansgrad och fastighetskostnader.	Huvudstaden har inriktat sitt fastighetsbestånd till de mest attraktiva kommersiella lägena i Sveriges största städer, Stockholm och Göteborg, något som över tid reducerar denna typ av risk. Utvecklingen på delmarknaderna följs upp regelbundet för att anpassa och utveckla beståndet för att tillgodose marknadens och samhällets förändringskrav.
Utveckling av fastigheter	Fastighetsutveckling genom nyproduktion av nya fastigheter är en central del i vår strategi. Om- och tillbyggnadsprojekt innebär risker i samtliga faser och är ju mer komplexa projekten är. Risker är främst ekonomiska, tekniska och tidsmässiga. Felaktiga bedömningar kan medföra att kapitalbindningen och som resultat.	Huvudstaden driver om-, till- och nybyggnadsprojekt med egna projektledare. Projektledarna upprättar och styr genomförandet tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. Uppföljning av pågående projekt sker kontinuerligt med rapportering till styrelsen. Endast om större investeringsprojekt fattas av styrelsen.
Hyresintäkter	Minskade hyresintäkter kan uppstå både till följd av sjunkande marknadshyror och ökad vakansgrad. Detta leder till försämrat resultat och kassaflöde, vilket även påverkar fastighetsvärdena negativt.	Huvudstaden kan, genom val av lokalstorlek, lokalutformning och långa hyresavtal, bidra till att begränsa hyresrisken. Hyresavtal med längre löptider är bundna till konsumentprisindex och inkluderar ofta årlig indexering. Förutsägbarheten kontinuerligt med omvärldsanalyser och riskbedömningar av marknadens hyresnivåer. Erfarenhet av att bedöma för högre hyresnivåer och prövar marknadens tolerans för högre hyresnivåer. En nära dialog och regelbundna NKI-undersökningar genomförs för att förstå hyresgästernas behov och nöjdhet, för att kunna vidta åtgärder och minska risken för avflytt.
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader består till stor del av taxebundna kostnader och påverkas av säsongsvariationer. Genom att kostnaderna till exempel värme och fastighetsel, underhåll och administration.	Huvudstaden arbetar aktivt med kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering. Upphandling av leverantörer på basis av förutsägbarhet och långsiktighet för att minska sårbarheten för att minska kostnadsökningar och energibesparingar som genomförts. Kostnadsnivåerna och prisutvecklingen i omvärlden bevakas löpande för att kunna identifiera och åtgärda potentiella problem. Leverantörer av kostnadsintensiva tjänster, värme och fastighetsel, debiteras fakturerat till hyresgästerna.
Medarbetare	Engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för att bygga en framgångsrik och kundnära verksamhet som når sina mål. Det är därför nödvändigt att både behålla och utveckla befintlig personal samt rekrytera nya medarbetare.	Huvudstaden arbetar för en arbetsplats där alla medarbetare känner sig trygga och engagerade. Vår modell består av en årlig individuell lönesättningsprocess och målsättningar, som är kopplade till verksamhetens övergripande mål. Detta stärker delaktighet, engagemang och måluppfyllnad, vilket ses som en viktig del i långsiktig framgång. Dialogen är också central och bygger på tydlighet, förtroende och respekt. Genom att kombinera dessa faktorer med konkurrenskraftiga villkor strävar Huvudstaden efter att vara en attraktiv arbetsplats där medarbetarna kan växa, utvecklas och trivas och ställer höga krav på sina medarbetare och sig själva.
Skatter	Huvudstadens verksamhet påverkas främst av inkomst-, fastighets- och mervärdesskatt. Förändringar av skattelagstiftningen kan få effekter på vår verksamhet och lönsamhet på sikt. Ett exempel är införandet av en skattelagstiftning som innebär ökade påförlitter.	Tydliga processer och en god kontrollmiljö tillämpas med kompetenta medarbetare med erfarenhet av skattelagstiftning, som bevakar regelverksförändringar för att minimera risken för brister i redovisningen. Huvudstaden följer löpande utvecklingen inom skatteområdet och agerar proaktivt för att vid behov kunna genomföra förändringar när detta krävs.
Cybersäkerhet	I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar attraktionen för dataintrång, ransonsangrepp och obehörighet. Dessa kan få stora konsekvenser, exempelvis förmån av förlorad och förändrad data eller läckt konfidentiell information. Det finns även risk för svängningar, stöld, så som rättsliga som bluffakturor. Som noterat bolag finns krav på hantering av marknadsmissbruk och information och att alla aktörer får samma information samtidigt.	Huvudstaden har en infrastruktur och datamiljö riktad med på säkerhet och funktionalitet i syfte att motverka attacker. Vidare genomförs sårbarhetsscanningar, kontinuerlig kontrollträningar och förebyggande säkerhetsmedvetande för organisationen för att öka säkerheten. Vi har implementerat riskbaserad sprickning av tjänster mellan molntjänster och lokalt driftade tjänster med omfattande säkerhetsrutiner.

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Omvärldsrisker		
Konjunktur	Huvudstadens kommersiella fastigheter innymmer främst kontor och butiker. En försämrad konjunktur med minskad tillväxt, ökad arbetslöshet och större osäkerhet för företag, konsumenter påverkar även fastighet och omsättning för NK Retail.	Huvudstaden strävar efter att ha långa hyreskontrakt för butiker med en hög garanterad minimihyra som begränsar risken för hyresbortfall, komplexitet med en inflationspotential från omsättningsbaserad hyra. Företaget arbetar kontinuerligt med områdesutveckling och nyckelkundsrelationer för att möta hyresgästernas behov. Genom att erbjuda attraktiva och unika platser kan Huvudstaden attrahera och behålla kunder även i lågkonjunktur. Detsamma gäller för NK Retail som arbetar med att differentiera sig från konkurrenter genom exklusivitet och kundupplevelse.
Kriser	Med krig avses en väpnad konflikt som påverkar Huvudstadens kärnområden allvarligt. Påverkan kan vara direkt, som exempelvis skador på fastigheterna, eller indirekt, som exempelvis ökade kostnader, geopolitisk oro, IT-, ekonomi- och energikriser. Ett naturkatastrofartat scenario kan inte genomföras på ett meningsfullt sätt. Kriser kan påverka nationella och globala marknader. Risk finns även för att försäkringsskydd inte räcker till, eller att krisen är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	Samtliga verksamhetsområden är fullvärdesförsäkrade, vilket minimerar risken för stora ekonomiska konsekvenser vid skador på fastigheterna. Vid en krisdrabbad marknad upprättas krisplaner för att säkerställa kontinuitet och återhämtning. Vi säkerställer resurser för en bred områdesbevakning, vi har en god fastighetsvärde, geografisk koncentration och långa hyresavtal, vilket ska ge förutsättningar för att snabbt kunna hantera och ställa om i syfte att bevara uppkomna händelser.
Regelöverträdelse	Bristande efterlevnad av lagar och regler kan leda till betydande ekonomiska påföljder, skadestånd och sanktioner, samt risk för varumärkesskada hos hyresgäster, investerare och andra intressenter.	Företaget bedriver kontinuerlig prevalensbevakning för att tidigt identifiera och analysera legala förändringar och nya regler. Specialister inom områden som hållbarhet, skatt och juridik är anställda för att hantera komplexa frågor. Regelbundna utbildningar inom relevanta områden som IT-säkerhet, GDPR och hållbarhet genomförs för att säkerställa att alla medarbetare är uppdaterade och följer gällande regelverk. Företaget samarbetar även med externa experter för att säkerställa högt kvalitet och minimera risken för regelöverträdelser.

Finansiella risker

Räntelägge	Förändringar i marknadsräntan kan påverka företagets finansiering, fastighetsvärden och kassaflöden negativt. Ett räntehöjningsscenario kan leda till högre räntekostnader för befintliga och nya lån, vilket kan minska vinsten och göra det svårare att finansiera nya investeringar. Detsamma kan också gälla för räntor påverkar fastighetsvärden negativt genom högre avkastningskrav.	Företaget arbetar aktivt med att hantera räntekänsligheten genom att använda en mix av fast och rörlig ränta på sina lån. Derivatinstrument som räntesäkringsavtal används för att säkra räntekostnaderna och minska exponeringen mot räntefluktuationer. Känslighetsanalyser och prognoser görs för att kunna anpassa strategin vid behov. Företaget strävar också efter att sprida förfallostrukturen på sina lån för att undvika stora refinansieringsbehov vid ogynnsamma räntelägen.
Finansiering	Finansieringsrisk innebär risken att företaget inte kan säkerställa tillräcklig finansiering till rimliga villkor. Detta kan uppstå vid ogynnsamma marknadsförhållanden eller om företagets kreditvärdighet försämras. En försämrad finansiering kan leda till att företaget inte kan genomföra planerade investeringar eller refinansiera befintliga lån, vilket kan påverka verksamheten och likviditeten negativt.	Företaget strävar efter att ha en god och diversifierad finansieringsstruktur för att minska beroendet av enskilda långivare och marknader. Företaget övervakar kontinuerligt kreditvärdighet och upprätthåller goda relationer med banker och andra finansieringsinstrument. Outnyttjade kreditfaciliteter finns för att säkerställa likviditet vid oväntade händelser. Kovenantbevakning genomförs för att säkerställa att företagets nyckeltal uppfyller lånevillkoren. Företaget arbetar också aktivt med att sprida förfallostrukturen på sina lån för att minska risken för refinansieringsbehov vid ogynnsamma marknadsförhållanden.
Kredit	Kreditrisk innebär risken att motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden, vilket kan leda till förluster för företaget. Detta kan påverka resultat och likviditet negativt.	Huvudstaden har fastställt en kreditpolicy för att begränsa företagets kreditexponering. Tillgodo- och kreditvärdighet genomförs med stöd av externa kreditupplysningsinstitut. Avtal tecknas med kunder som har dokumenterad betalningsförmåga och kundernas kreditvärdighet övervakas löpande. Säkerställande av befintliga hyresgästers betalningsförmåga och finansiella ställning görs för att tidigt identifiera och hantera potentiella kreditrisker. Vidare används säkerheter och garantier för att ytterligare minska risken för kreditförluster.
Valuta	Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöden på grund av förändringar i valutakurser.	Inom NK Retail sker en del av varuinköpen i utländsk valuta, huvudsakligen euro (EUR). Företaget strävar systematiskt att reducera den marknadsmässiga risken och prognoser utan corresponderande kurssäkring med valutaderivat motsvarande det förväntade nettoutflödet av utländsk valuta för att begränsa risken för valutafluktuationer.
Fastighetsvärdering	Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, med värdeförändringar över resultaträkningen. Fastighetsvärdering grundar sig på flertalet ekonomiska indata, bedömningar och antaganden, baserade på marknadsinformation. Verkligt värde är en bedömning av vad en tänkt försäljningspris på marknaden, vilket också endast kan fastställas när en transaktion genomförts.	För att kvalificera sig för att ta med det externa värderingen av fastigheterna räknas, vid varje tillfälle, det externa värderingen av fastigheterna ingå i den externa värderingsprocessen. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 procent av det totala bestånd och marknadsvärdet för fastighetsbeståndet och andelen av fastighetsvärdet representerar olika fastighetskategorier, omfattar typ samt av risk och byggnadsmässig standard.

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Hållbarhetsrisker		
Hälsa och säkerhet	Risk för arbetsplatsolyckor både internt och hos externa leverantörer i våra fastigheter.	Huvudstaden arbetar systematiskt utifrån vårt arbetsmiljöplan och har kontinuerlig arbetsmiljö- och miljörevisioner. Egna projektledare upprätthåller och säkerställer att kontrakt med samarbetspartners. Vi har processer för arbets- och ansvarsfördelning genom hela projekten.
Leverantörer	Bygg- och fastighetsbranschen förekommer risk för korruption, penningtvättsverksamhet, skattefusk och miljöbrott samt risk för kränkningar av mänskliga rättigheter (exempelvis exploatering). Huvudstaden har lång erfarenhet i fastighetsbranschen finns väl upparbetade rutiner mot mänskliga rättigheter, säkerhet och sociala arbetsförhållanden i leverantörskedjan.	Huvudstaden arbetar efter en uppförandekod. Vi har regelverk och förväntningar på våra samarbetspartners. Vid upphandling genomförs bakgrundskontroller av anbudsgivare. Dessutom genomför interna och externa kontroller på byggarbetsplatser genom liknande av oannonserade platsbesök. Misstänkta händelser kan rapporteras anonymt via visselblåsarsystem. Oacceptabla risker som bedöms Huvudstaden uppnå kommuniceras och utreds så långt som möjligt. Utöver upphandlingsreglerna finns särskilda krav på specifika leverantörer som säljer NK-varumärket. Dessa innehåller särskilda villkor om mänskliga rättigheter, djurskydd och miljöhänsyn.
Klimatpåverkan	Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets energianvändning och klimatpåverkande utsläpp, samt genererar stora mängder avfall.	Huvudstaden har ambitioner och mål för att minska energianvändning och klimatpåverkande utsläpp. Vårt miljöprogram beskriver mål och åtgärder för detta. Även entreprenörer och leverantörer som arbetar åt Huvudstaden ska följa miljöprogrammet. Samtliga fastigheter har miljöcertifikat.
Klimatförändringar	Risk för förändrade medeltemperatur- och temperaturmönster med exempelvis skyfall och torka.	Huvudstaden måttar risker och sårbarheter kopplade till klimatförändringar, såsom extrema nederbördsmängder och ändrade vattennivåer. Därefter vidtas åtgärder och möjliggörs handlingsplaner för dessa risker.

Rapport över resultat – koncernen

Mnkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3–4		
Fastighetsförvaltning, bruto		2 356,9	2 216,0
Hyresintäkter, koncerninterna		-135,4	-139,9
Fastighetsförvaltning, netto		2 120,2	2 038,1
Övriga segment		1 059,0	926,5
		3 179,2	**2 961,6**
Fastighetsförvaltningens kostnader			
Underhåll		-31,7	-46,4
Drift och administration		-401,6	-383,1
Fastighetsskatt		-237,5	-236,4
Avskrivningar	5	-14,5	-7,8
Fastighetsförvaltningens kostnader		**-685,3**	**-673,7**
Övriga segment, kostnader bruto		-1 140,0	-1 007,6
Hyreskostnader, koncerninterna		138,4	136,9
Övriga segment, kostnader netto		-941,6	-870,7
Verksamhetens kostnader	6–9	**-1 626,9**	**-1 492,4**
Bruttoresultat		**1 552,3**	**1 469,2**
– varav Fastighetsförvaltning		1 434,9	1 364,4
– varav Övriga segment		117,4	104,8
Centrala administrationen	7–9	-54,5	-53,2
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar		**1 497,8**	**1 416,0**
Jämförelsestörande poster	10	–	370,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	16	-612,6	-4 042,1
Värdeförändringar räntederivat	9	-0,8	–
Rörelseresultat		**884,4**	**-2 256,1**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och finansiella intäkter	11	13,4	9,8
Ränte- och finansiella kostnader	12	-334,6	-288,9
		-321,2	**-279,1**
Resultat före skatt		**563,2**	**-2 535,2**
Skatt	14	-198,6	608,0
ÅRETS RESULTAT		**364,6**	**-1 927,2**
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		**364,6**	**-1 927,2**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kr	24	1,80	-9,52
Utdelning per aktie, kr		2,80[1]	2,70

[1] Enligt styrelsens förslag.

Kommentarer

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningens nettoomsättning exklusive koncerninterna hyror om 138,4 mnkr (139,9) uppgick under perioden till 2 120,2 mnkr (2 038,1), en ökning om cirka 4 procent. Ökningen kvarleras främst av indexering samt högre bruttohyror vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt. Sedan 1 januari 2023 belastas nettoomsättningen av att hela kvarteret Ilon vid Vallgatan 1 i Göteborg konverteras för projektet Ickehamna.

Omsättningshyresbidraget var 10,5 mnkr (8,5) varav NK-varuhusets andel för 7,0 mnkr (6,4). Omsättningen i NK-varuhuset uppgick till totalt 2 935 mnkr (2 822). I Nettoomsättningshyresbidraget ingår förekommande väsentliga säsongsvariationer som gäller hyror. Under året omförhandlade Fastighetsbolaget hyresavtal motsvarande cirka 360 mnkr i årligt hyresvärde. Hyreshöjningen resulterande omförhandlingarna i en hyresökning om cirka 8 procent jämfört med motsvarande upplåtelser hyra 2023/24.

Hyresförlustgraden uppgick till 7,1 procent (8,3). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick den till 5,0 procent (5,7).

Underhållskostnaderna uppgick till -31,7 mnkr (-46,4) och driftkostnaderna var -276,0 mnkr (-270,4). Administrationskostnaderna uppgick till -124,9 mnkr (-112,7), skillnaden förklaras av högre personal- och konsultkostnader. Fastighetsskatten uppgick till -237,5 mnkr (-236,4) och har finansiella villkor exklusive till hyresgästerna. Avskrivningar uppgick till -14,5 mnkr (-7,8), skillnaden förklaras av aktiveringen av immateriella tillgångar. Fastighetsförvaltningens totala kostnader uppgick till -685,3 mnkr (-673,7).

Fastighetsförvaltningens rörelseresultat uppgick till 1 434,9 mnkr (1 394,4), inklusive koncerninterna hyresintäkter var bruttoresultatet 1 568,3 mnkr (1 534,3).

Nettoomsättningen för övergripande uppgick till 1 463,2 mnkr (1 396,0). Kostnaderna, exklusive koncerninterna hyror om -838,6 mnkr (-778,2), var -873,9 mnkr (-811,0). Bruttoresultatet exklusive koncerninternas hyreskostnader blev 554,4 mnkr (552,2).

Övriga resultatposter

Central administration uppgick till -54,5 mnkr (-53,2).

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster var föregående år 370,3 mnkr och avsåg försäkringsersättning för återuppbyggnaden av fastigheten Vävaren 7 efter den omfattande branden 2017.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -612,6 mnkr (-4 042,4). Den underliggande värdeminskningen beror främst på direkten av lägre hyror för butiker och något högre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet har ökat med 1 punkt och uppgick vid årsskiftet i snitt till 4,1 procent (4,1). Orealiserade värdeförändringar för räntederivat uppgick till -1,0,8 mnkr (-).

Finansiella poster

Finansiella intäkter uppgick till 13,4 mnkr (9,8). Finansiella kostnader uppgick till -334,6 mnkr (-288,9). Kostnaderna för upplåning över -309,6 mnkr (-266,2). Räntekostnader för leasing var -25,1 mnkr (-24,7) vilket främst avser bolagets tillämpning. Övergången av finansiella kostnader för upplåning förklaras av högre genomsnittlig ränta och ökad upplåning.

Skatt

Koncernens skatt uppgick till -198,6 mnkr (608,0), varav -127,9 mnkr (-70,4) avsåg aktuell skatt och -81,3 mnkr (678,4) uppskjuten skatt. Övergången av aktuell skatt är främst hänförlig till högre avdrag för räntekostnader i förvaltningsfastigheter. Förändringen av uppskjuten skatt förklaras främst av periodens lägre negativa orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 364,6 mnkr (-1 927,2). Rörelseresultat förklaras främst av lägre negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	69,1	94,6
Förvaltningsfastigheter	16	47 115,4	46 742,8
Inventarier	17	69,3	66,3
Nyttjanderättstillgångar	18	734,4	727,9
Långfristiga fordringar	20	10,0	22,7
Summa anläggningstillgångar		**47 959,2**	**47 654,2**
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	289,6	265,0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	39,6	24,7
Övriga fordringar		15,8	19,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	35,9	108,1
Likvida medel		472,6	332,4
Summa omsättningstillgångar		**882,0**	**789,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 874,2**	**48 443,6**

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Övrigt tillskjutet kapital		628,5	628,5
Balanserat resultat inklusive årets resultat		26 922,1	27 104,1
Summa eget kapital		**28 606,9**	**28 788,8**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	7 100,0	7 300,0
Uppskjutna skattekostnader	26	8 665,9	8 574,8
Långfristiga leasingskulder	25	727,9	727,3
Övriga långfristiga skulder		1 136	94,7
Övriga avsättningar	27	35,7	27,7
Summa långfristiga skulder		**16 605,0**	**16 724,2**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	2 702,0	2 102,0
Kortfristiga leasingskulder	25	7,8	9,6
Leverantörsskulder		222,2	240,8
Skatteskulder		51,9	16,1
Övriga skulder	28	131,7	68,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	547,7	459,5
Summa kortfristiga skulder		**3 661,3**	**2 930,6**
Summa skulder		**20 267,3**	**19 655,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 874,2**	**48 443,6**

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 47 115,4 mnkr (46 742,8). Förändringen av fastigheternas verkliga värde förklaras av periodens investeringar men motverkas något av negativa orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet om -602,8 mnkr (-4 042,4). Den orealiserade värdeminskningen beror på effekten av högre nyproduktionsavkastningskrav. Under året uppgick investeringar i fastighetsbeståndet till 976,2 mnkr (1 229,3). Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas till verkligt värde enligt IAS 40, vilket medför att avvikelser i marknadsvärde redovisas i resultaträkningen. Värderingsmetoden och antaganden framgår av not 16. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 8,4 mdkr (8,2).

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 734,4 mnkr (727,9) och består främst av tomträttsavtal värderade till verkligt värde med motsvarande leasingskuld. Tomträtterna betraktas som enliga hyresavtal vad gäller redovisning.

Varulager

Varulagret består av handelsvaror inom HOK Retail och uppgick till 0,5 procent (0,6) av koncernens balansomslutning och 0,3 procent (0,6) av koncernens nettoomsättning.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital i förhållande till redovisningens skattegrund uppgick på balansdagen till 28 606,9 mnkr (28 788,8), vilket motsvarar 141 kronor per aktie (142).

Utbetald utdelning som beslutades på årsstämman i mars 2024 uppgick till 546,2 mnkr (546,2).

Eftersom värderingen av fastighetsbeståndet uppgick långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) till 37,4 mdkr eller 185 kronor per aktie. Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) var 35,2 mdkr eller 174 kronor per aktie efter avdrag för beräknad uppskjuten skatteskuld. Denna beräkning har gjorts med beaktande av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan sålas via aktieöverlåtelser (latent skatteexponering). Bedömd verklig uppskjuten skatt har antagits till 5 procent.

Leasingskulder

Leasingskulderna var 736,8 mnkr (728,6) bestående främst av tomträttsavtal som värderats till verkligt värde.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 1 500,0 mnkr (2 200,0). Hufvudstadens certifikatlån uppgick vid årsskiftet till 1 000,0 mnkr (1 100,0) och obligationslån till 8 200,0 mnkr (5 100,0). Total upplåning uppgick till 9 700,0 mnkr (9 400,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekten av derivatens duration, var 2,2 år (1,2), den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,5 år (3,2), och den effektiva genomsnittliga räntan uppgick till 5,6 procent (3,6) inklusive och 5,8 procent (3,1) exklusive kostnad för outnyttjade kreditlöften. Leasingskulder behandlas som räntebärande skulder men särredovisas i rapport över finansiell ställning. Räntebärande nettoskuld uppgick till 8 327,4 mnkr (8 017,6) och med avdrag för leasingskulden uppgick till 7 600,2 mnkr (7 290,2).

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 8 665,9 mnkr (8 574,8). Ökningen förklaras framför allt av temporära skillnader för byggnader i förhållande till taxeringsvärden och ackumulerade underskottsavdrag.



Kjema pro[illegible] Sikvattallen[illegible]
i alla delar[illegible]

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Mnkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**29 577,5**	**31 262,0**
Årets resultat			-1 927,2	-1 927,2
Övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			**-1 927,2**	**-1 927,2**
Utdelning			-546,2	-546,2
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**27 104,1**	**28 788,6**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**1 056,4**	**628,1**	**27 104,1**	**28 788,6**
Årets resultat			364,5	364,5
Övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			**364,5**	**364,5**
Utdelning			-546,2	-546,2
Utgående eget kapital 2024-12-31	**1 056,4**	**628,1**	**26 922,4**	**28 606,9**

Vid årsstämman den 21 mars 2024 fick styrelsen förnyat bemyndigande att förvärva aktier av serie A upp till 5 procent av samtliga emitterade aktier. Syftet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen för att därigenom skapa värde för bolagets aktieägare och/eller möjliggöra att egna aktier används som likvid vid eller för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Huvudstadens totala egna innehav av aktier uppgår till 2 965 000 A-aktier, vilket motsvarar 4,2 procent av samtliga emitterade aktier och 0,9 procent av det totala antalet röster. Inga återköp har skett under året eller efter rapportperiodens utgång.

Under 2024 lämnades en utdelning om 7,70 kronor per aktie till bolagets aktieägare, totalt 546 206 719 kronor.

Förslaget om utdelning och bemyndigande återfinns på sidorna 63–65.

Rapport över kassaflöden – koncernen

Mnkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 563,8	1 263,2
Av- och nedskrivningar av tillgångar		656,1	662,8
Återföretagsförsäljningar	10	-	-187,3
Orealiserad värdeförändring försäkringsåtaganden		662,8	1 040,4
Orealiserad värdeförändring räntederivat		156,1	-
Övriga förändringar		-5,0	42,4
Betald inkomstskatt		-1 033,5	-970,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 141,4**	**1 299,4**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (+) / Ökning (–) av kundfordringar		-3,1	-362,2
Minskning (+) / Ökning (–) av förvaltningsfastigheter		1,2	9,5
Ökning (+) / Minskning (–) av leverantörsskulder		95,8	135,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 235,3**	**1 385,3**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar	15	-2,2	-30,5
Investering i förvaltningsfastigheter	16	-977,2	-1 236,3
Investering i inventarier	17	-11,7	-35,5
Avyttring av inventarier	17		0,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-991,1**	**-1 301,0**
Finansieringsverksamheten			
Upplåningar	25	4 920,0	5 030,0
Amortering av lånelikvid	25	-5 020,0	-4 600,0
Amortering av leasingskuld	25	-7,5	-8,7
Utbetald utdelning	26	-546,0	-546,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-154,0**	**-154,9**
Årets kassaflöde		**90,2**	**-70,6**
Likvida medel vid årets början		**382,4**	**453,0**
Likvida medel vid årets slut		**472,6**	**382,4**
TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER			
Erhållen ränta		13,8	10,7
Erlagd ränta		-255,5	-230,4

Kommentarer

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital minskade med 158,0 mnkr till 1 141,4 mnkr (1 299,4). Minskningen förklaras främst av föregående års avyttring av kvarvarande försäkringsverksamhet. Värdeförändringar för återupplåningsbehovet är fortfarande påverkande med 662,8 mnkr under 2024 och 1 040,4 mnkr under 2023 avseende tidigare erhållen 2 control-ersättning. Förändringen i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 97,3 mnkr (255,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick därmed till 1 235,3 mnkr (1 385,3).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -991,1 mnkr (-1 301,0), och avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd, inventarier och immateriella tillgångar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -154,0 mnkr (-154,9). Upplåningen ökade netto med 400,0 mnkr jämfört med amorteringen 400,0 mnkr föregående år.

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 90,2 mnkr (-70,6).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 472,6 mnkr (382,4) och består av kassa och bankmedel. Hufvudstaden har per 31 december 2024 limiter om 6 400,0 mnkr (5 600,0). Vid årsskiftet var 5 500,0 mnkr outnyttjade. Certifikatprogrammet uppgick till 3 000,0 mnkr varav 1 000,0 mnkr var utestående vid årsskiftet. Obligationsprogram uppgick till 2 400,0 mnkr. Hufvudstadens MTN-program uppgår till 12 000,0 mnkr varav 8 200,0 mnkr var emitterade. Obligationsprogram finns i nyttjanderätten av Norrlandsgatan.

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Mnkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	4	1 877,4	1 565,4
Verksamhetens kostnader	5–9	-726,2	-913,7
Bruttoresultat		**951,2**	**651,7**
Centernivåkostnader	5–6	-54,5	-53,2
Jämförelsestörande poster	10	-	315,0
Värdeförändringar derivat	9	-10,8	-
Rörelseresultat		**885,9**	**913,5**
Resultat från finansiella poster			
Ränte- och finansiella intäkter	11	137,1	171,4
Ränte- och finansiella kostnader	12	-309,3	-266,1
		-172,2	**-94,7**
Resultat efter finansiella poster		**713,7**	**818,8**
Bokslutsdispositioner	13	-13,6	-72,8
Resultat före skatt		**640,1**	**746,0**
Skatt	14	-213,4	-71,0
ÅRETS RESULTAT		**426,7**	**675,0**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mnkr	Not	2024	2023
Årets resultat		426,7	675,0
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**426,7**	**675,0**

BALANSRÄKNING

Mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	0,5	1,0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	2 617,0	2 168,4
Inventarier	17	9,8	13,5
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 622,8**	**9 121,9**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	5 396,4	5 396,4
Fordringar hos koncernföretag		1 185,5	1 169,5
Långfristiga fordringar	20	20,1	22,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 582,0**	**6 584,6**
Summa anläggningstillgångar		**16 205,3**	**15 707,5**

Mnkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	3,2	4,7
Fordringar hos koncernföretag		300,3	311,9
Övriga fordringar		1,9	1,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	35,6	55,2
Summa kortfristiga fordringar		**341,0**	**373,0**
Kassa och bank		456,5	372,2
Summa omsättningstillgångar		**797,5**	**745,2**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 002,8**	**16 452,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 056,4	1 056,4
Uppskrivningsfond		124,2	124,2
Reservfond		798,1	798,1
Summa bundet eget kapital		**1 978,7**	**1 978,7**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 018,5	1 889,8
Årets resultat		426,7	675,0
Summa fritt eget kapital		**2 445,2**	**2 564,8**
Summa eget kapital		**4 423,9**	**4 543,5**
Obeskattade reserver	26	**61,0**	**48,3**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	27	29,7	26,7
Avsättningar för skatter	28	959,0	883,2
Summa avsättningar		**988,7**	**909,9**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	7 100,0	7 300,0
Skulder till koncernföretag		220,5	220,5
Övriga skulder		105,7	88,7
Summa långfristiga skulder		**7 426,2**	**7 609,2**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	1 700,0	2 100,0
Leverantörsskulder		64,8	122,7
Skulder till koncernföretag		794,1	731,6
Skatteskulder		43,5	7,9
Övriga skulder	28	57,8	26,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	422,7	343,4
Summa kortfristiga skulder		**4 103,0**	**3 341,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 002,8**	**16 452,7**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mnkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 436,0**	**4 414,7**
Årets resultat				675,0	675,0
Övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				**675,0**	**675,0**
Utdelning				-546,2	-546,2
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 564,8**	**4 543,5**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 564,8**	**4 543,5**
Årets resultat				426,7	426,7
Övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat				**426,7**	**426,7**
Utdelning				-546,2	-546,2
Utgående eget kapital 2024-12-31	**1 056,4**	**124,2**	**798,1**	**2 445,2**	**4 423,9**

KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		713,7	818,8
Av- och nedskrivningar av tillgångar		201,8	185,8
Värdeförändring derivat		10,8	
Koncernbidrag		76,2	-137,8
Jämförelsestörande poster	10	-	-182,5
Övriga förändringar		-4,0	-4,8
Betald inkomstskatt		-28,0	-69,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**750,4**	**660,4**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Minskning (-) / Ökning (+) av rörelsefordringar		105,7	94,0
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		73,7	593,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**929,8**	**1 348,0**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	18	-	-2 000,0
Investering i förvaltningsfastigheter		-697,6	-750,5
Investering i inventarier		-1,7	-5,9
Avyttring av inventarier		-	5,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-699,3**	**-3 555,7**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	4 900,0	5 200,0
Amortering av låneskuld	25	-5 800,0	-4 600,0
Förändring av långfristiga fordringar		-	2 254,6
Utbetald utdelning	24	-546,2	-546,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-146,2**	**2 138,4**
Årets kassaflöde		**84,3**	**-69,3**
Likvida medel vid årets början		**372,2**	**441,5**
Likvida medel vid periodens slut		**456,5**	**372,2**

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYS

Mnkr	2024	2023
Erhållen ränta	60,8	85,8
Erlagd ränta	-214,8	-236,6

Kommentarer

Nettoomsättningen uppgick till 1 877,4 mnkr (1 565,4). Ökningen förklaras främst av en ökad försäljning samt högre taxeintäkter vid nyuthyrningar och omförhandlingar av kontrakt. Sedan början av 2023 består den redovisade nettoomsättningen av att hela kvarteret Ingen Valgrepen 12 i Östermalm har omklassificerats från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Hyresintäkterna uppgick till 82,9 mnkr (71,3) och service- och värmeintäkter uppgick till 57,1 mnkr (52,7).

Verksamhetens kostnader uppgick till -726,2 mnkr (-913,7). Minskningen förklaras främst av lägre underhållskostnader för större utvecklingsprojekt. Driftkostnaderna uppgick till -358,2 mnkr (-351,7). Centrala administrationen var -54,5 mnkr (-53,2). Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat uppgick till -10,8 mnkr (-).

Jämförelsestörande poster var föregående år 315,0 mnkr och avsåg försäkringsersättning för återuppbyggnaden av fastigheten Vildmannen 7 efter den omfattande branden 2021. Av 370,3 mnkr avsatt utbetalning av byggnadsentreprenaden i kvarteret Ingen Valgrepen 12 där projektet Urban pågår om -55,1 mnkr.

Resultatet från finansiella poster uppgick till -172,2 mnkr (-94,7). I finansiella poster inkluderas erhållna koncernbidrag från dotterbolag med 76,0 mnkr (195,0).

Investeringar i befintlig fastighetsbestånd och inventarier uppgick till 699,3 mnkr (755,4).

Utvecklingsprojektens utgående värde var 436,5 mnkr (372,2).

Finansiella noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Huvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556018-9240, är ett aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Koncernens huvudsakliga verksamhet är långsiktig förvaltning, utveckling och försäljning av kommersiella fastigheter koncentrerat till centrala Stockholm och Göteborg. Adressen till bolagets huvudkontor är Huvudstaden AB, Box 1600, 111 97 Stockholm. Räkenskapsåret omfattar perioden 1 januari–31 december. Koncernredovisning för Huvudstaden AB (publ) för räkenskapsåret år 2024 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut från och med 13 februari 2025. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 20 mars 2025.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS®) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC), såsom de har antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Huvudstadens resultaträkning, rapport över totalresultat och omarbetade tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer beror på de begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt vissa fall samband mellan redovisning och beskattning.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för koncernen. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter är den redovisningsprincip som har störst påverkan på koncernens finansiella rapporter.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats på samtliga perioder, som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat anges nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

I vissa fall har omarbetningar skett, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS krävs att koncernledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras över regelbundet. Bedömningar gjorda av koncernledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och större uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs nedan.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när den har avhänts efter en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kallas för verkligt värde. Det verkliga värdet baseras i första hand på en värdering enligt en vanligt förekommande avkastningsmetod som kallas för kassaflödesvärderingsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav ställs i relation till fastighetens driftnetto, det vill säga värdeökningen på de enskilda fastighetens tillgångarna och skulderna efter de aktuella värdena vid förvärvstidpunkten utan reavinstskatt och uppskjuten skattefordran/skuld vid tillämpning.

Redovisning av intäkter och kostnader

Hyres- och serviceintäkter

Nettoomsättningen innefattar hyres- och serviceintäkter. Hyresintäkter avser utöver avtalad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för media, fastighetsskatt samt andra kostnader. Serviceintäkter består av all övrig tilläggsdebitering såsom värme, kyla, vatten och sopor. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter bestäms löpande och redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Intäkter NK Retail

Intäkter genereras i huvudsak av försäljning av kläder, accessoarer, skor, hatt och juveler till konsumenter. Koncernens prestationsåtagande är därmed att tillhandahålla varor, enstaka tillfällen, konsumenter. Koncernens egna butiker eller tillhandahållandet när varorna lämnas till återförsäljaren. Samtliga intäkter redovisas enligt IFRS 15 Redogörelse för en tidpunkt, det vill säga vid leverans. Intäkter för försäljningen av varor till detaljhandeln redovisas när butiksköp har genomförts och varorna har tillhandahållits konsumenten eller vid försäljningstillfället när kunden tar med sig varan ut ur butiken eller vid leverans till e-handelskonsument i enlighet med försäljningsvillkoren.

Den huvudsakliga butiksförsäljningen sker med 30 dagars öppet köp (fullmaktsköp), vilket innebär att intäkter från försäljningen i butik redovisas med avdrag för beräknade returer. Den beräknade återbetalningen för returnerade varor redovisas som en förutbetalningsskuld (nettobelopp för varor varav skyldig ägande). Rätten att återvända den vara som returneras redovisas som en tillgång. Intäkterna minskas även med rabatteringar i form av rabatter och kundlojalitetsprogram. Försäljningsintäkterna redovisas med avdrag för moms, rabatter och returer, som också ingår i försäljningen, under övriga segment.

Administrationskostnader

Administrativa och försäljningsrelaterade kostnader redovisas som administrationskostnader, som ingår i rörelseresultat.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av räntebärande värdepapper och realiserade och orealiserade vinster på finansiella placeringar. Räntebärande värdepapper och derivatinstrument värderas enligt lägsta kärnvärdemetoden. Räntekostnader inkluderar även kostnader för ränteförmånsrätter och förvaltningen. Räntekostnader och andra kostnader som är direkt hänförliga till förvärv, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, som tar en väsentlig tid i anspråk för att färdigställa för sitt avsedda användande eller försäljning, ingår i anskaffningsvärdet för dessa tillgångar. Övriga räntekostnader och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning redovisas i den period de hänför sig till. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de uppkommer.

Leasing

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler av klassificerade som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa återfinns även i avsnitt Hyres- och serviceintäkter.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till den tidigare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut. Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den icke uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioden i de fall som det är rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas. Leasingavgifterna diskonteras med koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta. I de fall leasingavtalets implicita ränta kan fastställas används den räntan. Koncernens genomsnittliga marginella upplåningsränta uppgår per 2024-12-31 till 3,60 procent. Leasingskulden för koncernens kontrakt med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Koncernens avtal för bilar och mark, ej lemtrafik, består i huvudsak av ej uppsägningsbara perioder om ett flertal år, som förlängs med ytterligare år om koncernen eller leasegivaren inte säger upp avtalet med 6–24 månaders uppsägningstid. För majoriteten av dessa avtal bedömer koncernen att det inte är rimligt säkert att avtalen kommer att förlängas bortom den första perioden. Koncernen har i egenskap av leasetagare identifierat variabla villkor som de enskilt mest vanliga. Leasingskulden per 31 december 2024 uppgick till 736 mnkr, varav kortfristig del uppgick till 624 mnkr. Tillgångar värderas enligt IFRS 16 som enligt leasingavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången, knutet till nästa omförhandling av respektive kontraktsavgift. Leasingskulden amorteras i den takt värdet är förutbetald hyra till omförhandling av respektive kontraktsavgift. Kostnaderna för kortfristiga leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 000 kronor, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner, kortfristiga semester och sociala kostnader redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster som berättigar till ersättningen. Ersättning enligt kollektivavtalsgrundad förmånsbestämd pensionsplan för merparten av koncernens anställda tjänstemän avser den så kallade ITP 1-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta samt ITP 2-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta samt för kollektivanställda av avtalspensionen SAF-LO. För räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Pensionsplanen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förmånsbestämda åtaganden för ålderspensioner och familjepensioner intjänas successivt och beräknas med den så kallade projected unit credit-metoden. Aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat och påverkar inte resultatet. Aktuell skattekostnad är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Detta avser justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De uppgifter beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden.

Finansiella instrument

Koncernen klassificerar de finansiella tillgångarna och skulderna som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. Finansiella instrument värderas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader för utom tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde via resultatet som initialt värderas utan tillägg för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan har skickats. Hyresfordringar tas dock upp de respektive hyresperioder påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och betalningsskyldighet föreligger att betala även om fakturan ännu inte mottagits.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar samt övriga fordringar. Finansiella skulder som ingår i denna kategori är lån, samt övriga finansiella skulder, exempel på leverantörsskulder. Initialt redovisat värde är lika justerat med eventuella arbeten eller premier i samband med att lånet lades upp, och denna justering periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Eventuell vinst eller förlust som uppkommer om lånet tas bort redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar och skulder som ingår i denna kategori är derivat (ränteswappar). Derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen och enligt IFRS 13 värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på en aktiv marknad där instrumenten handlas som är observerbar för tillgången eller skulden antingen direkt eller indirekt. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen redovisar som princip förväntade kreditförluster för samtliga finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Förluster och kundfordringar värderas till förväntade kreditförluster motsvarande förväntade förlusten under hela återstående avtalsenliga löptid. Koncernen använder en matris för beräkning av dessa förväntade kreditförluster med olika förväntade förlustgrader utifrån hur länge fordringarna är versatta sina betalningar. Förutsägbara framtida förhållanden påverkar också förlustgraderna som kompletteras med justeringar för de specifika förhållanden som råder per balansdagen samt förväntade förändringar i fordringarnas betalningsbeteende. Koncernen tillämpar en 90 dagars förfallogräns för när en fordran anses vara kreditförlorad. Kassaflöden från finansiella tillgångar som har nedskrivits på grund av kreditrisk och vid detta tillfälle så anses fordran vara kreditförlorad. Samtliga kundförluster redovisas som rörelsekostnader. Om det i ett senare skede sker en återvinning av tidigare nedskrivna belopp återförs det mot samma rad i resultaträkningen. Koncernen har inga finansiella tillgångar som har förfallit men inte nedskrivits.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring, initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilken inkluderar till fastigheten direkt hänförbara utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs i olika kvartalsskifte. För att kvalitetssäkra värderingen granskas, minst en gång per år, observerbara externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt 30–40 procent av det interna bedömda marknadsvärdet för fastighetsbestånd och innehåller fastigheter representerar olika fastighetskategorier, orter, läge samt bruk och byggnadsmässig standard. Lägande underlag för värderingarna är avkastning av den interna värderingen av fastigheten, underhåll, förbättringar och gjorda investeringar. Koncernen undersöker även lägande om det finns andra indikationer på förändringar i fastighetens verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större utbyggnader, uppsägningar och väsentliga förändringar i avkastningskravet. Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen, och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samtliga följande är uppfyllda: den avser utbyte av en befintlig eller anskaffande av en nyidentifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter redovisas löpande i den period de uppstår.

Nedskrivningar

Den redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar samt uppskjutna skattefordringar – prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet kan återvinnas. Om så är fallet uppskattas tillgångens återvinningsvärde. Ett nedskrivningsbehov föreligger när det redovisade värdet överstiger det högsta av tillgångens verkliga värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulagret har räknats genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och vid den tid och det skick de befinner sig på. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, minskat med tillämpliga försäljningskostnader.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat efter skatt i koncernen och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare och inga utspädningseffekter förekommer.

Kassaflödesanalyser

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Segmentsredovisning

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen vilken tillhandahåller produkter som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. Även de uttalanden som Rådet lagt ut för närvarande bolaget har tillämpats. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandet av pensionen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Erhållna koncernbidrag redovisas inom kategorin finansiella poster och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

Moderbolagets dotterföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värde-modellen. I stället för att använda sig av verkligt värde-modellen redovisar bolaget förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. Anskaffningsvärdet utgörs av fastighetens inköpspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar framtida värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader som inte förlänger fastighetens ekonomiska livslängd kostnadsförs löpande. Underhållskostnader kostnadsförs löpande i moderbolaget. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnaden som en enda tillgångsenhet utan uppdelning på komponenter.

Värdering av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar prövas när det finns någon indikation på att det redovisade värdet kan vara högre än det återvinningsbara värdet. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ned till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Vid försäljningsvärdet fastställs genom jämförelse med försäljningar av liknande objekt. Nyttjandevärdet uppskattas av nuvärdet av de framtida kassaflöden som förväntas uppkomma i den verksamhet där tillgången ingår. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen. Återföring av genomförda nedskrivningar görs om återvinningsvärdet överstiger bokfört värde. Återföring sker dock aldrig med högre belopp än vad som skulle ha redovisats om ingen nedskrivning hade skett.

Avskrivningar förvaltningsfastigheter

Moderbolagets avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, i förekommande fall justerade för upp- och nedskrivningar och beräknad nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för byggnader är 50–100 år och för byggnadsinventarier 5–20 år. Löpande avskrivningar skrivs av på den underliggande tillgångens kvarvarande avskrivningstid.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantagen som finns i RFR 2. Som leasegivare redovisas leasingavgifter som intäkter linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderättstillgångar och leasingskulder i balansräkningen.

NOT 2 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Huvudstaden är främst exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall och en räntebindning som följer den aktuella strategiska inriktningen. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen har en begränsad exponering för valutakurser mot NOK. Rörelsen värderas till en köpkurs i utländsk valuta så att nettoexponeringen är låg. Upplåning sker både med kort och lång räntebindning.

Huvudstadens finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs upp av en styrprocess med finanspolicy som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov med grund i en riskexponering och kostnadseffektiv finansiering. Finansfunktionens arbete bedrivs enligt formaliserade riktlinjer, valutaskydds system och en tydligt definierad arbetsfördelning. Detta säkerställer en robust intern kontroll samt underlättar en effektiv uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och transaktioner godkänns av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om den finansiella utvecklingen och exponeringen.

Huvudstadens målsättning är att arbeta strategiskt och strukturerat med likviditetsplanering. Koncernens likviditetsöverskott ska primärt användas för att amortera befintliga lån eller placeras i finansiella instrument som kännetecknas av hög likviditet och låg risk. Information om upplåning och låneramar finns i not 25.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att befintliga lån förfaller och behöver omsättas i finansiering förhållandena vid en given tidpunkt. Huvudstaden ska eftersträva att uppfylla detta med tre till sex kreditgivare och en låneportfölj med spridda förfall. För att minimera bankernas upplåning och säkerställa att finansiering kan erhållas har bolaget fastigheter som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar. Huvudstaden har även ett etablerat certifikatprogram med en ram om 6 miljarder samt ett MTN-program med en ram om 12 miljarder. Dessa program syftar till att säkerställa en strukturerad och diversifierad tillgång till rörliga finansieringskällor. Följande poster ska upprättas för koncernens likviditet, tillsammans med förväntade kassaflöden.

LIKVIDFLÖDEN, 2024-12-31

Förfallodår	Räntekreditiv, mnkr	Ränta derivat, mnkr	Förfallokreditiv, mnkr	Andel, %
2025, kv 1	88,8	0,6	1 100	11
2025, kv 2	54,1	0,5	1 900	19
2025, kv 3	36,8	0,5	–	–
2025, kv 4	57,9	0,5	300	3
2025	199,8	2,0	2 500	26
2027	159,5	3,0	2 000	20
2028	97,3	2,0	500	6
2029	76,2	0,5	2 100	22
Totalt	**761,2**	**8,5**	**9 800**	**100**

För att beräkna likviditeten för kvartalen samt för det rörliga beräkningsexemplena har Stibor-räntan per balansdagen använts. Utestående

räntesnitt och med marginaler har antagits vara oförändrade mot utgångsvärdena per bokslutsdagen. För de respektive kreditportföljerna har antagits. Utöver ovanstående antas förväntningar kortfristiga skulder som även innefattar leverantörsskulder, vilka normalt har en förfallotid på 30 dagar.

Räntenivå

Banken använder den redovisade räntan som en bedömande variabel vid beräkning av koncernens resultat. Huvudorsakerna till ränteförändringar är förändrade marknadsräntor, främst Stibor, och förändrade kreditpåslag. Ränteförändringen, som är den betydande, medför att koncernen exponeras för räntenivå. Huvudmålsättningen med finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av räntenivåer ska bedrivas. Målsättningen är att förfallostrukturen på räntebindningstiden ska beaktas och bestå av en blandning av rörlig och fast ränta. Det finns en avvägning mellan osäkerhet kring framtida kostnad för upplåningen och risken att den skulle påverka resultatet negativt på kort sikt om det plötsligt skulle bli större ränteförändringar. Detta innebär att koncernens räntebindning för nettoskulden i normalfallet ska vara 1–4 år. För att begränsa risken strukturerar Fastighetsförvaltningen sina räntebindningstider med lån med olika förfallotider och med olika räntebindningstider, normalt 3–6 månader och 5–7 år. Det är också viktigt att ta hänsyn till omvärldsanalys och kriterier i finanspolicyn. För att uppnå önskad räntebindningsstruktur har koncernen ingått räntederivatavtal för att hantera exponeringen från lån- och hyresfordringar. Derivatinstrument används för att minska likviditetsrisken och för att effektivisera upplåningen. Under året har koncernen ingått ränteswapavtal om 1 600 mnkr (–) för att säkra räntekostnad med förfallodag per 2026. Därutöver löper 6 100 mnkr av koncernens upplåning mot fastighetslån. Det verkliga värdet för samtliga räntederivat uppgick per den 31 december 2024 till -10,3 mnkr (–). Det negativa värdet förklaras av en nedgång av marknadsräntorna. Dessa är räkenskapsmässigt klassificerade som nivå 2 enligt IFRS 13. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rättsligt rätt att kvitta fordran mot skuld vid samtliga motparter. Koncernen har per 2024-12-31 en koncernmässig räntebindningstid på 2,2 år (1,4 år). En förändring av marknadsräntan om +1 procentenhet med parallellförskjutning av avkastningskurvan skulle innebära att koncernens räntekostnader ökade med 22 mnkr (27) och vid en likadan förändring av marknadsräntan på -1 procentenhet skulle koncernens räntekostnader minska med 22 mnkr (27).

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Målet är att minimera sådana förluster genom kreditbedömningar och att endast göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut. Kreditrisken i hyresverksamheten hänförs till utestående kund-/hyresfordringar och likvida medel vilka per årsskiftet hade att bokfört värde om cirka 39 mnkr respektive cirka 479 mnkr vilket innebär att koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Förutom på kund-/hyresfordringar uppkommer kunder försäkringar eller ovanstående för att fullfölja sina betalningsåtaganden. Huvudstaden begränsar kreditexponeringen från kund- och hyresfordringar genom att noggrant välja kunder med dokumenterad affärsidé, personkontroll och kontinuerlig uppföljning. I enlighet med Huvudstadens kreditpolicy hyrs normalt säkerhet i form av bankgaranti eller borgensförbindelse vid nyutlåning. Hyresfordringar förekommer sällan.

KONCENTRATION AV KREDITRISK, 2024-12-31 [1][2]

Årshyra, tkr	Antal kunder	Summa årshyra, tkr	Andel, %
0–99	65	2 503	0,1
100–499	60	16 223	0,8
500–999	62	39 678	1,9
1 000–4 999	141	291 654	13,8
5 000–9 999	105	412 684	19,5
10 000–49 999	61	473 829	22,4
50 000–	39	917 590	43,4
Totalt	**511**	**2 114 161**	**100,0**

[1] Förfallen fordran per 2024-12-31 uppgick till 0,3 mnkr och kundförlust för året uppgick till 0,1 mnkr.
[2] Avser per 2024-12-31.

Koncernens tio största hyresgäster representerar 21 procent av den totala kontraktsmässiga hyran och den största enskilda hyresgästen utgör 5 procent. Året innebärande i kundernas exponering mot enskilda kunders kreditrisk är relativt begränsad.

Verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad, till exempel finansiella tillgångar eller skulder som innehas för handel, baseras på observerade marknadspriser på balansdagen. Det marknadspris som används är den aktuella köpkursen. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Verkligt värden fastställs genom diskontering av framtida kassaflöden. Här används observerbara data för tillgängliga instrument.

För finansiella instrument som kundfordringar, leverantörsskulder och löpande vidareredovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, bedöms det verkliga värdet överensstämma med redovisat värde då dessa instrument har en kort löptid. Det verkliga värdet, beräknas vid respektive rapportperiod, med redovisat värde

UPPLYSNINGAR OM VERKLIGA VÄRDEN, FINANSIELLA INSTRUMENT

	Redovisat till verkligt värde via resultatet		Redovisat till upplupet anskaffningsvärde		Upplysning om verkligt värde	
Mnkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023
KONCERNEN						
Långfristiga fordringar			20,2	25,7	5,2	20,7
Kortfristiga fordringar			58,8	76,1	53,9	76,1
Likvida medel			472,6	398,4	472,6	398,4
Långfristiga skulder	10,3	–	7 125,7	7 525,7	7 223,3	7 536,0
Kortfristiga skulder	–	1,5	3 065,5	2 426,0	3 065,5	2 427,5
MODERBOLAGET[1]						
Långfristiga fordringar			1 183,6	1 166,2	1 183,6	1 196,2
Kortfristiga fordringar			360,4	350,2	320,4	350,2
Likvida medel			456,5	372,0	456,5	372,3
Långfristiga skulder	10,3	–	7 346,2	7 749,2	7 449,8	7 755,5
Kortfristiga skulder			3 825,3	3 019,2	3 696,2	3 035,8

[1] Moderbolagets siffror för 2024 har omräknats till kvartalsgenomsnittskurser för att bättre matcha resultaträkningens värden mot balansräkningens värden. Se not 1 för detaljer.

För obligationslån med fast ränta uppgår övervärdet till 87,7 mnkr (233,0). Dessa har beräknats utifrån nivå 2 i IFRS 13 vilket betyder att värdet har beräknats baserat på officiella marknadsnoteringar.

NOT 5 SEGMENTINFORMATION

Koncernens verksamhet är uppdelad i tre segment; Fastighetsförvaltning, NK Retail och Övrig verksamhet. Övrig verksamhet avser Cecil Coworking (Affärsområde Stockholm), NK e-handel och parkeringsverksamheten Parkaden (Affärsområde NK). Segmenten är indelade i affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten.

I moderbolaget finns endast en rörelsegren, fastighetsförvaltning. Följande sammanställning presenterar intäkter och kostnader, tillgångar samt investeringar för de olika affärsområdena året 2024 och jämförelseåret 2023.

	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Koncerneliminering		Totalt	
Mnkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
KONCERNEN										
Fastighetsförvaltning										
Intäkter och kostnader[1]										
Hyresintäkter	1 469,6	1 573,5	439,7	434,8	300,7	305,0	-194,5	-165,8	2 009,5	1 946,6
Fastighetsförsäljningsintäkter	(3,0)	(2,1)	(7,3)	(6,5)	(0,5)	(0,5)	(-4,9)	(-4,4)	(10,5)	(8,5)
Serviceintäkter	34,9	35,6	4,0	4,2	2,8	2,9	-1,9	-1,8	39,7	40,9
Underhåll	-11,9	-19,0	-1,9	-0,2	-2,9	-5,2			-51,7	-46,1
Drift och administration	-145,0	-158,8	-19,8	-18,0	-6,8	-6,1			-401,6	-388,1
Fastighetsskatt	-156,3	-155,0	-44,8	-43,8	-35,4	-37,5			-237,6	-236,4
Avskrivningar	-0,7	-0,6	-1,4	-1,8	-0,4	-0,4			-14,5	-7,8
Bruttoresultat Fastighetsförvaltning	**1 188,7**	**1 090,7**	**222,8**	**230,9**	**221,8**	**220,7**	**-198,4**	**-182,9**	**1 434,9**	**1 359,4**
NK Retail										
Nettoomsättning			916,7	799,5					916,7	799,5
Kostnader			-968,5	-850,4			114,8	106,7	-853,7	-731,7
Bruttoresultat NK Retail			**-52,8**	**-48,9**			**114,8**	**106,7**	**62,0**	**57,8**
Övrig verksamhet										
Nettoomsättning	44,0	44,4	98,7	94,6					142,8	139,0
Kostnader	-46,1	-43,9	-125,2	-120,3			-16,6	-76,2	-87,8	-170,4
Bruttoresultat övrig verksamhet	**-1,7**	**1,5**	**-26,5**	**-25,7**			**88,6**	**76,2**	**55,4**	**52,0**
Centrala administrativa bolag									-54,5	-58,2
Särskilt värdepappersbolag									-	370,3
Värdeförändringar fastighetsförsäljningar									602,5	4 040,4
Värdeförändringar derivat									-12,8	-
Rörelseresultat									**884,4**	**-2 256,1**
Finansiella intäkter och kostnader									-321,2	-278,1
Resultat före skatt									**563,2**	**-2 585,2**
Tillgångar										
Förvaltningsfastigheter	32 953,8	32 853,0	7 777,1	8 227,0	6 880,0	6 163,8			47 710,4	45 743,8
Investeringar										
Förvärvsfastigheter och ombyggnader	530,3	716,7	66,1	136,5	642,5	413,7			993,0	1 267,6

[1] Fördelningen baseras på Affärsområden i stället för segment.

FINANSIELLA NOTER

NOT 4 LEASINGAVTAL – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut bilar i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med äganderätten av den underliggande tillgången. Förfallostruktur av leasingavgifter redovisas i tabell nedan där återstående löptid är mellan 1 och 10 år.

FÖRFALLOSTRUKTUR [1] [2] [3]

	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Antal avtal							
Kontor	53	56	47	40	30	42	268
Butiker	69	59	65	53	26	19	291
Övrigt	469	190	146	67	39	41	952
Totalt koncernen	**591**	**305**	**258**	**127**	**95**	**102**	**1 478**
Andel, %	40,0	20,6	17,5	8,6	6,4	6,9	100,0
Totalt moderbolaget	**472**	**252**	**196**	**85**	**76**	**101**	**1 182**
Årshyra, mnkr							
Kontor	149,4	229,8	150,9	102,1	141,8	499,3	1 273,2
Butiker	128,5	139,9	142,3	91,7	90,1	105,3	697,9
Övrigt	31,1	26,9	24,4	21,0	21,1	10,1	134,5
Totalt koncernen	**310,1**	**432,7**	**357,5**	**304,8**	**253,0**	**581,6**	**2 239,7**
Andel, %	13,8	19,3	16,0	13,6	11,3	26,0	100,0
Totalt moderbolaget	**224,2**	**329,2**	**299,9**	**244,4**	**212,2**	**400,8**	**1 710,7**

[1] Belopp som kontraktsenligt ska betalas för framtida uthyrningsåtaganden baserat på nuvarande avtalade nuvärdesenliga hyresbelopp.
[2] Exklusive variabla hyror som baseras på omsättning.
[3] Avser endast fastighetsbolaget.

NOT 5 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar per tillgångsslag				
Balanserade utgifter för program	3,01	25,8	0,1	0,6
Förvaltningsfastigheter			183,9	172,2
Inventarier	23,9	17,2	5,6	5,7
Nyttjanderättstillgångar	8,1	8,0		
Totalt	**62,4**	**50,8**	**198,9**	**182,5**
Avskrivningar per funktion				
Fastighetsförvaltning				
Drift och administration	6,8	6,6	2,6	6,6
Avskrivningar	14,6	7,9	185,3	176,9
Övriga segment				
Övriga segment kostnader	41,9	35,2		
Centraladministration	0,2	0,2		
Totalt	**62,4**	**50,8**	**198,9**	**182,5**

NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2024 [1]		2023 [1]	
	Varav män, %		Varav män, %	
Moderbolaget	**154**	**49**	**151**	**49**
– varav verkställande befattningshavare	5	60	8	62
Helägda dotterbolag				
NK Kontakt AB	314	15	325	15
Perfection AB	5	100	2	100
Event Förvaltning AB	5	20	5	60
NK Service AB	19	53	24	58
Totalt koncernen	**494**	**27**	**477**	**27**
– varav verkställande befattningshavare	5	60	8	62

Av koncernens 52 chefer (56) är 28 kvinnor (30) eller 54 procent (54).
I moderbolagets styrelse ingår 6 män (6) och 3 kvinnor (3).
Koncernen har endast anställda i Sverige.

[1] Beräkningar baseras på Full Time Equivalent (FTE).

NOT 7 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

	Koncernen				Moderbolaget			
Tkr	2024	Varav bonus	2023	Varav bonus	2024	Varav bonus	2023	Varav bonus
Löner och andra ersättningar								
Arvode till styrelsens ordförande	565		535		565		535	
Arvode till övriga styrelseledamöter	1 957		1 873		1 957		1 873	
Ersättning och förmåner till:								
VD	5 677	946	4 992	998	5 677	946	4 692	969
Vice VD, AD NKF [1]	2 247	127	3 389	219	2 247	127	3 006	512
Vice VD, Ekonomi och Finans	2 970	192	2 751	171	2 970	192	2 751	171
Övriga ledande befattningshavare	9 752	658	8 723	513	9 752	585	8 723	513
Övriga anställda	264 136	3 029	237 113	3 018	102 373	3 206	99 154	2 797
Totalt	**287 214**	**4 552**	**259 366**	**4 203**	**125 461** [2]	**4 459**	**114 437** [2]	**3 972**
Sociala kostnader inklusive löneskatt								
Styrelsens ordförande	87		55		87		55	
Övriga styrelseledamöter	492		475		492		475	
VD	2 115		1 854		2 115		1 854	
Vice VD, AD NKF [1]	825		1 266		825		1 266	
Vice VD, Ekonomi och Finans	1 161		1 038		1 161		1 038	
Övriga ledande befattningshavare	3 747		3 020		3 747		3 019	
Övriga anställda	88 655		78 911		36 076		31 879	
Totalt	**97 057**		**86 949**		**44 478**		**39 915**	
Pensionskostnader								
VD	1 459		1 256		1 459		1 256	
Vice VD, AD NKF [1]	603		809		603		809	
Vice VD, Ekonomi och Finans	940		761		940		761	
Övriga ledande befattningshavare	2 925		2 189		2 925		2 189	
Övriga anställda	29 399		25 283		19 906		16 984	
Totalt	**35 326**		**30 247**		**24 743**		**21 038**	

[1] Per 2024 avses perioden 2024-01-01 – 2024-08-31.
[2] I dessa belopp ingår ersättningar och kostnader avseende förmåner.

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till ledande befattningshavare behandlas av årsstämman, vilket har följt de riktlinjer som antogs av årsstämman 2024, se separat avsnitt om riktlinjer nedan.

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen exklusive dotterbolagen NK Retail AB och NK Service AB omfattades under året av ett bonusprogram. Bonus utfaller enligt kriterierna verksamhetsresultat och kundnöjdhet, samt personlig bedömning för chefer. Bonus för koncernledningen följer de som presenteras under riktlinjer nedan. För övriga chefer utgår bonus med maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare utgår bonus med maximalt en månadslön. För bonusprogrammet gäller att tröskelfaktorn för ett utfall är taget och att bonusen har ett tak. Bonus utfaller endast om bolagets uppvisar ett positivt resultat efter skatt och före värdeförändringar och andra jämförelsestörande poster i bokslutet 2024 har bonus reserverats för resultatmål, kundnöjdhet och personliga mål.

Pensioner för koncernens anställda regleras av respektive kollektivavtal. ITP-plan för tjänstemän och avtalspension SAF-LO för kollektivanställda. ITP-planen innebär både förmånsbestämd och premiebestämd pension. Totalt omfattas 85 anställda av förmånsbestämd pension. Alecta's översikt i form av den kollektiva konsolideringsgraden per decemberbar vid årsredovisningens undertecknande ännu ej fastställts av Alecta. Alectas konsolideringsnivå uppgick den 30 september 2024 till 159 procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärden på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena, beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Styrelsearvoden

Kostnadsförda styrelsearvoden avseende 2024 uppgår för styrelsens ordförande, Fredrik Lundberg, till 565 000 kronor och för styrelseledamöterna Claes Boustedt, Peter Eyvazi, Liv Forhaug, Louise Lindh, Katarina Ljungqvist, Fredrik Persson och Sten Peterson till 277 500 kronor vardera. Verkställande direktören, Anders Nyqvist, uppbär ingen ersättning för sitt styrelsearbete.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2023 fastställdes nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att gälla från och med årsstämman 2023.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Huvudstadsregionen är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag. Ett av bolagets verktyg för att uppfylla visionen är att ha branschens mest professionella och engagerade medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskap och prestationsnivå. En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet förutsätter att bolaget kan attrahera rätt medarbetare. Dessa riktlinjer syftar att ge förutsättningar att rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare.

Formerna för ersättning

Ersättning till ledande befattningshavare ska kunna bestå av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen bör vara marknadsmässig och konkurrenskraftig.

Kriterierna för rörlig ersättning i form av bonus ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsmål och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Bonus ska vara kopplad till förutbestämda, mätbara kriterier vars uppfyllelse ska mätas under en period om bolaget uppvisar positiva resultat utifrån hänsyn till omvärldsrelaterade verdeförändringar i fastighetsbeståndet och jämförelsestörande poster. Bonus för verkställande direktören maximalt utgå med tre fasta månadslöner per år och för övriga ledande befattningshavare med maximalt det högre av tre fasta månadslöner och 250 000 kronor per person och år. Bonus ska vara pensionsgrundande.

Kriterierna ska till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetens resultat i förhållande till uppsatta mål och/eller värdeförändringar i fastighetsbeståndet och jämförelsestörande poster samt med vissa delmål relaterade till bolagets årsredovisning, hållbarhetsområden och position, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål.

Andra förmåner får innefatta bland annat förmåner av olika kollektivavtal, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Pensionsnivå för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare ska gälla från 65 års ålder, med förmåner motsvarande ITP-planen. I de fall ITP-planen inte är aktuell för ledande befattningshavares pensionsgrundande premiebestånd ska pensionssparandena uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Härutöver utgår en premiebaserad pension till verkställande direktören och övriga verkställande direktörerna för den del av lönen som ej omfattas av ITP-planen. Sådana pensionspremier ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga lönen.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Vid anställningens upphörande har uppsägningstiden varit sex månader. Fast lön under uppsägningstiden och avgångsvederlag ska sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för sex månader för verkställande direktören och övriga verkställande direktörer respektive två år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från bolagets befattningshavares sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. I samtliga fall ska avräkning för eventuell ersättning från ny arbetsgivare ske.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har den ersättningsgrupp för bolagets övriga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens förhållande och förändringstakt över tid har utgjort en del av beslutsunderlaget vid bedömningen av skälighet av riktlinjerna.

Styrelsen har prövat frågan om införandet av ett ersättningsutskott men valt att inte inrätta något sådant utan hantera frågan inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Detta innebär att hela styrelsen, förutom verkställande direktören, fullgör de uppgifter som annars åligger ett ersättningsutskott, innefattande att följa och utvärdera program för rörliga ersättningar till koncernledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i koncernledningen, i den mån de berörs av frågorna. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och ska lägga sitt förslag på beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla fram till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman.

Från möjligheten för bonusuppfyllelse avdrabs skadet fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppnåtts. Styrelsen ansvarar för beslutsordningen såvitt avser rörlig ersättning till verkställande direktören. För rörlig ersättning till övriga befattningshavares ansvarar verkställande direktören. För beslutsordningen avseende finansiella mål ska beslutsordningen baseras på den av bolaget tillämpade årsredovisningsprocessen.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att tillfälligt frångå riktlinjerna, helt eller delvis, om det i ett särskilt fall finns särskilda skäl för detta och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

NOT 8 ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
PWC				
Revisionsuppdrag	1,7	1,8	1,2	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,5	0,4	0,5	0,4
Andra uppdrag	0,3	0,6	0,3	0,6
Totalt	**2,5**	**2,8**	**2,0**	**2,2**

NOT 9 KOSTNADER

KOSTNADER FÖRDELADE I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Fastighetsförvaltningskostnader	656,0	673,7	726,2	924,2
Övriga segment, kostnader netto	844,8	818,7	-	-
Centrala administration	54,6	53,2	54,5	63,2
Summa	**1 681,4**	**1 545,6**	**780,7**	**987,4**

KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Personal och förmånsrelaterat	168,9	170,6		
Ombud	51,3	46,1	117,2	252,6
Drift och administration	374,9	363,2	74,8	25,0
Tomträttsavgälder			14,8	11,1
Fastighetskost	257,6	254,4	177,5	177,5
Av- och nedskrivningar	62,4	55,8	193,6	192,4
Personalkostnader	400,8	367,3	197,9	178,8
Summa	**1 681,4**	**1 545,6**	**780,7**	**987,4**

NOT 10 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Försäljningsersättning	-	370,3	-	370,3
Utlangsning	-	-	-	-55,3
Totalt	**-**	**370,3**	**-**	**315,0**

Försäljningsersättning för återstående byggrätt av bolagsgruppen Vidkärnan 7 efter den omfattande branden 2017. Utlangsning av byggrätt i koncernen inom Valögården 12 där projektet avbrutits på grund.

NOT 11 RÄNTE- OCH FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter kortfristiga placeringar	13,4	9,8	13,2	9,7
Ränteintäkter koncernföretag			47,9	99,8
Erhållna koncernbidrag och utdelningar			76,5	137,8
Totalt	**13,4**	**9,8**	**137,1**	**171,4**

Samtliga finansiella intäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

NOT 12 RÄNTE- OCH FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader				
- upplåning	297,0	245,1	297,1	245,1
- leasingskulder	25,1	22,7	-	-
Övriga finansiella kostnader	22,5	22,1	22,2	22,0
Totalt	**334,6**	**288,9**	**309,3**	**266,1**

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt förekommer även på derivat som värderas till verkligt värde.

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023
Avskrivningar utöver plan	10,7	7,7
Lämnade koncernbidrag	-83,9	-73,5
Totalt	**-73,6**	**-72,8**

NOT 14 SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-137,4	-74,5	-131,2	-71,5
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	3,9	-0,3	1,9
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt				
Skillnad mellan skattevärde och bokfört värde avseende avskrivning på fastigheter	-1,7	-0,2	-2,6	-0,8
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	51,4	676,7	–	–
Effekt omräkning skattemässiga underskottsavdrag	9,2	–	2,9	–
Effekt av ändring i pensioner	-1,4	4,2	–	–
Effekt av ändring pensioner	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6
Nyttjande av underskottsavdrag	-1,3	-4,5	–	–
Leasingskulder	1,4	5,5	–	–
Övrigt[1]	61,7	0,2	50,6	–
Total skatt	**-198,6**	**608,0**	**-213,4**	**-71,0**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Redovisat resultat före skatt	**563,2**	**-2 535,2**	**640,1**	**746,0**
Skatt enligt gällande skattesats	-118,0	522,9	-131,9	-166,1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1	3,9	0,3	1,9
Fastighetsförsäljningar mäklare	1,5	84,5[2]	0,8	89,9[2]
Ej avdragsgilla kostnader	-3,8	-1,5	-2,8	-0,5
Ej skattepliktiga avkastningar från dotterbolag	–	0,3	–	–
Övrigt	-79,1[2]	0,8	-79,8[2]	-1,1
Total skatt	**-198,6**	**608,0**	**-213,4**	**-71,0**

[1] Övrigt består av temporära skillnader som är hänförliga till förvaltningsfastigheter och andra temporära skillnader.
[2] Försäljningen av fastigheterna Stockholm 1:3 och Stockholm 1:4 i Hagastaden har skattemässigt genomförts som en försäljning av aktier i ett dotterbolag. Vid försäljningen av aktierna i dotterbolaget har en skattefri realisationsvinst uppstått.

Per balansdagen förfaller 2,5 (0,6) koncernmässiga underskottsavdrag.

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	167,8	139,0	2,9	2,9
Årets investeringar	2,2	30,5	–	–
Försäljningar/Utrangeringar	-0,2	–	–	–
Utgående anskaffningsvärden	**169,8**	**167,8**	**2,9**	**2,9**
Ingående avskrivningar	-73,3	-47,7	-1,9	-1,3
Årets avskrivningar	-33,4	-25,6	-0,5	-0,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-106,7**	**-73,3**	**-2,4**	**-1,9**
Utgående planenligt restvärde	**63,1**	**94,5**	**0,5**	**1,0**

Avser förvärvade immateriella tillgångar för e-handelssystem och andra IT-system.

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	Koncernen	
Mnkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	47 115,4	46 742,8

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter.

Mnkr	2024	2023
Ingående verkligt värde	46 742,8	49 546,9
Investeringar i fastighetsbeståndet	977,2	1 238,3
Orealiserad värdeförändring	-604,6	-4 042,4
Utgående verkligt värde	**47 115,4**	**46 742,8**

För intäkter och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter hänvisas till not 5.

Samtliga fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter och omfattar positionerna byggnader, byggnadsinventarier, mark och pågående nybyggnader. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3 verkligt värdehierarki i IFRS 13. Fastighetsbeståndet innehåller kommersiella fastigheter med långa avtalstider kontor och butiker vilka behandlats som en klass av tillgångar. Verkligt värde baseras på en intern värdering.

Värderingsmetod

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets framtida kassaflöden har bedömts. Bedömning har gjorts genom tillämpning av värderingsmodellen kassaflödesmetoden som kallas för nuvärdekapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav ställs i relation till fastighetens driftnetto.

I de enskilda projektbeskrivningarna och nedanstående tabell anges hur den beräkning av värden gjorts enligt en sammanvägning av ortsprismetoden och en explo-ateringskalkyl där nuvärdeberäkningar har använts. Även känslighetsanalyser med avseende för byggkostnader, marknadsmässig giosiffra för exploatoren samt finansiella kostnader och hyresvakans under byggtiden.

Fastighetsägarens avkastningskrav har baserats på bl.a. marknadsinformation om marknadsmässiga avkastningskrav i transaktioner av jämförbara fastigheter i närområdena. Även det gjorts bedömningar av långsiktig värdetillväxt i respektive delområde, analyserats transaktioner i andra områden. Även allmänna samhällsfaktorer som har betydelse för fastighetsmarknaden har vägts in i bedömningen av marknadens avkastningskrav. Hänsyn har också tagits till fastighetens typ, teknisk standard, byggnadskonstruktion samt stora investeringsbehov. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika segment och olika lokalisationer inom segmenten. Information saknas om med säkerhet lägsta och högsta avkastningskrav, därav bedöms värderingskänsligheten vara tillämplig.

Huvudstaden genomsnittliga avkastningskrav har den senaste femårsperioden varierat från 3,5 procent till 4,2 procent och uppgick 2024-12-31 till 4,1 procent. För fastigheter med bomtid har bedömningen baserats på ett avkastningskrav som är 0,20 procentenheter högre.

Driftnettot baseras på marknadsmässiga hyresintäkter. Hyresnivåerna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

Inflationen har reducerats för en bedömd långsiktig hyresvärdesnivå. Vakansgraden baseras på fastighetsägarens bedömda framtida utfall över en konjunkturcykel samt förväntad utbjudningssituation för den enskilda fastigheten. Värderingen har genomsnittlig vakansgrad bedömts till 4 procent. Verklig genomsnittlig vakansgrad exklusive projektfastigheter under senaste bokslutsperioden varierat mellan 1 och 7 procent och uppgick per 2024-12-31 till 5 procent.

Avdrag har gjorts med schablonmässiga kostnader för drift och underhåll exklusive värdeberoende kostnader samt delar fastighetsadministration. Dessa baseras på verkligt utfall och justeras för genomförda investeringar. Genomsnittlig kostnad per kvm den senaste femårsperioden har legat inom intervallet 575–675 kronor och bedömd kostnad i värderingen per 2024-12-31 låg på nedanstående nivå.

Byggnadsvärden baseras på schablonmässiga uppgifter samt uppgifter relaterade i aktuella kontraktsnivå uppräknade med antagen kostnadsutveckling. Det tillgängliga byggrätter med marknadsmässigt värde har värderats med hänsyn till återstående investeringskostnader och hyresvärdens risker under byggtiden.

Extern värdering

För att kvalitetssäkra värderingen har externa värderingar inhämtats från tre oberoende värderingsföretag, Cushman & Wakefield, Forum Fastighetsekonomi och Newsec Advice. De externa värderingarna per 31 december 2024 omfattar nio fastigheter och motsvarar 38 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Motsvarande andel vid årsskiftet 2023/2024 var 31 procent. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från att det ska finnas tillräckligt med underlag för att kunna bedöma värdet på ett tillförlitligt sätt och att fastigheterna ska representera olika typer av kontor och butiker samt lokala och geografiska marknader. De fastigheter som har värderats externt per 31 december 2024 är Fenix 1, Hästhuvudet 13, Kvasten 6, Kråkerhusen 40 (del av), Orgelpipen 7, Pärlugnen 18 och Pärlugnen 12 (delar) i Stockholm samt Fiskhandeln 8:24 (delar) i Göteborg.

De externa värderingarna bygger på olika värderingsmodeller som uppgår till 19,0 miljarder. Fastighetsägarens interna värderingar samma fastigheter uppgår till 18,2 miljarder. De interna värderingarna överensstämmer således väl med de externa värderingarna.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av vad som skäligen kan förväntas påverka den vid värdetidpunkten. Priset kan också endast fastställas när en transaktion genomförts. Värderingen av fastighetsbeståndet avgörs därför i huvudsak av att olika experter använder olika antaganden om framtiden.

Värderingsmodellen bedöms uppgå till +/- 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Huvudstadens fastighetsbestånd värderas till 47,1 miljarder och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent så innebär det att det bokförda värdet kan variera med +/- 2,4 miljarder. Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultatet av den.

VID VÄRDERINGEN HAR FÖLJANDE UPPGIFTER ANVÄNTS:

	Intervall (viktat genomsnitt)			
Kontors- och butiksfastigheter	2024		2023	
Driftnetto, kr/kvm	2 650–9 140	(5 380)	2 650–8 880	(5 270)
Vakans, %	2–5	(4)	2–5	(4)
Direktavkastningskrav Stockholm, %	3,7–4,2	(3,9)	3,7–4,2	(3,9)
Direktavkastningskrav Göteborg, %	4,7–5,0	(4,9)	4,7–4,9	(4,8)
Direktavkastningskrav, genomsnitt fastighetsbeståndet, %	4,1		4,1	

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING[1]

	Förändring, +/–	Resultateffekt före skatt, +/–
Hyresintäkter	100 kr per kvm	870 mnkr
Fastighetskostnader	50 kr per kvm	435 mnkr
Hyresförlustgrad	1,0 procentenheter	840 mnkr
Avkastningskrav	0,25 procentenheter	2 905 mnkr

[1] Värdeskuvrit per december 2024.

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KONCERNEN

Mnkr	2024	2023
Taxeringsvärden byggnader	14 065,4	13 546,2
Taxeringsvärden mark	10 086,0	10 038,0
	24 152,4	23 586,2

MODERBOLAGET

Förvaltningsfastigheter redovisade enligt principerna för moderbolagets byggnadsinnehav, mer än den nyligen tall Stämpa verkligt värdemetoden.

Mnkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	9 153,2	9 108,4

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER EXKLUSIVE MARK

Mnkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	6 946,7	6 895,6
Årets investeringar	807,8	725,5
Årets utrangeringar	–	-522,9
Utgående anskaffningsvärden	**6 945,8**	**6 248,2**
Ingående avskrivningar	-1 956,8	-2 207,5
Årets avskrivningar	-175,2	-162,5
Årets avskrivningar på utrangeringar	–	41,4
Utgående avskrivningar	**-2 507,8**	**-2 328,6**
Ingående uppskrivningar	940,0	957,6
Årets avskrivningar	-13,6	-13,7
Årets nedskrivningar på upplåtelsetid	–	-3,9
Utgående uppskrivningar	**926,4**	**940,0**
Utgående planenligt restvärde	**5 364,4**	**4 859,6**

MARK

Mnkr	2024	2023
Utgående anskaffningsvärden	1 207,4	1 207,4
Utgående värde uppskrivningar	3 041,4	3 041,4
Utgående planenligt restvärde	**4 248,8**	**4 248,8**

Förvaltningsfastigheter delas in i olika kategorier som skiljer sig åt av enligt nedan

- Byggnader: Kontor 1 procent
- Byggnader: Varuhus, parkeringshus, hotell, restaurang 2 procent
- Byggnadsinventarier: 5–20 procent
- Markanläggningar: 3,75–5 procent

INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mnkr	2024	2023
Förvaltningsfastigheter, moderbolaget	35 545,7	34 892,4

TAXERINGSVÄRDEN FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MODERBOLAGET

Mnkr	2024	2023
Taxeringsvärden byggnader	10 160,7	9 941,5
Taxeringsvärden mark	7 931,9	7 580,9
	18 092,6	**17 526,4**

NOT 17 INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	115,9	90,3	34,3	31,1
Årets investeringar	13,7	32,5	1,7	5,9
Försäljningar/Utrangeringar	-1,2	-7,0	-1,2	-2,7
Utgående anskaffningsvärden	**128,4**	**115,9**	**34,8**	**34,3**
Ingående avskrivningar	-49,6	-39,8	-20,5	-17,7
Årets avskrivningar	-20,9	-17,2	-5,5	-5,5
Försäljningar/Utrangeringar	1,2	7,4	1,2	2,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-69,3**	**-49,6**	**-25,2**	**-20,5**
Utgående planenligt restvärde	**59,1**	**66,3**	**9,6**	**13,5**

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Organisationsnummer	Säte	Kapital (röster), %	Antal	Nominellt värde, tusental	Redovisat värde 2024, mnkr
MODERBOLAGET						
Aktier i dotterbolag						
AB Citypalatset	556064-7246	Stockholm	100	1 000	100	1 111,1
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	Stockholm	100	300	300	328,3
AB Nordiska Kompaniet	556009-6281	Stockholm	100	19 450 698	97 303	1 449,3
Parkaden AB	556585-3596	Stockholm	100	6 000	600	0,3
Gbg Inom Vallgraven 6-9 AB	559124-2537	Stockholm	100	1 000	100	0,5
Oscar Fastigheter AB	556242-1506	Stockholm	100	1 000	100	5,1
						2 896,1
Aktier i vilande bolag						
Aktiebolaget Citypalatset	556020-7440	Stockholm	100	200	100	-
Fastighets AB Hovmästaregatan	556014-4411	Stockholm	100	500	950	0,2
Förvaltnings AB Birger Jarl	556020-3514	Stockholm	100	500	100	-
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr 1	556019-5405	Stockholm	100	150	150	2 800,0
Hovmästaregatan Fastighetsförvaltning AB	556556-7259	Stockholm	100	200	100	0,1
						2 800,3
Moderbolaget totalt						**5 396,4**
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG						
Ägda av AB Citypalatset						
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	556038-9503	Stockholm	100	3 000	300	28,5
Ägda av Förvaltnings AB Norrmalmstorg Nr 1						
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4368	Stockholm	100	7 776	7 776	2 800,0
Ägda av Fastighetsaktiebolaget Stockholms City						
Hotel Stockholm AB	556301-4301	Stockholm	100	10 000	1 000	1,4
Ägda av AB Nordiska Kompaniet						
NK Cityfastigheter AB	556025-1537	Stockholm	100	1 000	100	0,4
NK Concession Aktiebolag	556511-0772	Stockholm	100	1 000	100	0,1
NK Retail AB	556769-4103	Stockholm	100	100 000 000	10 000	10,0
NK Service AB	556401-5491	Stockholm	100	100 000	1	0,1
						10,6
Övriga koncernföretag totalt						**3 045,5**

Koncernintern omsättning avser främst hyror och uppgick under året till 264,8 mnkr (237,7)

FÖRÄNDRING I MODERBOLAGETS INNEHAV AV KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023
Ingående redovisat värde	5 396,4	2 596,4
Lämnade aktieägartillskott	–	2 800,0
Utgående redovisat värde	**5 396,4**	**5 396,4**

NOT 19 MYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

2024

Mnkr	Fastigheter	Lokaler	Övrigt	Totalt
Ingående balans	694,2	33,4	0,3	727,9
Tillkommande	–	–	0,3	0,3
Avskrivningar	–	-7,8	-0,2	-8,0
Omvärdering	–	14,4	-0,2	14,2
Utgående balans	**694,2**	**40,0**	**0,2**	**734,4**

2023

Ingående balans	**675,8**	**33,6**	**1,6**	**711,0**
Avskrivningar	–	-7,7	-1,6	-9,3
Omvärdering	18,4	7,5	0,0	25,9
Utgående balans	**694,2**	**33,4**	**0,3**	**727,9**

Tillkommande nyanskaffningsvärden under 2024 uppgick till 0,3 mnkr (-). För tillgångsslagets avtalsförfallostruktur och effekterna av IFRS 16 på kassaflödet, se not 35.

EFFEKTER AV IFRS 16, KONCERNEN

	2024			2023		
Mnkr	Resultat	Balans	Totalt	Resultat	Balans	Totalt
Av- och nedskrivningar nyttjanderättstillgångar	-6,1	-	-6,1	-7,6	-1,7	-9,3
Ränta på leasingskulder	-25,1	-5,0	-25,1	-23,7	0,5	-23,7
Variabla avgifter som inte ingår i värdering av leasingskulden	-1,0	-	-1,0	-1,4	-	-1,4
Indirekt från nyttjanderättstillgångar	5,1	-	5,1	5,7	-	5,7
Kortbasleasing/leasar av låg värde	-2,0	-	-2,0	-2,5	-	-2,5
Nettoeffekt	**-31,1**	**0,0**	**-31,1**	**-26,5**	**-1,1**	**-29,6**

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Ingående balans	22,7	25,1	22,7	25,1
Årets förändring	-2,5	-2,4	-2,6	-2,4
Utgående balans	**20,2**	**22,7**	**20,1**	**22,7**

NOT 21 VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av första in, först ut-metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommer vid förvärvet av lagertillgångarna inklusive tull och frakt. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, minskat med tillkommande försäljningskostnader. Verkställd allmän nedskrivning av försäljningspriser kan komma att leda till ytterligare nedskrivningar. Den valda metoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Varulagret utgjorde 0,5 procent (0,5) av koncernens balansomslutning och 0,3 procent (0,6) av koncernens nettoomsättning.

Varulagrets värde i nedskrivningen avser enbart egenägda varor. Koncernen har ingen konsignationslagerhållning på produktområden där koncernen inte äger varorna och betalar inte som en tillgång.

Inkurans

I enlighet med företagets riktlinjer för inkurans beräknas varulagret med kvartalsbasis. Varulagret värderas utifrån ålder och nedskrivning görs för varor till följande 4 års försäljningar där nettoförsäljningsvärdet bedöms justerat. Per balansdagen bedöms varulagret innehålla god omsättning.

NOT 22 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Kundfordringar	29,2	19,9	0,6	0,8
Hyresfordringar	9,4	5,8	2,6	4,1
Totalt	**32,6**	**24,7**	**3,2**	**4,7**

Kund- och hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt innebär nominellt värde.

Hyresfordringar avser främst kommersiella lokaler. Kundfordringar faktureras med 30 dagars betalningsvillkor. Årets kundförluster uppgick till 0,6 mnkr (-2,9). Nedskrivningsgrad enligt bedömningar överstiger kredit förluster.

NOT 23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Upplupna hyresintäkter	22,4	65,2	20,1	21,9
Upplupna intäkter	13,2	10,4	0,6	1,0
Förutbetalda kostnader	58,1	56,4	13,2	12,3
Förutbetalda räntekostnader	0,1	16,1	0,1	16,1
Upplupna ränteintäkter	1,7	-	1,7	-
Totalt	**95,6**	**108,1**	**35,6**	**55,2**

NOT 24 EGET KAPITAL

KONCERNEN

AKTIEKAPITAL

Mnkr	2024
Fördelning på aktieserier	
A 208 821 922 aktier à kvotvärde 5 kr	1 044,1
C 6 179 734 aktier à kvotvärde 5 kr	11,4
Totalt	**1 056,4**

Mnkr	2023
Fördelning på aktieserier	
A 208 821 922 aktier à kvotvärde 5 kr	1 044,1
C 6 279 726 aktier à kvotvärde 5 kr	11,4
Totalt	**1 056,4**

Huvudaktien AB (publ) har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie. Serie C har 1/100 röst per aktie. Alla aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och skulder. Aktierna av serie A noteras på Nasdaq Stockholms huvudmarknad, Large Cap, och aktierna av serie C noteras på Nasdaq First North Growth Market, Stockholm. Aktierna av serie C omvandlades 1:1 till aktier av serie A under perioden 1 juni 2024 och framåt. Omvandlingen skedde i slutet av januari 2025 efter begäran från Nasdaq Stockholm. Aktieägare har rätt att begära omvandling av aktier av serie C till aktier av serie A. Under året har 12 C-aktier omvandlats till A-aktier.

Utestående aktier vid årets slut uppgår till 208 821 922 A-aktier. Återköpen genomfördes 2024 och 2023. Genomsnittligt antal utestående aktier uppgår till 202 305 853 (202 306 935). Inga instrument finns som innebär att utspädning av antalet aktier kan ske.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat syftar på förmögenhet i moderbolaget och dess dotterbolag. Tidigare ansamlingar förs samman, exklusive eventuella överkurser, regleras mot eget kapital/överkurs.

Utdelning

Under 2024 lämnades en utdelning om 2,70 kronor per aktie eller totalt 546 236 719 kronor. För 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 2,80 kronor per aktie eller totalt 585 458 412 kronor.

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital.

Huvudstadens mål är att dess resultat från den löpande verksamheten och hela den riskanpassade balansräkning med en soliditet som minst ska uppgå till 40 procent över tiden. Aktieägarna ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska uppgå till minst hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Resultat per aktie

Vid beräkning av resultat per aktie har årets nettoresultat och genomsnittligt antal aktier använts. Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare och inga utspädningseffekter föreligger.

	2024	2023
Årets resultat, mnkr	564,6	-1 952,2
Genomsnittligt antal utestående aktier	202 305 853	202 306 935
Resultat per aktie, kr	1,60	-9,65

MODERBOLAGET

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom utdelning.

Reservfond – Syftet med reservfonden har varit att spegla den del av nettovärdet som inte är getter för utdelning av bolagsrelaterad förlust.

Uppskrivningsfond – Vid en uppskrivning av en materiell eller finansiell anläggningstillgång ska uppskrivningsbeloppet föras till en uppskrivningsfond.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel – Utgörs av tidigare års fria eget kapital efter lämnad vinstutdelning. Balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

NOT 25 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Långfristiga skulder				
Banklån	1 000	2 400	1 000	2 500
Obligationslån	6 100	5 100	6 100	5 100
Leasingskulder	728	521	-	-
Totalt	**7 828**	**8 021**	**7 100**	**7 300**
Kortfristiga skulder				
Banklån	500	-	500	-
Obligationslån	2 100	1 000	2 100	1 000
Certifikatlån	100	1 100	100	1 100
Leasingskulder	8	8	-	-
Totalt	**2 708**	**2 108**	**2 700**	**2 100**
Låneskulden	5 500	4 800	5 500	4 800

Upptagna banklån och säkerställda normalt med panter i fastigheter samt kompletteras ofta i förhållande mot garantier, soliditet och räntetäckningsgrad. För ytterligare information om covenanter, se not 2. Upptagna obligationslån och certifikatlån säkerställs ej.

KAPITALBINDNING, LÅNEVILLKOR OCH EFFEKTIV RÄNTA 2024-12-31

Koncernen och Moderbolaget

	Genomsnittlig effektiv ränta, %[1][2]	Nominellt belopp, mnkr		
Förfallodatum		Banklån[3]	Obligationer[4]	Certifikat[4]
2025	2,7	500	2 100	100
2026	4,3	-	3 500	-
2027	3,4	1 000	1 000	-
2028	3,9	-	500	-
2029	3,6	-	2 100	-
Totalt		**1 500**	**8 200**	**100**

1) Samtliga lån är säkerställda med pantbrev i fastigheter.
2) Exklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften.
3) Räntevillkor är 3-månaders Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebindning sker vid varje räntetillfälle.
4) Fast ränta med löptider nedan. Räntevillkor är 1–10 mån Stibor med tillägg för räntemarginal. Räntebindning sker vid varje räntetillfälle.

FÖRFALLOSTRUKTUR DERIVATINSTRUMENT

Koncernen och Moderbolaget

Förfallodatum	Nominellt belopp, mnkr	Marknadsvärde, mnkr	Genomsnittlig ränta, %
2026	1 000	-10,8	2,7
Totalt	**1 000**	**-10,8**	**2,7**

En beskrivning av ränterisk och riskhantering finns i not 2.

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen och Moderbolaget

2024

Mnkr	Ingående balans	Upptagna lån	Amortering	Utgående balans
Banklån	2 900	-	-400	1 500
Obligationslån	6 100	3 100	-1 000	8 100
Certifikatlån	1 100	1 100	-2 100	100
Totalt	**9 400**	**4 200**	**-3 500**	**9 800**

2023

Mnkr	Ingående balans	Upptagna lån	Amortering	Utgående balans
Banklån	1 500	1 900	-500	2 900
Obligationslån	7 000	1 100	-2 000	6 100
Certifikatlån	500	2 500	-2 300	1 100
Totalt	**9 000**	**5 200**	**-4 800**	**9 400**

Leasetagare

Koncernen leasar fordon, kontor av tillfälligare karaktär, lokaler, maskiner och IT-utrustning. Inga leasingavtal innehåller covenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

Leasingskulder	Koncernen	
Mnkr	2024	2023
Kortfristiga	7,9	8,0
Långfristiga	727,9	721,0
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	**735,8**	**729,0**

Belopp redovisade i rapporten över kassaflödet	Koncernen	
Mnkr	2024	2023
Summa kassautflöden hänförliga till leasingavtal	-35,0	-35,0

Genomsnittlig kassautflöde inklusive belopp för leasingavtal som redovisas som leasingskuld, belopp som betalas för variabla leasingavgifter, kortfristig leasing och leasar av lågt värde.

Löptidsanalys leasingavgifter	Koncernen	
Mnkr	2024	2023
< 1 år	7,9	8,0
1 år–2 år	6,5	6,5
2 år–3 år	5,6	6,1
3 år–4 år	4,5	2,3
4 år–5 år	1,6	0,9
> 5 år[1]	709,2	710,2
Summa diskonterade leasingavgifter	**735,8**	**729,0**

1) Den diskonterade leasingavgiften avser främst avtal om 5 år med förlängningsoption om 5+5 år. Totalt innebär kontrakten 4 objekt som har bedömts ha en förväntad livslängd om 50 år. Dessa leasingavtal ses som långsiktiga kontrakt för koncernen och är nödvändiga för verksamheten. Samtliga kontrakt innehar ett antal år kvar, den längsta perioden är 11 år. Avtalen kommer att förlängas i enlighet med förväntad livslängd.

FINANSIELLA NOTER

Löptidsanalys leasingavgifter	Moderbolaget	
Mnkr	2024[1]	2023
< 1 år	19,6	11,5
1 år–5 år	52,5	1,6
> 5 år	51,9	–
Summa odiskonterade leasingavgifter	**127,8**	**13,1**

[1] Förändring avser förlängd löptid på befintlig hyresavtal 2024-10-01 för Tornbergsgården från 2024-11-01 till och med 2034-10-31 jämfört med föregående år. Därav ej tidigare kontraktsgjorda avtalade framtida leasingavgifter.

NOT 26 UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	8 614,0	8 552,3	870,5	667,1
Obeskattade reserver	24,5	20,2	–	–
Räntederivat	2,2	–	2,2	–
Pensionsavsättning	-5,3	-6,8	-5,3	-5,9
Nyttjanderättstillgångar	151,3	150,9	–	–
Leasingskuld	-151,5	-150,1	–	–
Övrigt	-	-2,4	-	-
Totalt	**8 635,9**	**8 574,8**	**963,0**	**881,2**

I koncernen finns inga underskottsavdrag per balansdagen

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTNA SKATTER

Mnkr	Ingående balans	Redovisat över resultaträkningen	Utgående balans
KONCERNEN			
2024			
Förvaltningsfastigheter	8 552,3	61,1	8 614,0
Obeskattade reserver	20,2	4,3	24,5
Räntederivat	–	-2,2	-2,2
Pensionsavsättning	6,9	0,6	5,3
Nyttjanderättstillgångar	150,9	4,5	151,3
Leasingskuld	-150,1	-5,4	-151,5
Övrigt	4,3	0,1	–
Totalt	**8 574,8**	**61,1**	**8 635,9**
2023			
Förvaltningsfastigheter	9 229,4	-676,9	8 552,3
Obeskattade reserver	30,4	-4,2	26,2
Pensionsavsättning	-8,5	0,6	-6,8
Nyttjanderättstillgångar	146,5	3,5	150,0
Leasingskuld	-146,5	-3,5	-150,1
Övrigt	–	0,2	4,3
Totalt	**9 253,2**	**-678,4**	**8 574,8**

Mnkr	Ingående balans	Redovisat över resultaträkningen	Utgående balans
MODERBOLAGET			
2024			
Förvaltningsfastigheter	667,1	69,4	870,5
Räntederivat	–	-2,2	-2,2
Pensionsavsättning	-5,9	0,6	-5,3
Totalt	**881,2**	**81,8**	**963,0**
2023			
Förvaltningsfastigheter	896,3	0,8	667,1
Pensionsavsättning	-6,5	0,6	-5,9
Totalt	**879,8**	**1,4**	**881,2**

NOT 27 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

Bolagsnämnigen har avsättning gjorts för pensionsskuld motsvarande kapitalförsäkring förmånsställande försäkring, vederlagsfordran därtill samt klagomålsersättning därutöver.

NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Momsredovisning	36,9	9,3	44,2	12,7
Övrigt	94,8	89,3	13,6	13,3
Totalt	**131,7**	**98,6**	**57,8**	**26,0**

NOT 29 OBESKATTADE RESERVER

	Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		
Ingående balans	49,2	51,9
Årets avskrivningar	12,7	-2,7
Utgående balans	**61,9**	**49,3**

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	351,8	329,2	253,5	238,4
Upplupna räntekostnader	116,1	104,7	116,1	104,7
Övriga upplupna kostnader	80,5	74,9	43,7	19,1
Totalt	**547,7**	**459,8**	**422,7**	**348,4**

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mnkr	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar för egna skulder förekommer inte	3 020,6	3 020,6	3 020,6	3 020,6
(varav inteckningar i dotterföretags fastigheter)			(863,5)	(863,5)
Andra långfristiga åtaganden	20,2	22,7	20,1	22,7
Övrigt	0,5	–	–	–
Totalt	**3 021,3**	**3 023,3**	**3 020,7**	**3 023,3**

Som ställda säkerheter för egna skulder uppges pantbrev som Hufvudstaden lämnat som säkerhet för lån i egna fastigheter. Utställande pantbrev finns i eget förvar. Inga eventualförpliktelser finns.

NOT 32 NÄRSTÅENDE

Hufvudstaden AB är ett bestämmande inflytande från L E Lundbergföretagen. Transaktioner och Fredrik Lundberg, ingående företag har skett med L E Lundbergföretagen. Fredrik Lundbergs styrelsearvode avseende 2024 uppgick till 555 000 kronor. Uppgifter om ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare finns i not 7.

Utöver de närståendetransaktioner som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över dotterföretag, se not 15.

NOT 33 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter balansdagens utgång.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de medel, som enligt moderbolagets balansräkning står till bolagsstämmans förfogande, disponeras enligt följande.

Motiverat yttrande gällande förslag till vinstutdelning finns på hufvudstaden.se och kan även erhållas kostnadsfritt från bolaget på bolagsstämman.

Balanserad vinst	2 015 513 165 kr
Årets resultat	429 701 992 kr
	2 445 215 177 kr
Till aktieägarna utdelas	
2,80 kronor per aktie	569 452 412 kr
Balanseras i ny räkning	1 875 762 765 kr
	2 445 215 177 kr

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats enligt de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets 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 moderbolagets respektive koncernens 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.

Stockholm den 13 februari 2025

Fredrik Lundberg
Styrelseordförande

Anders Nygren
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Claes Boustedt
Styrelseledamot

Peter Egardt
Styrelseledamot

Liv Fernaeus
Styrelseledamot

Louise Lindh
Styrelseledamot

Katarina Ljungkvist
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Sten Peterson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 februari 2025

PricewaterhouseCoopers AB
Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor



NK erbjuder unika köpupplevelser med hög service för kunder i alla åldrar.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hufvudstaden AB (publ), org.nr 556012-8240

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hufvudstaden AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 84–89 respektive 6–7, 22–28, 43 samt 96–108. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–7, 23–71, 76–79, 84–89 samt 96–108 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 84–89 respektive 6–7, 22–28, 43 samt 96–108. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisionsförordningen (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 våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningen (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.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter. Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch inom vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision är utformad för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De bedöms som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetsnivåer, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa samt kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och fastställde arten, tidpunkten och omfattningen av de granskningsåtgärder som behövdes för att kunna göra en bedömning av effekten av felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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 vår ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör ingen separat bedömning om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen uppgår till 3 179 MSEK och är en väsentlig post i resultaträkningen.

Koncernen har olika intäktsslag som består av hyresintäkter och närliggande intäktsflöden samt intäkter från delägarskapsverksamheten från NK Retail.

De olika intäktsslagen kommer att ha olika karaktär vilket leder till olika processer för intäktsredovisning.

För ytterligare beskrivning se redovisningsprinciper not 1 samt noterna 4 och 4 för detaljerade upplysningar och bedömning av området.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av nedan aktiviteter.

Vi har:

- Utvärderat koncernens processer för intäktsredovisning.
- Stickprovsvis bedömt ett urval kontroller i processen för hyresintäkter.
- Utfört detaljanalyser för att säkerställa att alla hyresavtal har avräknats.
- Testat att ett urval av hyresavier/fakturor stämmer mot hyresavtal.
- Testat ett urval av kassainbetalningstransaktioner mot kontoutdrag och huvudbok.
- Utvärderat rutiner och processer för kassahantering i detaljhandelsverksamheten.
- Granskat informationen som presenteras i årsredovisningen och bedömt att den ger tillräcklig information enligt regelverkets krav.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde och uppgår till 47 115 MSEK per 31 december 2024. Värdet av fastigheterna fastställs på basis av interna värderingar.

Viktiga antaganden i värderingarna är bland annat modellval, marknadens avkastningskrav, långsiktig vakansgrad och hyresnivåer. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har företagsledningen även inhämtat externa värderingar från oberoende fastighetsvärderingsföretag för en delmängd av fastighetsbeståndet.

I alla värderingar som baseras på uppskattningar om framtida utfall finns en inneboende osäkerhet i värderingsbedömningen.

För ytterligare beskrivning se redovisningsprinciper i not 1 samt not 16 för använda uppgifter och beskrivning av området.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Våra revisionsåtgärder har omfattat, men inte uteslutande utgjorts av nedan aktiviteter.

Vi har:

- Utvärderat den interna värderingsprocessen.
- Stickprovsvis testat indata i ett urval interna värderingar.
- Kontrollerat det urval fastighetsvärderingar.
- Utvärderat väsentliga antaganden inklusive direktavkastningskrav, hyresnivåer och långsiktig vakansgrad.
- Stämt av de interna värderingarna mot de externa värderingar som bolaget införskaffat. Därutöver har avstämning gjorts av de interna värderingarna mot vår egen uppfattning av marknadens prissättning av liknande tillgångar.
- Granskat information som presenteras i årsredovisningen och bedömt att det ger tillräcklig information enligt regelverkens krav.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–5, 6–27, 29, 80–83, 84–85 samt 110–116. Informationen i granskningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för annan 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 granskning 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 detta avseende.

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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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, omständigheter som har betydelse för att fortsatt drift tillämpas 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.

Revisorns ansvar

Vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Hufvudstaden AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöter 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 revisionssed 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 bokföring, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 ansvarsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

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 en effektiv maskinell rapportering (Esef-rapporten) enligt Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 om kompletterande tekniska regleringsstandarder för Enhetligt elektroniskt rapporteringsformat (RTS) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som väl möjliggör en maskinell granskning och rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s 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 Hufvudstaden AB (publ) enligt god revisionssed 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 kapitel 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för sådan del finns, den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer 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 kapitel 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.

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

Granskningen innefattar att genomföra olika åtgärder för att inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör en effektiv maskinell rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vars sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören har framställt rapporten 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.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i det tekniska XHTML-formatet 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 eget kapitalredovisningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

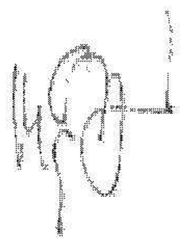
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84–88 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och är väsentligt mindre omfattande än, 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen och är lagenliga.

Pricewaterhouse Coopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Hufvudstaden AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 21 mars 2024 och har varit bolagets revisor sedan 25 mars 2021.

Stockholm den 14 februari 2025
PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt – koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkningar, mnkr					
Nettoomsättning					
Fastighetsförvaltning, brutto	2 339	2 215	2 055	1 936	1 769
Hyresintäkter koncernintern	-138	-186	-225	-168	-44
Fastighetsförvaltning, netto	2 102	2 029	1 830	1 768	1 724
Övriga segment	1 059	929	891	705	72
	3 179	**2 962**	**2 746**	**2 488**	**1 796**
Fastighetsförvaltningens kostnader					
Underhåll, drift och administration	-438	-430	-397	-382	-325
Fastighetsskatt	-247	-245	-227	-204	-207
Avskrivningar	-5	-5	-5	-6	-5
Fastighetsförvaltningens kostnader	**-685**	**-674**	**-629**	**-562**	**-531**
Övriga segment, kostnader brutto	-1 145	-1 051	-972	-735	-69
Hyresintäkter koncernintern	138	186	225	168	44
Övriga segment, rörelsekostnader netto	-942	-616	-772	-582	-25
Verksamhetens kostnader	**-1 627**	**-1 492**	**-1 392**	**-1 144**	**-556**
Bruttoresultat	1 552	1 486	1 354	1 344	1 240
– varav Fastighetsförvaltning	1 416	1 359	1 226	1 221	1 193
– varav Övriga segment	137	110	112	106	47
Centraladministration	-54	-53	-56	-55	-47
Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar	**1 498**	**1 416**	**1 298**	**1 286**	**1 193**
Jämförelsestörande poster		-370			-95
Värdeförändringar fastighetsegendomar	601	-4 042	-209	3 579	2 400
Värdeförändringar derivatinstrument	17				
Rörelseresultat	**884**	**-2 256**	**1 089**	**3 865**	**-1 702**
Finansiella intäkter och kostnader	-321	-279	-185	-139	-130
Resultat före skatt	**563**	**-2 535**	**904**	**3 726**	**-1 833**
Skatt	-198	608	-182	-771	371
Årets resultat	**365**	**-1 927**	**722**	**2 956**	**-1 462**
Balansräkningar, mnkr					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	47 116	46 749	48 647	45 790	45 636
Övriga anläggningstillgångar	877	912	876	966	874
Omsättningstillgångar	880	783	812	1 446	887
Summa tillgångar	**48 874**	**48 444**	**51 235**	**51 099**	**47 397**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	28 607	28 736	31 262	31 388	28 617
Räntebärande skulder	10 536	10 324	9 712	9 916	9 370
Övriga skulder och avsättningar	9 731	9 385	10 261	9 817	9 410
Summa eget kapital och skulder	**48 874**	**48 444**	**51 235**	**51 099**	**47 397**
Fastighetsbeståndet					
Verkligt värde, mnkr	47	46,7	49,6	48,6	45,6
Lokalyta, tusen kvm	24,2	23,6	23,5	20,9	20,5
Uthyrbar yta, 1 000 kvm	966,9	960,9	986,6	986,5	966,9
Hyresskuldsgrad, %	7,1	6,8	7,0	7,3	6,2
Vakansgrad, %	11,1	10,9	11,2	10,2	9,8
Investeringar i fastigheter, mnkr	976	1 268	986	674	886
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	90	90	90	91	90
Driftnetto per kvm[1]	4 179	3 945	3 712	3 563	3 149

[1] Beräkningen har baserats på antal kvadratmeter vid årets utgång. Avser endast fastigheter i förvaltning. Inklusive koncerninterna hyresavtal.

	2024	2023	2022	2021	2020
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	1,3	-6,4	2,3	9,3	-4,9
Avkastning på eget kapital, justerad, %	5,0	3,0	2,6	3,0	2,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,3	-5,6	2,6	9,6	-4,3
Soliditet, %[2]	59	59	61	61	60
Räntetäckningsgrad, ggr[2]	4,6	4,8	4,7	8,3	6,1
Skuldsättningsgrad, ggr[2]	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Belåningsgrad fastigheter, %[2]	21,4	20,9	18,7	17,8	18,9
Förvaltningsmarginal, %	64,1	63,6	63,0	64,0	69,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mnkr	1 236	1 355	1 024	984	1 032
Årets kassaflöde, mnkr	90	71	709	836	629
Medelantal anställda	494	477	441	416	143
Data per aktie (inga utspädningseffekter finns)					
Årets resultat, kr	1,80	-9,53	3,57	14,61	-7,23
Utdelning, kr	2,250	2,70	2,70	2,60	2,60
Utdelningsandel, %	63	61	80	58	61
Eget kapital, kr	141,40	142,09	154,58	155,56	141,45
Fastigheternas verkliga värde, kr	232,58	231,06	244,91	241,17	225,56
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	6,11	6,70	5,06	4,91	5,10
Årets kassaflöde, kr	0,45	0,35	3,50	1,97	4,50
Börskurs som A-aktie slutet, kr	121,10	142,10	146,30	153,20	166,20
P/E-tal, ggr	67,3	-14,9	41,0	10,5	-23,1
Substansvärde per aktie, kr	141,5	142,2	154,7	155,7	141,6
Substansvärde per aktie, justerad, kr	141,5	142,2	154,7	155,7	141,6
Substansrabatt, %	14,4	0,0	5,2	1,6	17,4
Substansrabatt, justerad, %	14,4	0,0	5,2	1,6	17,4
Antal utestående aktier vid årets slut	202 706 823	202 706 823	202 706 823	202 706 823	202 706 823
Genomsnittligt antal utestående aktier under året	202 706 823	202 706 823	202 706 823	202 706 823	202 706 823
Totalt antal aktier vid årets slut	211 271 953	211 271 953	211 271 953	211 271 953	211 271 953
EPRA nyckeltal[1]					
EPRA Earnings, mnkr	1 559	1 455	1 025	1 032	1 025
EPRA Earnings (förelagsspecifik), mnkr	1 556	1 553	1 525	1 532	931
EPRA EPS, kr	5,12	7,08	5,07	5,10	4,97
EPRA EPS (förelagsspecifik), kr	5,12	5,25	5,07	5,10	4,90
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mnkr	37 372,7	37 484,5	40 865,1	40 648,0	37 699,3
EPRA NRV per aktie, kr	185	185	201	192	184
EPRA NTA (Aktuellt substansvärde), mnkr	35 136,1	35 279,5	38 527,8	37 330,3	35 014,4
EPRA NTA per aktie, kr	174	175	190	178	173
EPRA NDV (Substansvärde), mnkr	32 605,9	29 798,6	31 262,0	31 085,0	29 618,5
EPRA NDV per aktie, kr	161	142	155	154	141
EPRA soliditetsgrad, %	5,0	5,7	4,5	5,9	5,7

[1] Nyckeltalen presenteras enligt rekommendationer som har definierats av EPRA, så kallade Alternativa nyckeltal. Syftet med nyckeltalen är att förbättra relevansen, jämförbarheten och tydligheten i rapporterade finansiella nyckeltal. För nyckeltalen som baseras på koncernens nyckeltal har definitionerna på sidorna 68 och framåt använts, se sidorna 78–79.
[2] Enligt lånevillkoren för lån.

Alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar European Securities and Market Authority's (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras utgör alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att bedöma verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner till nyckeltal återfinns i Definitioner och ordlista, se sida 82. Nedan presenteras härledning av alternativa nyckeltal.

Mnkr	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020
Nettovinst från den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	565	-2 535	904	3 725	-1 533
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 572	209	4 579	2 694
Schablonberäknad företagsskatt	-244	534	-229	-938	327
Nettovinst från den löpande verksamheten	**934**	**903**	**884**	**911**	**834**
Avkastning på eget kapital, justerad, %					
Årets resultat efter skatt	365	-1 927	772	3 955	-1 492
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 572	209	-2 579	2 894
Återläggning skatt på jämförelsestörande poster och värdeförändringar	-126	-733	-46	531	-566
Årets resultat, justerad	**852**	**912**	**888**	**907**	**836**
Genomsnittligt eget kapital	28 036	30 035	31 183	29 842	30 000
Avkastning på eget kapital, justerad, %	**3,0**	**3,0**	**2,8**	**3,0**	**2,8**
Nettoskuld, mnkr					
Långfristiga räntebärande skulder	7 300	7 535	6 500	7 085	6 200
Långfristiga leasingskulder	729	721	763	707	710
Kortfristiga räntebärande skulder	2 700	2 105	2 500	2 230	2 450
Kortfristiga leasingskulder	9	8	9	9	10
Likvida medel	-675	-822	-452	-1 197	-784
Nettoskuld	**10 063**	**9 747**	**9 269**	**8 734**	**8 586**
Soliditet, mnkr					
Eget kapital	28 607	28 789	31 262	31 066	28 617
Balansomslutning	48 574	48 444	51 236	51 083	47 337
Soliditet, %	**59**	**59**	**61**	**61**	**60**
Nettobelåningsgrad fastigheter, mnkr					
Räntebärande skulder	9 500	9 455	9 000	9 200	8 950
Leasingskulder	736	729	772	716	720
Räntebärande tillgångar	-675	-822	-452	-1 197	-784
Summa	**10 063**	**9 747**	**9 269**	**8 734**	**8 586**
Redovisat värde fastigheter	47 115	45 749	49 547	48 790	45 697
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**21,4**	**20,9**	**18,7**	**17,9**	**18,8**
Räntetäckningsgrad, mnkr					
Resultat före skatt	565	-2 535	904	3 725	-1 533
Återläggning jämförelsestörande poster och värdeförändringar	613	3 572	209	-4 579	2 694
Räntekostnader	335	289	166	189	192
Summa	**1 511**	**1 426**	**1 279**	**1 286**	**1 193**
Räntekostnader	335	289	166	189	192
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,5**	**4,9**	**7,7**	**9,3**	**9,1**

EPRA-nyckeltal

European Public Real Estate Association, EPRA, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa. EPRA arbetar för att förbättra standarder och transparens och för fastighetsbranschen för att skapa ökad användbarhet och tydlighet för investerare.

Mnkr	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020
EPRA Earnings, mnkr					
Förvaltningsresultat	894	1 080	1 113	1 147	1 096
Återläggning av värdeförändringar	613	3 572	209	4 579	2 694
Finansiella intäkter och kostnader	-301	-279	-195	-159	-192
Förvaltningsresultat	**1 176**	**1 507**	**1 113**	**1 147**	**1 096**
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-140	-74	-88	-116	-77
EPRA Earnings	**1 036**	**1 433**	**1 025**	**1 032**	**1 019**
Återläggning av jämförelsestörande poster	–	-370	–	–	-35
EPRA Earnings (företagsspecifik)	**1 036**	**1 063**	**1 025**	**1 032**	**984**
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
EPRA EPS, kr	**5,12**	**7,08**	**5,07**	**5,10**	**4,97**
EPRA EPS (företagsspecifik), kr	**5,12**	**5,25**	**5,07**	**5,10**	**4,80**
Substansvärde (EPRA NRV/NTA/NDV), mnkr					
Eget kapital enligt balansräkning	28 607	28 789	31 262	31 066	28 617
Återläggning					
Derivat enligt balansräkningen	11				
Goodwill enligt skatt[1]	-8 787	-9 695	-9 373	-9 274	-9 616
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	**37 975**	**37 485**	**40 635**	**40 340**	**37 232**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	**185**	**185**	**201**	**199**	**184**
Avdrag					
Immateriella tillgångar	-23	-95	-89	-97	-127
Derivat och räntebärande skulder exklusive räntederivat	6 136	6 141	7 275	7 251	6 941
Substansvärde EPRA NTA	**35 186**	**35 279**	**38 271**	**37 992**	**35 014**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) per aktie, kr	**174**	**175**	**189**	**188**	**173**
Återläggning					
Derivat enligt ovan	-11	–	–	–	–
Immateriella tillgångar enligt ovan	23	95	89	97	127
Uppskjuten skatt i samtliga bolag	-6 601	-6 585	-7 098	-7 029	-6 525
Substansvärde EPRA NDV	**28 607**	**28 789**	**31 262**	**31 066**	**28 617**
Antal utestående aktier, miljoner	202,3	202,3	202,3	202,3	202,3
Substansvärde (EPRA NDV) per aktie, kr	**141**	**142**	**155**	**154**	**141**
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad)					
Hyresvärde vakant yta, lokalt	179	211	165	154	167
Hyresvärde vakant yta, projekt	54	74	66	29	59
Hyresvärde, lokalt	9 513	9 661	9 314	9 095	9 020
Hyresvakansgrad, %	2,1	2,8	2,0	1,8	1,8
Hyresvakansgrad projekt, %	2,1	3,1	3,0	1,4	1,5
Hyresvakansgrad exkl. projekt (EPRA vakansgrad), %	**5,0**	**5,7**	**4,9**	**3,9**	**3,7**

[1] Uppskjuten skatt enligt balansräkning exklusive fastighetsrelaterade underskottsavdrag och fastighetsrelaterade temporära skillnader

Affärsområden i siffror

	Affärsområde Stockholm				Affärsområde NK				Affärsområde Göteborg				Fastighetsförvaltningen totalt			
	2024		2023		2024		2023		2024		2023		2024		2023	
Fastighetsbeståndet (jämförbart bestånd)	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm	Mnkr	Kr/kvm
Stadsbyggnadsförvaltningens förvaltningsavgifter	1 595,6	7 567	1 494,4	7 088	540,5	5 702	507,4	5 358	412,0	4 847	410,3	4 826	2 527,9	8 469	2 412,1	6 172
Fastighetsskatter (skattefaktiga)	-142,6	-676	-133,7	-659	-40,7	-445	-41,4	-454	-28,7	-324	-28,4	-329	-212,0	-549	-203,5	-533
Hyresförluster vakanta lokaler	-92,4	-438	-86,6	-427	-53,7	-596	-30,1	-350	-81,5	-962	-61,2	-716	-204,7	-524	-200,0	-512
Kundförluster	-3,0	-3	-1,8	-9	-1,3	-21	0,7	78	-2,1	-24	-1,0	-11	-4,6	-12	3,9	10
Nettoomsättning	**1 502,6**	**7 126**	**1 404,1**	**6 857**	**487,7**	**5 345**	**494,0**	**5 302**	**328,3**	**3 703**	**327,9**	**3 699**	**2 318,6**	**5 933**	**2 216,0**	**5 670**
Underhåll	-41,9	-198	-19,3	-90	-16,9	-185	-22,2	-245	-8,8	-53	-5,2	-59	-31,7	-81	-46,4	-118
Drift	-98,3	-472	-88,6	-420	-141,4	-1 560	-136,9	-1 500	-45,3	-511	-45,0	-508	-275,0	-704	-270,4	-692
Administration	-56,7	-269	-54,9	-266	-49,4	-550	-49,9	-473	-21,5	-242	-13,1	-215	-126,6	-324	-117,7	-285
Fastighetsskatt	-136,3	-641	-125,0	-595	-44,8	-491	-43,9	-481	-36,2	-411	-37,5	-423	-217,5	-556	-206,4	-509
Avskrivningar	-0,7	-3	-0,6	-3	-13,4	-147	-5,8	-63	-0,2	-3	-0,4	-5	-14,5	-37	-7,0	-18
Summa fastighetskostnader	**-313,9**	**-1 488**	**-313,4**	**-1 486**	**-264,9**	**-2 903**	**-258,1**	**-2 772**	**-108,5**	**-1 202**	**-107,2**	**-1 210**	**-685,3**	**-1 754**	**-673,7**	**-1 724**
Bruttoresultat	**1 188,7**	**5 638**	**1 090,7**	**5 171**	**222,8**	**2 442**	**235,9**	**2 530**	**221,8**	**2 501**	**220,7**	**2 489**	**1 633,3**	**4 179**	**1 542,3**	**3 946**

Fastighetsdata	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Antal fastigheter	22	22	5	5	4	4	29	29
Uthyrbar yta, kvm	210 867	210 867	91 249	91 081	88 662	88 662	390 778	390 610
– varav butik och restaurang	43 002	42 819	36 553	36 435	31 232	31 232	109 787	110 486
Årshyra, mnkr	1 587	1 510	531	492	395	378	2 513	2 381
Hyresvärdesmarginal, %	4,8	7,0	4,5	4,5	19,4	21,8	7,1	6,6
Yrkeskategorier, %	5,2	8,2	4,4	5,5	20,5	31,4	11,1	12,5
Antal uthyrbara garageplatser	579	619	955	986	51	51	1 585	1 656

Uthyrbar yta och årshyra	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2024	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr	Yta, kvm	Årshyra, mnkr
Kontor	135 587	1 137	17 742	131	49 205	182	202 534	1 450
Butik och restaurang	43 002	395	36 553	322	31 232	197	109 787	914
Lager och övrigt	12 155	24	16 440	34	4 582	10	34 127	68
Garage	19 419	28	21 514	34	1 276	2	41 209	64
Bostäder	1 104	3	0	0	2 016	4	3 122	7
Totalt	**210 867**	**1 587**	**91 249**	**531**	**88 662**	**395**	**390 778**	**2 513**

Yt- och hyresvakans	Affärsområde Stockholm		Affärsområde NK		Affärsområde Göteborg		Fastighetsförvaltningen totalt	
31 december 2024	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr	Ytvakans, kvm	Hyresvakans, mnkr
Kontor	5 260	69,5	283	0,8	14 587	42,1	20 130	106,7
Butik och restaurang	1 054	7,6	2 949	21,4	5 551	27,0	10 554	56,0
Lager och övrigt	2 604	3,9	820	1,9	2 073	0,3	5 497	9,1
Garage	855	0,7	0	0,0	1 276	1,9	1 950	2,6
Bostäder	463	1,9	0	0,0	1 557	2,5	2 040	4,4
Totalt	**13 076**	**77,9**	**4 052**	**24,1**	**26 153**	**76,8**	**43 281**	**178,8**

Löptidsanalys[1][2][3]
31 december 2024

Antal kontrakt	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	46	49	40	30	30	52	247
Butiker	12	29	12	10	13	15	105
Övrigt	382	148	101	38	25	34	709
Summa	**427**	**226**	**160**	**78**	**61**	**82**	**1 032**
Andel, %	41,4	21,9	15,5	7,6	5,9	7,9	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	2	3	1	2	1	5	14
Butiker	35	18	39	10	7	1	110
Övrigt	64	23	12	12	5	3	129
Summa	**101**	**44**	**52**	**24**	**13**	**9**	**243**
Andel, %	41,6	18,1	21,4	9,9	5,3	3,7	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5	4	5	6	3	5	28
Butiker	15	12	17	10	6	2	62
Övrigt	43	19	29	9	6	4	109
Summa	**63**	**35**	**46**	**27**	**21**	**11**	**203**
Andel, %	31,0	17,2	22,7	13,3	10,4	5,4	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	53	56	47	40	34	62	292
Butiker	62	59	68	30	26	18	263
Övrigt	476	190	136	57	36	41	936
Summa	**591**	**305**	**256**	**127**	**95**	**102**	**1 478**
Andel, %	40,0	20,6	17,3	8,6	6,4	6,9	100,0

Årshyra, mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	2030-	Totalt
Affärsområde Stockholm							
Kontor	145,2	202,9	152,5	135,5	76,9	380,2	1 093,2
Butiker	43,2	101,9	68,7	20,7	53,1	68,9	354,1
Övrigt	16,1	16,9	11,9	17,5	18,2	8,3	89,4
Summa	**202,6**	**321,0**	**219,1**	**173,7**	**148,2**	**475,1**	**1 539,7**
Andel, %	13,2	20,8	14,2	11,3	9,6	30,9	100,0
Affärsområde NK							
Kontor	0,3	30,6	0,8	15,2	8,5	59,6	114,7
Butiker	60,6	26,9	47,4	32,3	19,6	7,2	203,0
Övrigt	7,6	6,0	7,0	3,6	1,3	1,0	25,5
Summa	**68,5**	**65,4**	**54,9**	**55,5**	**29,4**	**67,8**	**341,5**
Andel, %	20,1	19,1	16,1	16,2	8,6	19,9	100,0
Affärsområde Göteborg							
Kontor	5,9	16,3	21,9	41,4	56,4	26,5	169,3
Butiker	25,8	25,4	46,2	33,5	17,2	11,5	159,5
Övrigt	7,3	4,5	5,6	0,9	1,6	0,7	20,5
Summa	**39,0**	**46,3**	**83,5**	**75,6**	**75,4**	**38,7**	**358,5**
Andel, %	10,9	12,9	23,3	21,1	21,0	10,8	100,0
Hufvudstaden totalt							
Kontor	149,4	249,8	190,5	192,1	141,8	466,3	1 389,9
Butiker	129,5	156,0	149,9	91,7	90,1	105,3	715,0
Övrigt	31,1	28,2	24,4	21,0	21,1	10,0	134,8
Summa	**310,1**	**432,7**	**357,5**	**304,8**	**253,0**	**581,6**	**2 239,7**
Andel, %	13,8	19,3	16,0	13,6	11,3	26,0	100,0

[1] Förfallostruktur avseende kontrakterade framtida intäkter från befintliga uthyrningsytor. Hänsyn har inte tagits till eventuella uppsägningar.
[2] Exklusive vakanta ytor samt ytor som disponeras av koncernen.
[3] Exklusive bostadskontrakt.

Definitioner och ordlista

Finans

Avkastning på eget kapital: Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, justerad: Årets resultat efter skatt exklusive skattejusterade jämförelsestörande poster och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital: Resultat före skatt plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Bruttoinvesteringar: Summa anskaffningsvärden för förvärv till koncernen under året.

Centralomkostnader: Kostnader för koncernledning, koncernstaber, gemensamma funktioner och övriga koncerngemensamma kostnader.

EPRA, European Public Real Estate Association: Intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

EPRA Earnings – Förvaltningsresultat efter skatt för moderbolagets ägare: Förvaltningsresultat efter skatt för moderbolagets ägare justerat för värdeförändringar på fastigheter och derivat samt för jämförelsestörande poster och värdeförändringar på derivat och latent skatt hänförbara till dessa poster och värdeförändringar samt motsvarande justeringar för joint ventures och intressebolag.

EPRA Earnings (företagsspecifik) – Företagsspecifikt förvaltningsresultat efter skatt för moderbolagets ägare: Förvaltningsresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar på fastigheter och derivat samt för jämförelsestörande poster och värdeförändringar på derivat och latent skatt hänförbara till dessa poster och värdeförändringar samt motsvarande justeringar för joint ventures och intressebolag.

EPRA LTV – Loan to Value: Långfristiga och kortfristiga förhållandet mellan räntebärande skulder exklusive förpliktelser för pensioner och uppskjuten skatt och räntebärande tillgångar som andel av fastighetsvärdet.

EPRA NAV – Net Asset Value: Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatt på derivat och återläggning av goodwill och uppskjuten skatt hänförlig till immateriella tillgångar hänförbara till moderbolagets ägare.

EPRA NTA – Net Tangible Assets: Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och återläggning för immateriella tillgångar justerat för verkligt värdeförändring på uppskjuten skatt hänförlig till immateriella tillgångar.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value: Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat: Förutsebara resultatkomponenter från fastighetsförvaltning och verksamhetsnära rörelseresultat inklusive finansiella intäkter och kostnader.

Genomsnittligt eget kapital: Medelvärdet av ingående och utgående eget kapital för året.

Genomsnittlig effektiv ränta: Viktad genomsnittlig kontraktsenlig ränta för samtliga krediter i låneportföljen vid årets utgång.

Jämförelsestörande poster: Poster av engångskaraktär och som försvårar jämförbarhet över tid mellan olika perioder.

MTN-program, Medium Term Note: Ett obligationsprogram med en löptid på 1–15 år.

Nettoinvesteringar i egna fastigheter: Nettovärdet för förvärv och försäljningar av fastigheter redovisade värden.

Nettoskuld: Räntebärande skulder inklusive leasingskulder och förskott för försäljning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Nettoresultat från förvaltade fastigheter: Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar och jämförelsestörande poster, belastat med schablonbelånad bolagsskatt.

Räntetäckningsgrad: Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster och värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Skatt: Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skuldfinansieringsgrad: Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets utgång.

Soliditet: Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning.

Sysselsatt kapital: Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Överskottsgrad: Driftsnetto i procent av nettoomsättning exklusive förvaltningsfastigheter.

Aktie

Direktavkastning: Utdelning per aktie i förhållande till börskurs vid årets utgång.

Eget kapital per aktie: Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

EPRA EPS EPRA Earnings: Förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

EPRA EPS (företagsspecifik), EPRA Earnings (företagsspecifik): Förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Free Float: Aktier tillgängliga för handel på öppna aktiemarknader som innehas av kontrollerande ägare.

Genomsnittligt antal utestående aktier: Viktat genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie: Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

P/E-tal: Börskurs vid årets utgång i förhållande till årets resultat per aktie.

Resultat per aktie: Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Utdelningsandel: Utdelning i förhållande till nettovinst från continuing verksamheten.

Utestående aktier: Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta egna aktier. Antalet kan variera per aktie. Antalet kan skilja i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Fastighet

Fastighet: Det område som kan bebyggas med byggnader. Byggnader för handel och industri samt kontor och bostäder med mera räknas också som fastigheter.

GFA, Gross Floor Area: Fastighetens totala golvarea.

Hyresförlust på grund av vakanser: Direkta förluster på grund av vakanta lokaler.

Hyresvärde: Uppskattat marknadsmässigt hyresvärde för lokaler och parkeringsplatser.

Hyresvärde vakanta ytor: Uppskattat marknadsmässigt hyresvärde för vakanta ytor.

Investeringsfastighet: Fastighet som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för att öka värdet på kapitalet.

Omvärdering: Förändring av fastighetens bokförda värde.

Projektfastighet: Fastighet som förvärvats för att utvecklas och därefter förvaltas.

Uthyrningsgrad: Uthyrda ytor i procent av totala uthyrningsbara ytor.

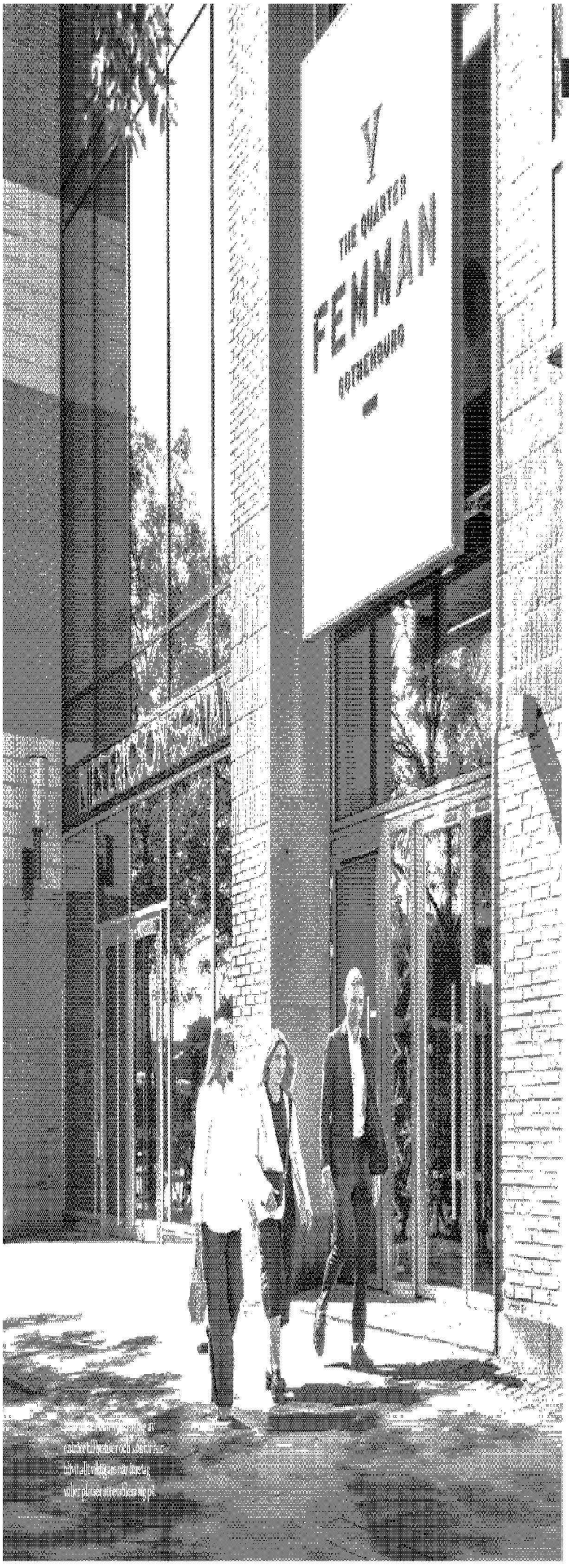
Vakanta ytor: Lokalytor som är tillgängliga för uthyrning.

Värdeförändring: Förändring av fastighetens verkliga värde.

Yield: Årlig driftnetto i procent av fastighetens värde.

Ytor under projektering: Ytor som är under ombyggnad eller nybyggnation.

Årlig driftnetto: Hyresintäkter minus tillägg för fastighetsrelaterade kostnader, underhåll och administration.



Bolagsstyrningsrapport

Regelverk och bolagsordning

Huvudstaden är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för styrningen av koncernen ligger bland annat bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Aktiemarknadens Självregleringskommittés regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram samt andra tillämpliga lagar och regler. Koden syftar bland annat till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarstagande ägarroll och utgör ett led i självregleringen inom svenskt näringsliv. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att bolag kan avvika från enskilda regler i Koden om detta finns och förklaras samt att redan lösning beskrivs.

Huvudstaden följer Koden med undantag för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

Aktien och ägarna

Huvudstadens A-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Enkelgiro. Courtage avnoteras efter begäran av Nasdaq Stockholm i januari 2026. Aktiekapitalet i bolaget uppgick vid årets slut till 1 056 360 005 kronor fördelat på totalt 211 971 963 aktier, vilket ger ett kvotvärde om 5 kronor per aktie. Av aktierna är 206 001 709 A-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie och 5 270 724 C-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie. Samtliga aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat. Största ägare är L E Lundbergföretagen AB med totalt 44,7 procent av utestående aktier och 88,6 procent av röstetalet. Utöver L E Lundbergföretagen AB finns ingen ägare i bolaget som direkt eller indirekt innehar aktier vars röstetal representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Enligt att omvandlingsförbehållet i bolagsordningen har C-aktieägare rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Under året har omvandling skett av 2 C-aktier till A-aktier. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende möjligheten att överlåta aktier eller rösträtt på stämman, inga kända avtal finns som skulle påverkas till följd av ett offentligt uppköpserbjudande och ingås överlåtelser av tillämpliga bemyndiganden har förekommit.

Återköp av egna aktier

Sedan årsstämman 2003 har styrelsen haft stämmans bemyndigande att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2024. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet att justera kapitalstrukturen och därigenom skapa ökat värde för aktieägarna och/eller möjliggöra att egna aktier används som fast vederlag för att finansiera förvärv av företag eller fastighet. Totalt egna innehav per den 31 december 2024 uppgick till 8 966 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga aktier. Inga återköp av aktier har skett under 2024 eller efter rapportperiodens utgång fram till och med 19 februari 2025.

Årsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Huvudstadens angelägenheter utövas vid årsstämman. Aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid, har rätt att delta och rösta vid årsstämman personligen eller genom ombud.

Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade måste, för att kunna utöva rösträtt på årsstämman, tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn, enligt vad som framgår av kallelsen till årsstämman. Vidare framgår av bolagets bolagsordning att styrelsen inför en bolagsstämma får besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt på förhand (poströstning) enligt det förfarande som anges i aktiebolagslagen. Årsstämmor hålls normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på stämman företrädda och avgivna rösterna.

Enskilda aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på stämman kan begära detta hos Huvudstadens styrelse under särskild adress, som publiceras på Huvudstadens hemsida i god tid före kallelsetiden för stämman.

Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Vid årsstämman behandlas frågor avseende bland annat fastställelse av resultat- och balansräkningar, utdelning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer, principer för ersättning till ledande befattningshavare, godkännande av ersättningsrapport och eventuella frågor. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på Huvudstadens hemsida. All kallelse skall lösas annonseras i Dagens Nyheter.

Årsstämman 2024 hölls den 21 mars 2024. Totalt 630 aktieägare som företrädde 139 915 945 A-aktier och 3 200 507 C-aktier var företrädda. De representerande totalt 99 652 260 röster motsvarande 95 procent av det totala antalet utestående röster. Till stämmans ordförande valdes Fredrik Lundberg. Vid årsstämman beslutades att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen och att lämna utdelning om 2,70 kronor per aktie till aktieägarna. Stämman beviljade styrelseledamöterna och VD ansvarsfrihet samt beslutade om arvode till styrelseledamöter och revisorer. Vidare omvaldes samtliga styrelseledamöter och revisorer för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Slutligen beslutade stämman att godkänna ersättningsrapporten för 2023 samt bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie A.

Årsstämma 2025 hålls i Stockholm den 20 mars 2025.

Nominering och val av styrelse och revisorer

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst tio ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Med början från den kommande ägarbilden finns ingen valberedning upprättad i Huvudstaden. Valberedningens uppgift, att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, fullgörs istället av Huvudstadens huvudägare, L E Lundbergföretagen AB. Huvudstadens fortsatta avsteg från valberedning är en avvikelse från Koden. Huvudägaren lämnar förslag på ordförande vid årsstämma, styrelse, styrelseordförande och styrelsearvoden. Förslag på revisor samt revisorsarvode framläggs av styrelsen. Övriga aktieägare har möjlighet att lämna nomineringsförslag under adress som framgår på Huvudstadens hemsida. Förslagen offentliggörs samlat i samband med kallelsen till årsstämman.

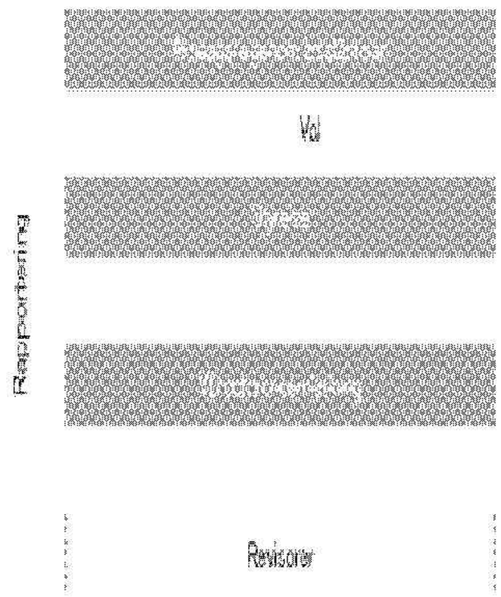
Huvudägaren har tillämpat punkt 4.1 i Koden om Mångfaldspolicy med bärande att styrelsen ska ha en, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ändamålsenlig sammansättning. De bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund skall vara präglad av mångsidighet och bredd, samt att en jämn könsfördelning eftersträvas. Årsstämman 2024 beslutade i enlighet med huvudägarens förslag, omfattande att nio ledamöter ska väljas, varav tre kvinnor och sex män.

Som underlag för sitt förslag inför årsstämman 2025 har huvudägaren gjort en bedömning av huruvida den nuvarande styrelsen är ändamålsenligt sammansatt, bland annat med ledning av tillämpliga delar av den utvärdering av styrelsens arbete som görs årligen.

Styrelsens sammansättning

Huvudstadens styrelse består av nio ledamöter, som valts av årsstämman för en period om ett år. Huvudstadens styrelse har en ändamålsenlig sammansättning utifrån bolagets verksamhet. Samtliga styrelseledamöter har bedömts uppfylla kompetens-, erfarenhet och bakgrundskraven som är ställda av bolaget. Styrelsens ordförande sedan 1993 är Fredrik Lundberg. Fyra av ledamöterna är icke-verkställande i förhållande till den största aktieägaren L E Lundbergföretagen AB (Fredrik Lundberg, Claes Boustedt, Louise Lindh och Shoshana Wodiska). För ytterligare information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 88–89. Huvudstadens advokat är Bas som styrelsens sekreterare.

HUFVUDSTADENS STYRNINGSSTRUKTUR



Styrelsens ansvar

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen ett övergripande ansvar för koncernens organisation och förvaltning samt för att kontrollen av bokföringen, medelsförvaltningen och ekonomiska förhållanden i övrigt är betryggande. Styrelsen fattar beslut i frågor avseende koncernens övergripande mål, strategiska inriktning och policyer liksom viktigare frågor som rör finansiering, förvärv, avyttringar och investeringar. Till styrelsens övriga uppgifter hör bland annat att:

- Fortlöpande följa och bedöma bolagets ekonomiska situation och affärsmässiga utveckling.
- Fortlöpande utvärdera bolagets operativa ledning och VD:s arbete.
- Ansvara för att det finns ett tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler samt löpande utvärdera bolagets system för intern kontroll och riskhantering.
- Fastställa riktlinjer för bolagets uppförande i samhället m.m. i hållbarhetsperspektiv.

Styrelsens arbete följer en av styrelsen fastställd arbetsordning, vilken gäller samt för beslut avseende investeringar, finansiering, ekonomiska rapporter samt andra frågor av strategisk karaktär. Arbetsordningen reglerar även styrelsens respektive VD:s åligganden samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD. Arbetsordningens relevans och aktualitet ses över varje år.

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har kontinuerlig kontakt med VD för att löpande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden samtalar med VD i strategiska frågor och företräder bolaget i ägarfrågor samt förmedlar eventuella synpunkter från aktieägare till styrelsen.

Styrelsens ordförande tillser att styrelsens arbete utvärderas en gång per år och att nya styrelseledamöter erhåller lämplig utbildning. Utvärderingen görs genom att varje styrelseledamot fyller i en enkät. Svaren sammanställs av ordföranden som redovisar resultatet för styrelsen. Styrelsen upprättar därefter en åtgärdslista. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete, utan att denne närvarar, samt genomför en årlig uppföljning av VD hos utanför bolaget.

Styrelsens arbete

Under 2024 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett var konstituerande. Ekonomisk och finansiell rapportering samt omvärldsanalys och affärsområdenas verksamhet har tagits upp vid varje styrelsemöte. Dessutom har exempelvis frågor av principiell eller större ekonomisk betydelse upprättats vid varje ordinarie sammanträde. Styrelsearbetet har under året särskilt inriktats på bolagets fastställda långsiktiga mål- och finansieringsstrategier, fastighetsförvärv samt förnyelse och investeringar. Några övriga återkommande ämnen som behandlats under året är större pågående projekt, bland annat det stora utvecklingsprojektet Johanna, samt hållbarhetsfrågor inklusive förberedelser inför CSRD-rapportering och genomförande av dubbelväsentlighetsanalys. Tillsammans med bolaget deltar styrelsens sammanträden även företrädare.

Namn	Funktion	Närvaro[1]	Oberoende i förhållande till bolaget	Oberoende i förhållande till ägare
Fredrik Lundberg	Ordförande	7	Ja	Nej
Claes Boustedt		7	Ja	Nej
Peter Egardt		7	Ja	Ja
Liv Forhaug		7	Ja	Ja
Louise Lindh		7	Ja	Nej
Katarina Lundgårdh		6	Ja	Ja
Anders Nygren	VD	7	Nej, anställd	Ja
Fredrik Persson		7	Ja	Ja
Stefan Pettersson		7	Ja	Nej

[1] Under året har styrelsen totalt haft sju sammanträden.

Bolagets revisor deltog vid styrelsemötet i februari då årsredovisningen för 2023 godkändes och vid styrelsemötet i augusti i samband med styrelsens behandling av bolagets halvårsrapport.

Styrelseutskott

Styrelsen har prövat frågan om inrättande av revisionsutskott och ersättningsutskott men har valt att inte inrätta några utskott och fullgör istället uppgifter som ankommer på sådana utskott inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsens fulla kompetens kan därmed tillvaratas samtidigt som samtliga styrelseledamöter effektiviseras. Detta innebär att hela styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott samt att hela styrelsen, förutom VD, fullgör de uppgifter som ankommer på ett ersättningsutskott, inklusive att följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. Styrelsen följer och utvärderar också tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget för ledande befattningshavare.

Koncernledning

VD leder verksamheten i enlighet med den anlitade arbetsordningen för styrelse och VD, vilken innefattar styrelsens instruktioner för VD. VD ansvarar för att styrelsen erhåller allsidig, tillräcklig och relevant information- och beslutsunderlag som erfordras för styrelsens och utskottens arbete. VD ansvarar för att bolagets redovisning fullgörs i enlighet med lagen och att förvaltningen av bolagets tillgångar sköts på ett betryggande sätt. VD ansvarar för att styrelsen kontinuerligt informeras om bolagets och koncernens ekonomiska ställning och utveckling samt att styrelsen vid behov och i övrigt i erforderlig omfattning informeras om händelser av betydelse för bolaget och koncernen.

Koncernledningen består av VD, tre affärsområdeschefer, samt chefer för ekonomi/finans, Affärsutveckling, Hållbarhet och kommunikation och HR. För information om enskilda medlemmar, se sidorna 90–91.

Koncernledningen har möten cirka en gång i månaden för att diskutera aktuella frågor och genomför strategigenomlysningar två gånger om året.

Revision

Enligt bolagsordningen ska bolaget ha en eller två revisorer och motsvarande antal suppleanter, alternativt kan ett eller två registrerade revisionsbolag väljas. Vid årsstämman 2024 omvaldes PricewaterhouseCoopers AB som revisionsbolag för en mandatperiod om ett år. Magnus Svensson Henryson är huvudansvarig revisor. Bland Magnus Svensson Henrysons större uppdrag kan nämnas Alleima AB, Bure Equity AB, Embracer Group AB, Holmen AB, L E Lundbergföretagen AB och Svenska Handelsbanken AB.

Styrelsen träffar bolagets revisor två gånger per år, varav minst en gång utan närvaro av VD. Vid dessa tillfällen lämnar revisorn en redogörelse och en diskussion förs om revisionens inriktning och iakttagelser. Internas rutiner och kontrollsystem granskas löpande under året. Halvårsbokslutet granskas översiktligt. Slutlig granskning av årsbokslutet, års- respektive koncernredovisning, bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning sker i januari–februari varefter revisionsberättelse avlämnas. Hållbarhetsredovisningen granskas översiktligt. Redovisning av arvode till revisorerna inklusive arvode för rådgivningstjänster lämnas i not 3.

Ersättningar

Styrelsen

Ersättning till styrelsen beslutas av årsstämman. Vid årsstämman 2024 beslutades om en ersättning för perioden fram till nästa årsstämma om 2 520 000 kronor att fördelas på ledamöterna med undantag för VD Anders Nygren, som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ersättningen fördelas mellan ordföranden med 560 000 kronor och de övriga stämmovalda ledamöterna med 280 000 kronor vardera.

Koncernledningen

Riktlinjer för lön, bonus och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Årsstämman 2024 fastställde riktlinjer innebärande att bolagets ersättningar ska utgöras av marknadsmässiga löner samt ett långsiktigt resultatrelaterat bonusprogram, som beskrivs nedan. Ingående kvalitetskriterier ingår i bonussystemet. Fasta riktlinjer har följts under 2024. Riktlinjerna kommer oförändrade gälla 2025 då styrelsen inte kommer föreslå årsstämman 2025 några ändringar.

Styrelsen har upprättat en ersättningsrapport avseende riktlinjerna för 2024 för granskning av årsstämman 2025. Revisorn yttrande om huruvida riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som antagits av årsstämman 2024, har följts, finns på Hufvudstadens se senast tre veckor före årsstämman samt kommer att bifogas årsredovisningshandlingarna.

VD:s ersättning föreslås av styrelsens ordförande och fastställs av styrelsen. VD deltar ej i detta beslut. VD beslutar om ersättning till övriga ledande befattningshavare efter samråd med styrelsens ordförande.

För ytterligare information om löner och ersättningar, samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antagna av årsstämman 2024, se not 7.

Bonus

Samtliga tillsvidareanställda medarbetare i koncernen, inklusive koncernledningen, omfattades under året av ett bonusprogram, med undantag av medarbetare i Hufvudstadens dotterbolag NK Retail AB och NK Service AB, vilka inte omfattades av bonusprogrammet. Kriterierna för bonus för koncernledningen ska enligt riktlinjerna till 70 procent bestå av finansiella mål relaterade till verksamhetsresultat, till 15 procent av operationella mål relaterade till kundnöjdhet och till 15 procent av individuella mål.

För såväl koncernledningens som övriga anställdas bonusprogram gäller att beslut fattas för ett år i taget och att bonusen har ett tak. Bonus utbetalas endast om bolaget uppvisar ett positivt resultat utan hänsyn till oreglerade värdeförändringar. Under 2024 uppgick redovisad bonus för samtliga anställda till 4,8 mnkr (4,2) eller med i genomsnitt 157 000 kronor per person för koncernledningen inklusive VD och med i genomsnitt 22 000 kronor för övriga medarbetare.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Hufvudstaden har en tillförlitlig intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll, som täcker alla väsentliga risker för att den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens system för intern kontroll omfattar kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollåtgärder, information och kommunikation samt uppföljning.

För att bedöma den interna kontrollen har bolaget följt det internationellt etablerade ramverket COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), vilket består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning och riskhantering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Hufvudstadens interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning, såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policyer och riktlinjer, som till exempel bokslutsinstruktion, informationspolicy och redovisningshandbok, dokumenteras och uppdateras regelbundet av koncernredovisning och ekonomi. Här finns också kontinuerligt följa upp verksamheten finns rutiner för finansiell rapportering och analys. Rutinerna innehåller månads- och kvartalsrapportering samt budgetuppföljning och prognos. Uppgifterna genomförs av redovisnings- och controllerfunktionen på affärsområdes- och koncernnivå.

Hufvudstaden är även medlem i IFNs Ekobrottscentrum och har därmed skriftligt undertecknat de fyra principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkan korruption. Dessutom rapporterar bolaget enligt GRI (Global Reporting Initiative).

Riskhantering och bedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och bedömer Hufvudstadens koncernledning om bolagets väsentliga risker är kopplade till finansiell rapportering. Styrelsen, som har det övergripande ansvaret för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Hufvudstadens största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiering, fastighetsprojekt och skattehantering.

Kontrollaktiviteter

Hufvudstaden har, baserat på genomförda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollaktiviteter. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och har därför särskilda kontrollåtgärder är fastighetsvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalningar samt utbyrning. Kontroller genomförs bland annat med avvikelseanalyser och väsentlighetsnivåer mellan affärsområde, koncernledning och controllerfunktionen.

Information och kommunikation

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen flödar från styrelse och ledning bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela koncernen och för enskilda enheter. En annan viktig kommunikationskanal är Hufvudstadens intranät. Genom detta når samtliga medarbetare tillgång till aktuell information. På intranätet publiceras interna policyer, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med interna kontroller görs vid kvartalsvisa ledningsgrupps- och styrelsemöten.

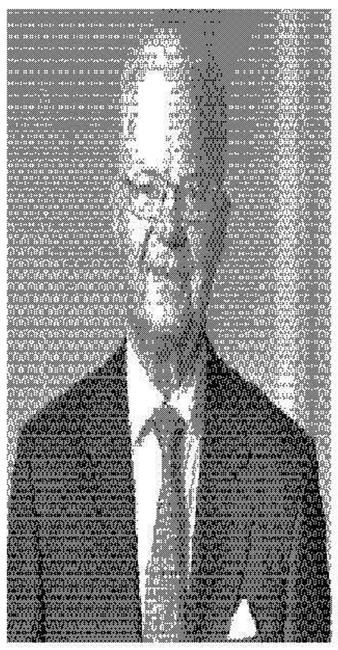
Uppföljning

Hufvudstadens koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen och att rapporteringen till styrelsen fungerar. Ansvaret för att genomgångar sker, att ställa frågor till organisationen och ta del av controllerfunktionens arbete. Här ska följa upp identifierade risker och säkerställa att de interna kontrollerna fungerar på bästa sätt är det controllerfunktionen som har huvudansvaret för uppföljning. Utöver kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer kring verksamheten erhåller styrelsen löpande kommunikation kring hur arbetet med intern kontroll har fungerat samt om identifierade risker bör kontrolleras. Bolagets revisor medverkar på styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser kring bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risken i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen. Samtliga processbeskrivningar, policyer och styrelsedokument uppdateras vid behov, dock minst årligen.

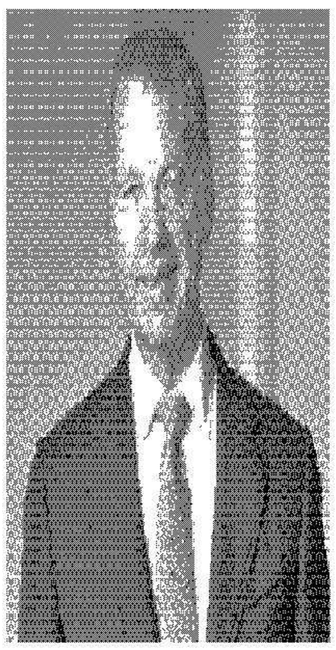
Hufvudstaden har för närvarande ingen särskild funktion för internrevision. Bedömningen har gjorts att det för närvarande inte finns ett tillräckligt behov av det interna kontrollsystemet. Bolagets revisorer granskar löpande och rapporterar sina iakttagelser till bolagsledning och styrelse avseende bolagets interna kontroll. Revisorernas senaste rapportering för 2024 visar att Hufvudstaden har en god intern kontroll i förhållande till bolagets storlek och verksamhet. Styrelsen gör bedömningen att en separat funktion för internrevision därmed inte är motiverad. Beslutet omprövas årligen.

Styrelse och revisorer

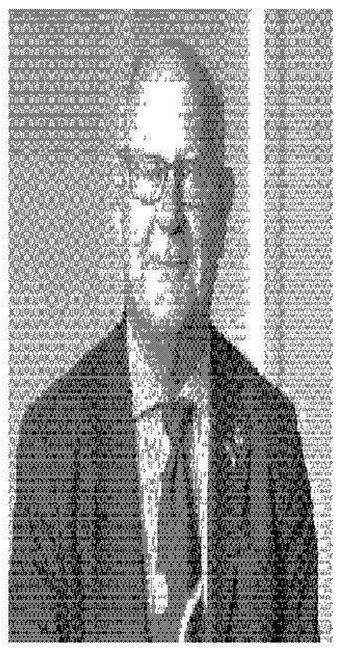
Styrelsen består av nio ledamöter utan suppleanter, samtliga valda av bolagsstämman. Bland ledamöterna finns personer med särskild anknytning till Huvudstadens största aktieägare L E Lundbergföretagen AB. Vidare ingår verkställande direktören i styrelsen. Andra kvinnan i bolaget deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande. Under 2024 hade styrelsen sju sammanträden, varav ett konstituerande. Styrelsens arbete följer en årlig arbetsordning som fastställs av styrelsen och verkställande direktören.



Fredrik Lundberg
f 1961. Civilekonom, civilingenjör, civilekonom och hovrättsnotarie.
Ordförande, ledamot sedan 1993.
Verkställande direktör och koncernchef i
L E Lundbergföretagen AB.
Styrelseordförande i Fastighets AB och
AB Industrivärden. Vice styrelseordförande i
Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i
L E Lundbergföretagen AB, Fastighets AB
L E Lundberg och Skanska AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare
(L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 93 552 410 aktier
(egen och närståendes).[1]



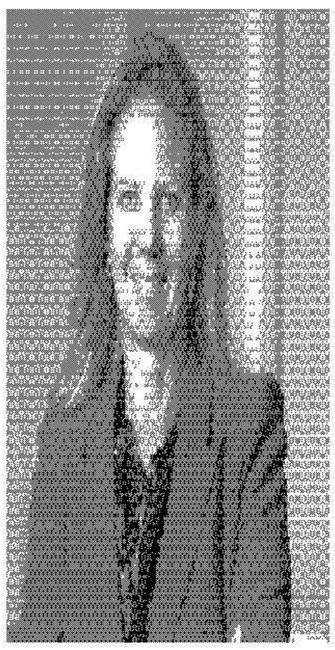
Claes Boustedt
f 1962. Civilekonom.
Ledamot sedan 2008.
Vice verkställande direktör i
L E Lundbergföretagen AB.
Verkställande direktör i L E Lundberg
Kapitalförvaltning AB.
Styrelseledamot i Atrium Ljungberg AB, Fabege AB,
Lundin och Sandvik AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare
(L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.



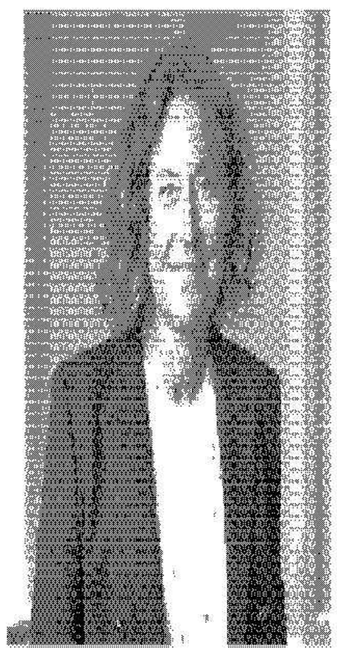
Peter Egardt
f 1949. Filosofie doktor.
Ledamot sedan 2003.
Ledamot i Riksbankens avdelningsnämnd.
Ordförande för Stockholms Konstnärliga Högskola och Svenska Litteratursällskapet.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och chefredaktör för Stockholms Handelskammare och Svenska Handelsbankens kulturråd.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen samt större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 92 000 aktier.



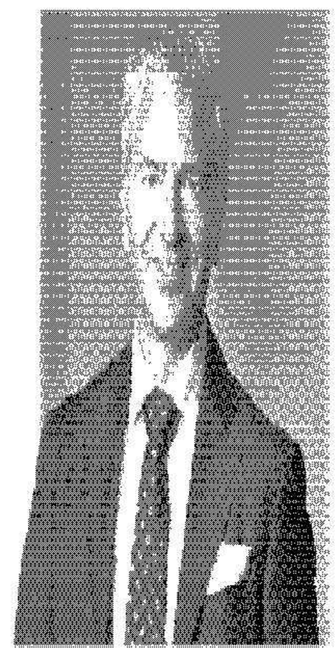
Liv Forhaug
f 1970. Civilekonom.
Ledamot sedan 2019.
Verkställande direktör i Martin & Servera AB.
Styrelseordförande i Martin & Servera:s dotterbolag.
Styrelseledamot i Elanders AB, Svenskt Handel och Svenskt Näringsliv.
Tidigare erfarenhet bland annat som strategichef på ICA Gruppen AB och partner på McKinsey & Company.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen samt större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 1 800 aktier.



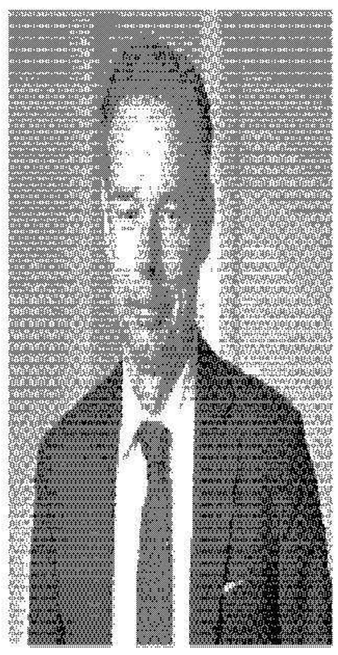
Louise Lindh
f 1979. Civilekonom.
Ledamot sedan 2007.
Styrelseordförande i Fastighets AB L E Lundberg och JCL Holding AB.
Styrelseledamot i Hufvudstaden AB, L E Lundbergföretagen AB och Svenska handelsbanken AB.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 605 138 aktier (egen och närståendes).[1]



Katarina Ljungqvist
f 1965. Företags- och förvaltningsjurist.
Ledamot sedan 2022.
Verkställande direktör i Kommuninvest.
Styrelseledamot i Svensk Exportkredit AB och Svenska Mässan. Tillförordnad verkställande direktör för Svenska Handelskammarkontoret.
Tidigare erfarenhet bland annat som regionbankschef i Handelsbanken västra Sverige och chef i Handelsbanken Digital.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 1 000 aktier.



Anders Nygren
f 1976. Civilingenjör.
Verkställande direktör och ledamot sedan 2022.
Ingår i koncernledningen för Vasakronan.
Oberoende gentemot större aktieägare men inte gentemot bolaget och bolagsledningen.
Innehav i Hufvudstaden: 9 200 aktier.



Fredrik Persson
f 1968. Civilekonom.
Ledamot sedan 2018.
Ordförande i Business Europe.
Styrelseordförande i Elekta AB och JM AB.
Styrelseledamot i A. Ahlström Oy, Holmen AB, ICA Gruppen AB, AB Industrivärden och Investor Holding AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör och koncernchef på Axel Johnson AB.
Oberoende gentemot såväl bolaget och bolagsledningen som större aktieägare.
Innehav i Hufvudstaden: 5 000 aktier.



Sten Peterson
f 1965. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2006.
Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Förvaltnings AB Lundern, JCL Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.
Tidigare erfarenhet bland annat som verkställande direktör i Förvaltnings AB Lundern.
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare (L E Lundbergföretagen AB).
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

[1] L E Lundbergföretagen AB innehar omkring 56 466 015 aktier i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg med närstående omfattar cirka 71 procent av rösterna och Louise Lindh med närstående omfattar cirka 1 procent av rösterna i L E Lundbergföretagen AB.

REVISORER

PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig

Magnus Svensson Henryson

f 1969. Auktoriserad revisor.

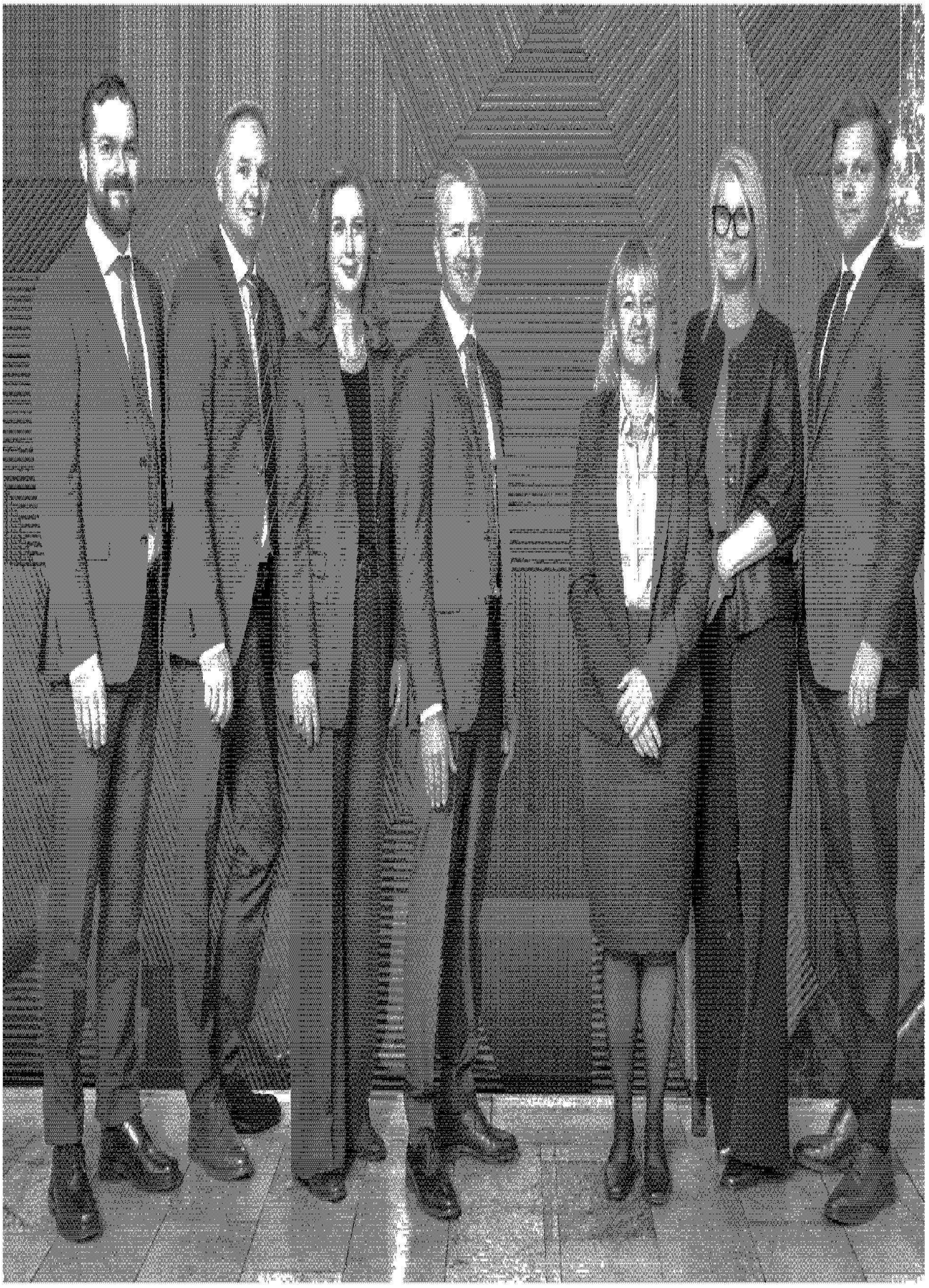
SEKRETERARE

Mattias Karlsson

f 1985. Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB. Styrelsens sekreterare sedan 2008.

KONCERNLEDNING

Koncernledning



Anders Nygren
f 1978. Civilingenjör. Verkställande direktör, anställd 2006
Innehav i Hufvudstaden: 8 000 aktier.

Ulrika Frisk
f 1970. Examen inom HR. Chef HR, anställd 2020
Innehav i Hufvudstaden: –

John Lethenström
f 1972. Civilingenjör. Chef Fastighetsutveckling, anställd 2018
Innehav i Hufvudstaden: –

Fredrik Ottosson
f 1972. Civilingenjör. Chef Kommersiell Förvaltning, anställd 2016.
Innehav i Hufvudstaden: 1 500 aktier.

Karl Palm
f 1984. Högskoleingenjör. Chef Affärsutveckling, anställd 2014
Innehav i Hufvudstaden: 2 000 aktier.

Åsa Roslund
f 1966. Civilekonom. Vice verkställande direktör, Chef Kommunikation, anställd 2006
Innehav i Hufvudstaden: 5 000 aktier.

Frida Wijkström
f 1968. Civilingenjör. Chef Affärsområde Stockholm, anställd 2019, tidigare anställd 2008–2015.
Innehav i Hufvudstaden: –

Bo Wikare var Chef Affärsområde NK, Vice verkställande direktör och medlem i koncernledningen fram till och med den 31 augusti 2024.

Från vänster: John Lethenström, Fredrik Ottosson, Frida Wijkström, Anders Nygren, Åsa Roslund, Ulrika Frisk och Karl Palm.

Stabilitet och låg risk

Aktiekapital

Hufvudstaden AB bildades 1915 med ett aktiekapital på 0,6 mnkr, 6 000 aktier på nominellt 100 kronor. Aktiekapitalet uppgick vid utgången av 2024 till 1 998,4 mnkr med ett kvotvärde om 9,9 kronor per aktie.

Aktiestruktur

Hufvudstaden har två aktieslag, serie A och serie C. Serie A har en röst per aktie och serie C har 1/10 röster per aktie. Det finns inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktierna av serie A noterades på Stockholmsbörsens Fondlista 1968 och är idag noterade på listan för Large Cap på Nasdaq Stockholm. Aktierna av serie C noterades 1996 och avnoterades i slutet av januari 2025 för att bli föremål för handel på Nasdaq Stockholm.

Bolagsordningen innehåller så kallat omvandlingsförbehåll. Det innebär att C-aktieägare, som så önskar, har rätt att begära omvandling av sina C-aktier till A-aktier. Sedan omvandlingen har totalt 1 610 C-aktier omvandlats till A-aktier, varav 2 styrelsen under året.

Vid utgången av året uppgick totalt antal utestående aktier till 202 306 933, varav 194 036 209 utgjorde A-aktier och 8 270 724 utgjorde C-aktier. Bolaget äger i Hufvudstaden 8 985 000 A-aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick vid årets slut till 31 559. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen med 45,8 mot 47,2 procent av totalt antal utestående aktier och 68,6 procent av rösterna. Näst största ägare var AMF med 9,4 procent av antalet utestående aktier och 1,9 procent av rösterna.

Per den 31 december 2024 ägde institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler tillsammans 190 667 043 aktier motsvarande 87,9 procent av totalt antal utestående aktier och 98,5 procent av antalet röster. Av dessa var 56 svenska institutioner och företag som tillsammans hade ett innehav på 145 427 936 aktier motsvarande 71,9 procent av antalet utestående aktier och 96,5 procent av rösterna. Antalet utländska institutioner och företag med ett innehav om 100 000 aktier eller fler uppgick till 36. Deras innehav uppgick till 30 945 787 aktier motsvarande 15,1 procent av antalet utestående aktier och 3,0 procent av antalet röster. Därutöver fanns det tolv privatpersoner som vardera ägde 100 000 aktier eller fler. Antalet aktieägare minskade under året med 1 654. Andelen utländskt ägande minskade under året från 20,1 till 16 procent av totalt antal utestående aktier.

Återköp av aktier

Sedan årsstämman 2006 har styrelsen haft stämmans mandat att återköpa aktier av serie A, dock högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Mandatet förnyades vid årsstämman 2024. Hufvudstaden ägde vid utgången av året 8 985 000 A-aktier, motsvarande 4,2 procent av samtliga emitterade aktier. Under 2024 har inga aktier återköpts.

Börsvärde och omsättning

Kursen på A-aktien den 31 december 2024 var 121,30 kronor och totala marknadsvärden för samtliga aktier, baserat på kursen för A-aktien, uppgick till 25 595 miljoner kronor. Under året omsattes sammanlagt 46 miljoner aktier på Nasdaq Stockholm, vilket motsvarar 23 procent (22) av det totala antalet utestående aktier. Bolagets omsättningshastighet räknat på utestående A-aktier som är föremål för handel på Nasdaq Stockholm, så kallad free float, uppgick till 43 procent (49). Vanlig handelslott är 100 aktier. I genomsnitt 182 000 aktier i Hufvudstaden (180 000) omsattes per handelsdag.

Utdelning

Ett av bolagets finansiella mål är att Hufvudstadsaktien ska ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än 50 % av koncernens kvarvarande vinst efter skatt, om inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motverar en sådan åtgärd. Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 2,80 kronor per aktie (2,70) motsvarande 61 procent av nettovinsten från den fjärde verksamheten. Direktavkastningen uppgick till 2,3 procent baserat på styrelsens förslag till utdelning och börskursen för A-aktien per 31 december 2024.

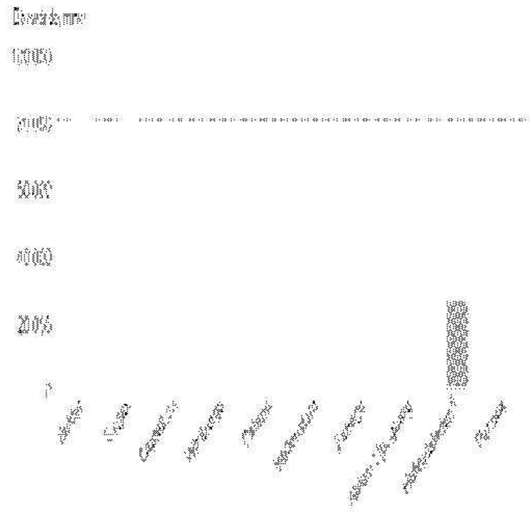
De största ägarna per 31 december 2024

	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, % Kapital	Röster	Emitterade aktier, % Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	87 211 355	8 177 680	95 469 015	47,2	68,6	45,2	67,9
AMF	18 300 000	0	18 300 000	9,4	1,9	9,0	1,8
State Street Bank and Trust	6 619 301	0	6 619 301	3,2	0,5	3,1	0,5
SEB Mellon	4 156 859	0	4 156 859	2,1	0,1	2,0	0,1
JP Morgan Chase Bank	4 025 220	0	4 025 220	2,0	0,4	1,9	0,4
Familjen Lundbergs investmentbolag	3 833 418	89 326	3 922 744	1,9	1,0	1,7	1,0
Handelsbanken Fonder	2 924 771	0	2 924 771	1,4	0,3	1,4	0,3
Alecta Pensionsförsäkring	2 831 978	0	2 831 978	1,5	0,3	1,3	0,3
Spiltan Fonder	2 146 812	0	2 146 812	1,1	0,3	1,0	0,2
Skogsstyrelsen	2 050 000	0	2 050 000	1,0	0,2	1,0	0,2
Swedbank Robur Fonder	1 559 525	0	1 559 525	0,8	0,2	0,7	0,2
Övriga aktieägare	58 110 022	26 719	58 136 741	28,7	6,0	27,5	5,9
Utestående aktier	**194 036 209**	**8 270 724**	**202 306 933**	**100,0**	**100,0**	**95,8**	**99,1**
Hufvudstaden, egna innehav	8 985 000		8 985 000			4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	**203 001 209**	**8 270 724**	**211 271 933**			**100,0**	**100,0**
Röststal (exkl egna innehav)	194 036 209	827 072 (463)	1 021 108 (672)				
Röststal (inkl egna innehav)	203 021 209	827 072 (463)	1 030 093 (672)				

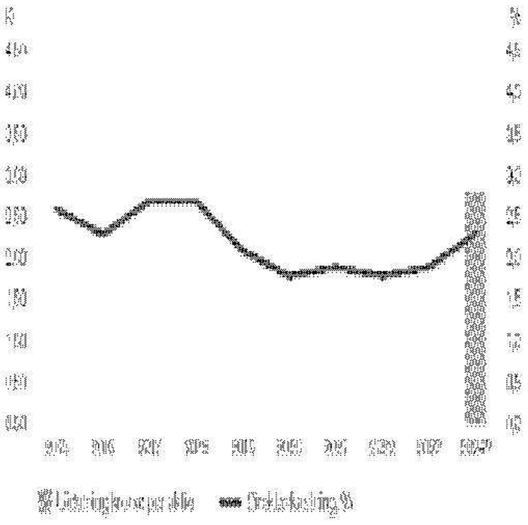
Källa: Euroclear Sweden

De största börsnoterade fastighetsbolagen

Per 31 december 2024

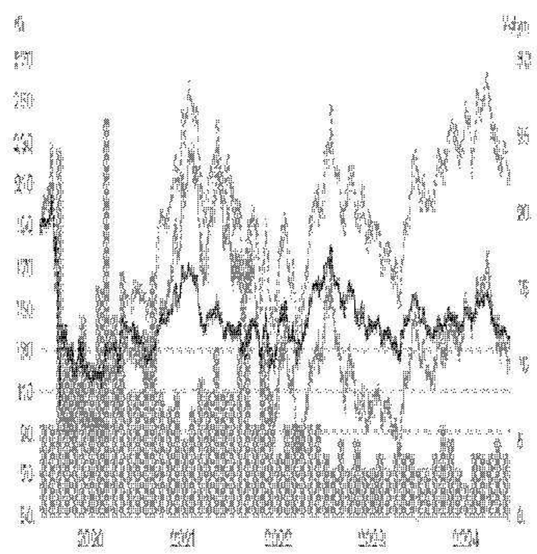


Utdelning och direktavkastning



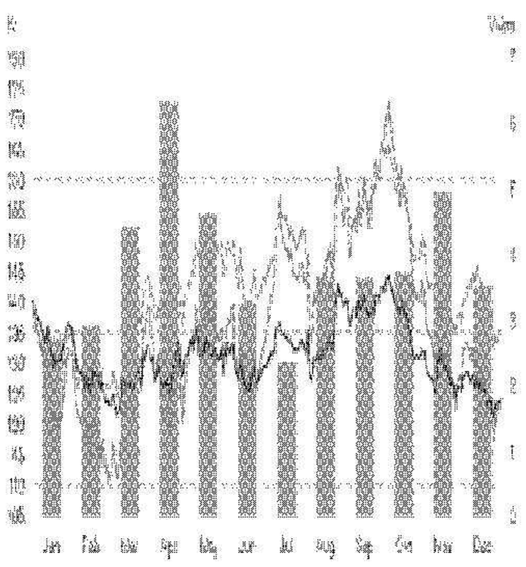
Aktiens utveckling och omsättning 2020–2024

Inklusive utdelning i jämförelse med index



Aktiens utveckling och omsättning 2024

Inklusive utdelning i jämförelse med index

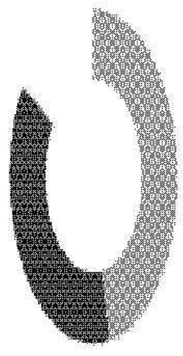


Ägarstruktur per 31 december 2024

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel aktieägare, %	Antal emitterade aktier	Andel aktier, %
1–999	27 660	87,7	4 230 965	2,0
1 000–9 999	3 335	10,6	7 843 480	3,8
10 000–99 999	394	1,2	10 822 390	5,1
100 000–	169	0,5	173 635 858	85,1
Utestående aktier	**31 559**	**100,0**	**202 306 933**	**95,8**
Hufvudstaden			8 985 000	4,2
Samtliga emitterade aktier			**211 271 933**	**100,0**

Källa: Euroclear Sweden

Ägarfördelning



Årsstämma

Huvudstadens årsstämma hålls torsdagen den 20 mars 2025 klockan 15.30 på Grand Hotel, Spegelsalen, Stockholm, huvudentrén vid Södra Blasieholmshamnen 6. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering på Post- och Inrikes Tidningars webbplats bolagsverket.se/poit samt på huvudstaden.se. Information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i stämman, ska:

- dels vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 12 mars 2025, varvid aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per onsdagen den 12 mars 2025 för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådana fall som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts av förvaltaren senast onsdagen den 14 mars 2025 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken,
- dels anmäla sig till Huvudstadsbolagen senast fredagen den 14 mars 2025, gärna före klockan 16.00. Anmälan ska ske per bolagets hemsida
  huvudstaden.se,
  e-post anm@huvudstaden.se,
  telefon 08-762 30 00, eller
  skriftligen till Huvudstaden AB, Box 1150, 111 77 Stockholm.

Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, telefonnummer dagtid, antal aktier samt eventuella biträden. Aktieägare som företräds av ombud ska utfärda fullmakt för ombudet. Fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar måste uppvisas vid årsstämman. För att underlätta inpasseringen vid stämman bör fullmakt och behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda under ovanstående adress i samband med anmälan. Fullmaktsformulär tillhandahålls på bolagets hemsida och finns på huvudstaden.se.

Utdelning

Styrelsen föreslår att en utdelning om 2,80 kronor per aktie, totalt 566,5 mnkr, lämnas för år 2024 med avstämningsdag den 24 mars 2025 och beräknad utbetalningsdag den 27 mars 2025.

Kalendarium

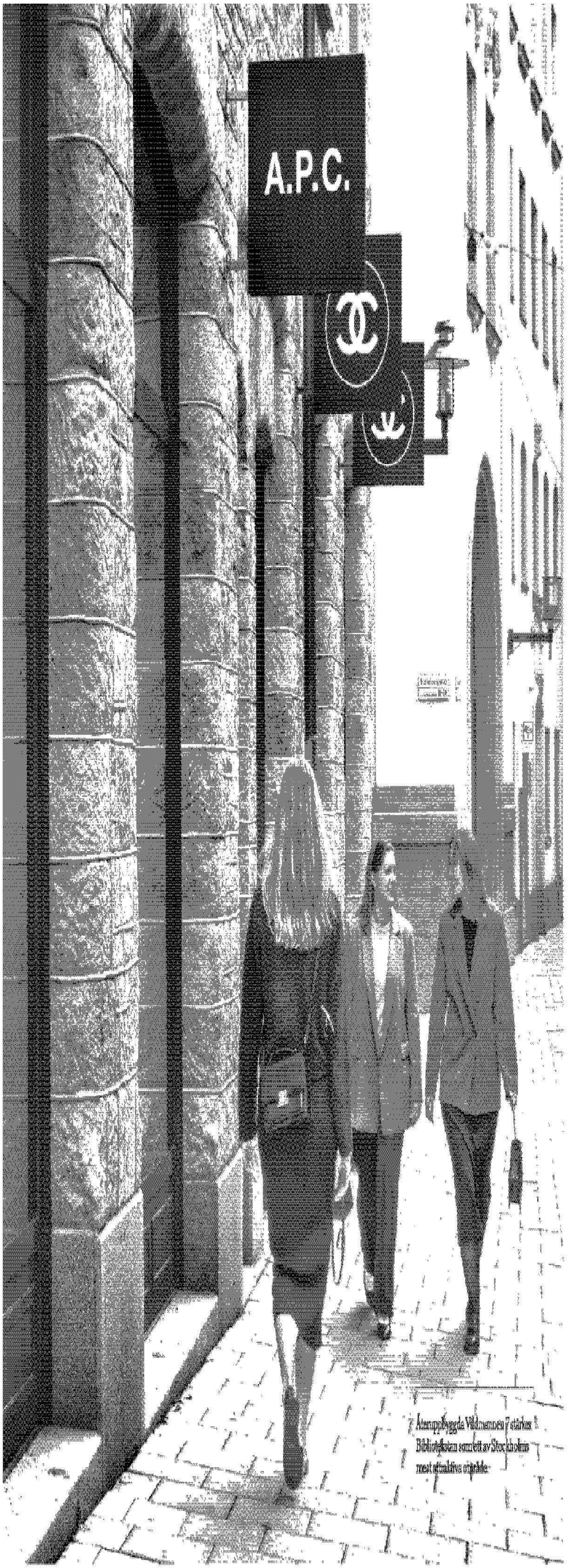
Delårsrapport jan–mar 2025	8 maj 2025
Halvårsrapport jan–jun 2025	21 augusti 2025
Delårsrapport jan–sep 2025	6 november 2025
Bokslutskommuniké för 2025	12 februari 2026
Årsredovisning för 2025	februari 2026

Kontaktpersoner

Anders Nygren, verkställande direktör
Telefon 08-762 30 00, anders.nygren@huvudstaden.se

Åsa Rosling, vice verkställande direktör, chef Ekonomi och Finans
Telefon 08-762 30 00, asa.rosling@huvudstaden.se

Information publiceras även på huvudstaden.se. Års- och hållbarhetsredovisningen distribueras till samtliga aktieägare som begärt det.



7 Återuppbyggda Vildmannen 7 stärker Bibliotekstorgets roll som ett av Stockholms mest attraktiva områden.

Hållbarhetsnoter

Huvudstaden förbereder sin hållbarhetsrapportering för att möta de nya kraven i Årsredovisningslagen (ÅRL) som omfattar bolaget från och med räkenskapsåret 2025. Dessa är baserade på EU:s direktiv Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och standarderna European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Redan 2024 är hållbarhetsnoterna strukturerade enligt CSRD. Fullständig rapportering enligt de nya reglerna kommer ske från 2025.

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen är Huvudstaden i Huvudstadens årsredovisning, sidorna 8–9, 28–33, 40 samt 96–109. Dessa sidor utgör även den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsnoterna på sidorna 96–109 innehåller kompletterande information och dessa upplysningar som efterfrågats av bolagets revisor. Vilka upplysningar som omfattas av revisorns granskning framgår av sidan 109.

Omfattning och avgränsning

Hållbarhetsredovisningen omfattar hela koncernen. Främst presenteras hållbarhetsinformation utifrån den verksamhet som bolaget själv har ett betydande och direkt påverkan över ett hållbarhetsperspektiv, det vill säga Huvudstadens egen verksamhet, om inte annat anges. Uppgifter om Nivå 1 för väsentlighetsanalysen är det område som är väsentligt för helheten för Huvudstadens hållbarhetsarbete. Till exempel vad det gäller utsläpp, leverantörskedjans påverkan eller medarbetare. Detta som samlas in från olika håll för koncernen är enbart utifrån interna riktlinjer.

Verksamheter som står utanför Huvudstadens direkta kontroll, som leverantörer eller kunder, ingår inte i redovisningen. Uppgifter om hantering och krav ställande av Huvudstadens leverantörer ingår i leverantörskedjan, läs mer på sidan 101.

Hållbarhetsstrategier

Hållbarhetsarbetet är Huvudstadens övergripande strategier för att nå det långsiktiga mål som verksamheten ska uppnå. Mål, processer för styrning och uppföljning av väsentliga områden för hållbarhet som är integrerade del.

Styrelsens arbete med hållbarhet

Huvudstadens styrelse beslutar hållbarhetsarbetet och uppföljandet. Styrande om arbetets utveckling. Hållbarhetsnoterna ingår i årsredovisningen med den finansiella rapporteringen i Års- och Hållbarhetsredovisningen som granskas, diskuteras och godkänns av styrelsen.

Under året har hållbarhetsarbetet redovisats för styrelsen med fokus på mål och risker samt den dubbla väsentlighetsanalysen enligt CSRD:s krav. Väsentliga avvikelser eller åtgärder relaterade till hållbarhetsarbetet och uppföljandet har rapporterats till styrelsen vid behov. Inga väsentliga avvikelser har rapporterats under året.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Koncernledningen beslutar om strategi, policy och mål för hållbarhetsarbetet. Vice styrelse ansvarig för hållbarhetsarbetets resultat och rapporterar till styrelsen. Hållbarhetschefen bereder hållbarhetsmål och styr arbetet mot de uppsatta målen. Ekonomi- och Hållbarhetschef, ansvarande av respektive verksamhetsområden och rapporterar till VD. Chef för fastighetsutveckling ansvarar för koncernsamordningen och informerar löpande koncernledningen om utfall och utvecklingen av hållbarhetsarbetet.

För att säkerställa att hållbarhet införlivas i hela organisationen har medarbetare olika roll i olika områden av Huvudstadens hållbarhetsplan och de övergripande hållbarhetsmålen. Därefter har respektive avdelning tillsammans lagt in hållbarhetsmål för den egna avdelningen. Avdelningarnas hållbarhetsmål följs upp i ett forum som träffas en gång per kvartal bestående av representanter från respektive enhet inom Huvudstaden. En genomgång av Huvudstadens hållbarhetsarbete ingår också i introduktionen för nya medarbetare. Verksamheten följer mål och rutiner som tillsammans bidrar till att driva hållbarhetsarbetet framåt.

Strategi och policyer

Huvudstaden ska bidra till hållbar utveckling och vara en ansvarsfull aktör. Våra värderingar och interna riktlinjer utgör en grund för hållbarhetsarbetet. Vår uppförandekod och våra policyer vägleder hur vi uppför oss och verkar i samhället. Huvudstadens värderingar finns beskrivna på sidan 6.

Ramar för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet utgår från FN Global Compacts tio principer och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Prioriterade områden genomsyras såväl förändringar som styrdokument, såsom hållbarhetsrisker, upphandlingskod och policyer. Huvudstaden stödjer Fossilfritt Sverige – Färdplanen för fossilfri uppvärmning 2045.

Uppförandekod

Huvudstadens uppförandekod fastlägger vårt ansvarstagande och agerande gentemot interna och externa intressenter. Uppförandekoden bygger på våra värderingar och FN Global Compacts centrala områden och förväntar sig detsamma av internationella leverantörer. Den gäller samtliga medarbetare och förtroendevalda i Huvudstaden. Genom uppförandekoden tar vi ställning i frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och kommunikation. Leverantörer och affärspartners ska följa gällande lagar och regler samt vår uppförandekod vilken ligger i större avtal.

Alla medarbetare genomgår utbildning kring vår uppförandekod i introduktionsprogrammet för nyanställda och genomför därefter utbildning som bland annat omfattar hållbarhetsarbetet, uppförandekoden och andra policyer samt hur avvikelser rapporteras. Det är prioriterat att löpande föra diskussioner kring dilemman och olika frågor relaterat till uppförandekoden. Under introduktionsdagar. Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras till närmaste chef eller vid behov på annat sätt så att det är möjligt att hantera ärendet på ett korrekt sätt.

NK Fastigheter har ett eget introduktionsprogram för medarbetare som inkluderar olika policyer.

Uppförandekoden och gällande policyer är grundläggande arbetsredskap för verksamheten. Uppförandekoden, miljöpolicyn och visselblåsarpolicyn är publika och finns tillgängliga på Huvudstadens hemsida. Övriga policyer görs tillgängliga och kända för berörd personal.

Väsentlighet

En förutsättning för Huvudstaden är att kartlägga och analysera de väsentliga hållbarhetsområden där det finns risker för påverkan på våra intressenter. Ur ett hållbarhetsperspektiv är ägare, medarbetare, ägare och andra intressenter, affärspartners och samhället de mest väsentliga parterna att föra en dialog med eftersom de påverkas av vår verksamhet eller har en åsikt om vilka hållbarhetsfrågor vi bör fokusera på. Vår arbetsmetod är att ha en kontinuerlig dialog med våra intressenter för att förstå deras förväntningar på oss. Vi har kontinuerlig dialog med våra kunder genom möten, enkäter och andra dialogforum och rådgivarstöder på så sätt skapar vi en kommunikation som passar alla intressenternas behov. Vi arbetar löpande under exempelvis sjukskrivningen, teamgenomgångar, hållbarhetsråd och avdelningsmöten samt i den dagliga kontakten med medarbetare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och aktörer i samhället. Dessutom mäter vi årligen olika externa aspekter från olika hållbarhetsområden. Till exempel träffar vi kontor och företag inom energi och klimat, bygg och fastigheter, bank och finans samt myndigheter på olika nivåer. I dialoger med intressenter informerar vi om Huvudstadens hållbarhetsarbete och dess resultat.

Huvudstadens prioriterade intressenter

Dessa intressenter har prioriterats i väsentlighetsanalysen och på vilka områden vi ska ha dialog med eftersom de har identifierats som mest centrala utifrån Huvudstadens verksamhet.

Prioriterade intressenter	Nyckelfrågor	Dialogform
Hyresgäster	• Hög servicenivå • Energianvändning • Klimatpåverkande utsläpp • Avfallshantering • Specifika insatser inom leverantörskedjan • Stadsutveckling	• Kundnöjdhetsundersökning • Hyresgästmöten • Nyhetsbrev • Event hyresgäster
Medarbetare	• Mångfald och likabehandling • Samtalsterapeuter • Kompetensutveckling • Arbetsmiljö • Ledarskap	• Medarbetarsamtal • Medarbetarundersökningar • Personalträffar • Konferenser
Ägare och andra investerare	• Långsiktig affärsstrategi • Transparens och hållbarhetsarbete och kommunikation • Specifika insatser inom leverantörskedjan • Affärsetik	• Årsstämma och analytikermöten • Årsredovisning och kvartalsrapporter • Investerarträffar
Affärspartners	• Hållbarhetskrav i upphandlingar samarbeten • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor	• Upphandlingar och avtal • Uppförandekod • Leverantörsbedömningar
Samhälle	• Ta ansvar för påverkan från verksamheten • Kommunikation kring hållbarhetsfrågor • Specifika insatser inom leverantörskedjan	• Årsredovisning • Hemsida • Media

HÅLLBARHETSNOTER

VÄSENTLIGHETS- OCH PÅVERKANSANALYS

Huvudstaden stämmer regelbundet av hållbarhetsarbetets relevans genom att systematiskt analysera och värdera bolagets positiva och negativa påverkan på omvärlden

Väsentlighets- och påverkansanalys

Huvudstadens väsentlighetsanalys utgår från ett totalt hållbarhetsperspektiv där påverkan på en rad olika hållbarhetsområden har bedömts. Syftet är att identifiera de områden där bolagets hållbarhetspåverkan är mest betydande. Analysen resulterade i identifierade hållbarhetsområden med högt till mycket högt betydelse för Huvudstaden och bolagets intressenter samt bolagets möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Efterföljande analyser har utgått från de högprioriterade områdena. För att kunna fastställa vilka hållbarhetsområden som är väsentliga för det hållbarhetsrelaterade redovisningsinnehållet, genomförs först en bedömning av vilka områden som har störst och mest påtaglig påverkan på ett långsiktigt, ekonomiskt och samhälleligt perspektiv, inklusive mänskliga rättigheter. Påverkan kan vara negativ eller positiv, samt faktisk och/eller förväntad. Därefter bedömde och prioriterade hållbarhetsrådet samtliga identifierade hållbarhetsområden baserat på relevans att arbeta med respektive rapporterade påverkan uppfyller kraven i Global Reporting Initiative (GRI) Standards 2021 och omfattar hela verksamheten, det vill säga alla koncernbolag, affärsområden, produkter och tjänster. Analysen är baserad på råd från intressentdialoger, en omfattande omvärldsbevakning och diskussioner med interna och externa experter. Huvudstadens ansvarsanalysområden utifrån lagstiftning och ekonomiska, miljömässiga och sociala utmaningar, inklusive mänskliga rättigheter, på såväl lokal och regional som på global nivå. Dessutom genomlyftes vårt affärsrelationer och intressenter för att förstå vårt hållbarhetssammanhang. Resultatet av väsentlighets- och påverkansanalysen har legat till grund för målsättningar och åtgärder för Huvudstadens koncernledning.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Väsentlighets- och påverkansanalysen resulterade i att 15 hållbarhetsfrågor identifierades som väsentliga. De delades in under tre fokusområden – Minimera, Framtidssäkra och Samarbeta – vilka redovisas i Huvudstadens Hållbarhetsplan som redovisas i sin helhet på sidorna 29–45. Några större förändringar i vår väsentlighetsanalys har inte genomförts.

Minimera Framtidssäkra Samarbeta

Väsentlighets- och påverkansmatris 2024



Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2024 har vi fortsatt arbeta med förberedelserna inför kommande hållbarhetsrapportering i enlighet med CSRD genom att parallellt analysera dubbel väsentlighet. Syftet är att identifiera och bedöma de verkliga väsentliga investeringen, risker och möjligheter som är kopplade till både finansiell och finansiell väsentlighet för att skapa underlag för kommande hållbarhetsrapportering. Denna analys kommer inte till grund för rapporteringen i detta årsredovisning.

Miljöupplysningar

EU:S TAXONOMI

Taxonomiförordningen (EU 2020/852) är ett klassificeringsverktyg som ska vara en vägledning för finansiella aktörer att identifiera ekonomiska aktiviteter som väsentligt bidrar till EU:s klimatmål och grönare framtidsstrategi. Taxonomiförordningen bygger på sex miljömål. För Huvudstaden bedöms ekonomiska aktiviteter med betydande påverkan på klimatet som är skyldiga att rapportera enligt förordningen. Dessa aktiviteter är uppdelade i tre kategorier: Tillåtande, Övergångsverksamhet och Möjliggörande verksamhet. Vid upprättandet av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader bedöms även dessa ekonomiska verksamheter som tillåtande.

Enligt förordningen ska redovisningen omfatta hur stor andel av omsättning, investeringar och driftsutgifter som är taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga. Beräkning av nyckeltalen har gjorts i enlighet med definitionerna 1.1.1, 1.1.2 och 1.1.3 i bilaga 1 till den delegerade akten om upplysningsskyldighet enligt artikel 8 i taxonomiförordningen.

En ekonomisk verksamhet är taxonomiförenlig i enlighet med förordningen, miljömässigt hållbar, om den uppfyller kraven för väsentligt bidrag till minst ett av sex miljömål, inte gör någon väsentlig skada på något av de resterande fem målen samt att kraven avseende sociala minimiskyddsåtgärder är uppfyllda.

Minimiskyddsåtgärder

Enligt taxonomiförordningen måste en aktör ha en minimiskyddsåtgärder för att säkerställa att företagande uppfyller för att en ekonomisk verksamhet ens kunna klassas som förenlig. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, mutor och korruption, skatt och rättvis konkurrens. Efterlevnaden av minimiskyddsåtgärder bedöms löpande på koncernnivå och på projektnivå i byggande genom preventiva åtgärder med kontroller av misstänkta processer för hantering av respektive område. Identifierade överträdelser eller misstänkta överträdelser av minimiskyddsåtgärderna rapporteras till Huvudstadens styrelse. Läs mer om hur vi arbetar med de olika områdena på sidorna 40, 43, 96–97 och 106–108.

Tillämpliga ekonomiska verksamheter

Huvudstaden har bedömt att den tillämpliga taxonomiverksamheten för omsättning och driftsutgifter av verksamhet 7.7 Ägande och förvärv av byggnader. Avsaknad av kapitalutgifter är en reporter i förhållande till verksamhet 7.7 men det är en investeringen i befintliga som inte är tillämpligt. Förväntningen är att kommande år skärpas de tekniska granskningskriterierna för verksamhet 7.7, vilket innebär att Huvudstaden kommer att behöva se över sina investeringar för att säkerställa att de fortsatt är taxonomitillämpliga och anpassade till de nya kriterierna. Läs mer om Huvudstadens arbete med EU:s taxonomi på sidorna 100. Miljöanläggningar hållbara verksamheter som omfattas av taxonomin men som för 2024 ej anses förenliga beror på att vissa DNSH-kriterier inte går att uppfylla, främst på grund av brist på data från leverantörer.

Ägande och förvärv av byggnader

Väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar

Byggnader uppförda före 2020-12-31 med en energiprestanda (Eller som ingår bland topp 15 procent av det nationella beståndet som fastställts av den nationella byggnadsrenoveringsplanen) uppfyller taxonomikravet för väsentligt bidrag. Topp 15 procent bedöms utifrån branschorganisationen Fastighetsägarna Sveriges framtagna riktvärden för energiprestanda. Huvudstaden utgår från gällande energideklarationer för respektive fastighet vid bedömning av topp 15 procent.

Att inte orsaka betydande skada/Do No Significant Harm (DNSH)

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser har genomförts för samtliga förvaltningsfastigheter i enlighet med Taxonomiförordningens Bilaga A1. Baserat på resultatet har en sårbarhet identifierats för den enskilda fastigheten Espresson 1 som är väsentligt risk att skadas ekonomiskt. Det är framtidsöverväganden på grund av kraftig regnbörd eller ökande vattennivåer som är de största potentiella klimatriskerna. Fastigheten med väsentlig risk bild uppfyller DNSH-kravet om en klimatanpassad fastighet. Fastigheter med väsentlig risk bild uppfyller DNSH-kravet om det för den redovisade fastigheten finns en handlingsplan för klimatanpassningsarbetet som följs upp årligen.

Omsättning

Total omsättning framgår av not 6. Taxonomitillämplig omsättning innefattar hyres- och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter samt intäkter från Cecil Convertering och Parkaden vilka redovisas i segment Övrig verksamhet. Hyresintäkter omsättningsandelen (prövas mot verksamhet 7.7), miljömålet och bedöms vara förenlig om anläggning, enligt föregående stycke, uppnås. Förenlig omsättning uppgår till 16 procent (17) av total omsättning och utgörs till 3% procent av hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Särskild med föregående är den förenlig omsättning lägre än förra året främst på grund av fler tillgängliga fastigheter.

Kapitalutgifter

Totala kapitalutgifter avser värdehöjande åtgärder och förvärv i förvaltningsfastigheter (not 10) samt investeringar i immateriella tillgångar och inventarier (not 15 och 17). Omfattningen är förenlig för investeringar i den redovisningsmässiga och förenliga och redovisas under verksamhet 7.7. Investeringarna är fastigheter som inte är förenliga består på projektnivå genom en del processer och tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag och för att inte orsaka betydande skada för den ekonomiska verksamhet som är tillämplig. Dessa redovisas under respektive verksamhet 7.1 – 7.6. Samtliga redovisade investeringar inom verksamheterna 7.1 – 7.7 är hänförliga till förvaltningsfastigheter. På beräkning av taxonomiförenlighet tillämpas väsentlighetsbedömningen, vilket innebär att inte fullt belopp redovisas undertag för att bedöma efterlevnad anses investeringen ej förenlig. Förenliga kapitalutgifter har ökat till 9 procent (1). Ökningen är delvis hänförlig till att fastigheter är förenliga jämfört med föregående år.

Driftutgifter

Totala driftutgifter, enligt det med taxonomins definition, som är tillämpliga avser reparationer och underhåll. Tillämpliga driftutgifter i förvaltningsfastigheter avser kostnader för reparation, fastighetsskötsel, städning, snöröjning och planerat underhåll exkl. transaktioner. Om en fastighet är förenlig är tillämpliga driftutgifter i den fastigheten förenliga under verksamhet 7.7. Driftutgifter prövas inte på projektnivå. Förenliga driftutgifter har ökat till 11 procent (8) beroende på att fler fastigheter är förenliga jämfört med föregående år.

KPIerna för omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter beräknas enligt följande:

$$\text{Andel taxonomitillämplig KPI} = \frac{\text{Tillämplig KPI}}{\text{Total KPI}}$$

$$\text{Andel taxonomiförenlig KPI} = \frac{\text{Förenlig KPI}}{\text{Total KPI}}$$

Tillämpliga ekonomiska verksamheter
7.1/3.1 Uppförande av nya byggnader (7.1 relevant till CCM och CCA, 3.1 relevant i MCE)
7.2/3.2 Renovering av befintliga byggnader (7.2 relevant till CCM och CCA, 3.2 relevant i MCE)
7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader
7.5 Installation, underhåll och reparation av tekniken och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
7.7 Förvärv och fastighetsägande av byggnader

Tabellförklaringar
Kolumn 2
Ekonomiska verksamheter och miljömål beskrivs här.

A.1 kolumn 5–10
J: Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N: Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N/EL: Non-eligible/omfattas ej, verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet

A.2 kolumn 5–10
EL: Eligible/omfattas, verksamheten omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet
N/EL: Non-eligible/omfattas ej, verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet

Kolumn 19–20
E: Möjliggörande verksamhet
T: Övergångsverksamhet

Allmänt
Streck (–): Ej tillämpligt

Miljömål
CCM = Begränsning av klimatförändringar
CCA = Anpassning till klimatförändringar
WTR = Vatten- resurser och marina resurser
CE = Den cirkulära ekonomin
PPC = Förebyggande och begränsning av föroreningar
BSE = Biologisk mångfald och ekosystem

Kapitalutgifter 2024

Ekonomiska verksamheter (1)				Väsentlig påverkan (SPH)						Ingen väsentlig påverkan (DNSH)									
	Absolut belopp	Andel av kapitalutgifter (KPI)	Andel av kapitalutgifter, anpassad för undvikande av dubbelräkning (A.1 och A.2)	Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCA)	Vatten- och marina resurser (VOR)	Den cirkulära ekonomin (CE)	Föroreningar (FPK)	Biologisk mångfald och ekosystem (BSE)	Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCA)	Vatten- och marina resurser (VOR)	Den cirkulära ekonomin (CE)	Föroreningar (FPK)	Biologisk mångfald och ekosystem (BSE)	Stöd för verksamheter med övergångskaraktär (KPI)	Andel förenlig med taxonomin (anpassad för undvikande av dubbelräkning) (A.1 och A.2) (KPI)	Förenlig med taxonomin (KPI)	Förenlig med taxonomin (KPI)
Enhet				J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	%
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Tillverkning av tekniker för förnybar energi (7.6)	CCM 3.6 CCA 3.6	4	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	3	2	-
Renovering av befintliga byggnader (7.2)	CCM 7.2 CCA 7.2	3	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0	0	-
Installation av värmepumpar (7.3)	CCM 7.3 CCA 7.3	9	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0	0	-
Anpassning till klimatförändringar	CCA 7.1 CCA 8.1	50	3	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	1	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		66	4	0	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	1		
Varav möjliggörande verksamheter		2	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	1	2	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		1
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				Ej EL N/EL	Ej EL N/EL	Ej EL N/EL	Ej EL N/EL	Ej EL N/EL	Ej EL N/EL										
Byggnader och anläggningar	CCM 7.1 CCA 7.1	6	1	N	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								12		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2 CCA 7.2	330	23	N	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								19		
Transportutrustning	CCM 6.5 CCA 6.5	16	1	N	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5		
Anpassning till klimatförändringar	CCA 7.1 CCA 8.1	106	8	N	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								48		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		457	33	33	-	-	-	-	-								84		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		523	38	33	-	-	-	-	-								85		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		16	1																
TOTALT (A+B)		539	100																

	Varav verksamheter per (cm3)	Varav verksamheter elektroniska
CCM	5%	0%
CCA	1%	99%
WTR		
CE	1%	99%
PPC		
BSE		

Omsättning 2024

Ekonomiska verksamheter (1)				Väsentlig påverkan (SPH)						Ingen väsentlig påverkan (DNSH)									
	Absolut belopp	Andel av omsättning (KPI)	Andel av omsättning, anpassad för undvikande av dubbelräkning (A.1 och A.2) (KPI)	Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCA)	Vatten- och marina resurser (VOR)	Den cirkulära ekonomin (CE)	Föroreningar (FPK)	Biologisk mångfald och ekosystem (BSE)	Begränsning av klimatförändringar (KCM)	Anpassning till klimatförändringar (KCA)	Vatten- och marina resurser (VOR)	Den cirkulära ekonomin (CE)	Föroreningar (FPK)	Biologisk mångfald och ekosystem (BSE)	Stöd för verksamheter med övergångskaraktär (KPI)	Andel förenlig med taxonomin (anpassad för undvikande av dubbelräkning) (A.1 och A.2) (KPI)	Förenlig med taxonomin (KPI)	Förenlig med taxonomin (KPI)
Enhet		mnkr	%	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N (N/EL)	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	%
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Ägande och förvaltning av byggnader	CCM 7.7	476	16	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	9	-	-
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		476	16	16	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	J	11		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Varav omställningsverksamheter		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		1
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				Ej EL N/EL	EL N/EL	EL N/EL	Ej EL N/EL	Ej EL N/EL	Ej EL N/EL										
Ägande och förvaltning av byggnader	CCM 7.7	1 798	60	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								60		
Omsättningen, hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 774	59	59	-	-	-	-	-								60		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 250	75	75	-	-	-	-	-								71		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		753	25																
TOTALT (A+B)		3 003	100																

Driftutgifter 2024

Ekonomiska nyckeltal (KPI)	Belopp (MSEK)	Driftutgifter (OpEx)	Andel av driftutgifter för fastighetsförvaltning (OpEx) (%)	Förenlig med taxonomin: Klimatanpassningar (CCA)	Förenlig med taxonomin: Anpassning till klimatförändringar (CCA)	Förenlig med taxonomin: Vatten (WTR)	Förenlig med taxonomin: Föroreningar (PPC)	Förenlig med taxonomin: Cirkulär ekonomi (CE)	Förenlig med taxonomin: Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	Förenlig med taxonomin: Klimatanpassningar (CCA)	Förenlig med taxonomin: Anpassning till klimatförändringar (CCA)	Förenlig med taxonomin: Vatten (WTR)	Förenlig med taxonomin: Föroreningar (PPC)	Förenlig med taxonomin: Cirkulär ekonomi (CE)	Förenlig med taxonomin: Biologisk mångfald och ekosystem (BIO)	Andel av driftutgifter som är förenliga med taxonomin (A.1 eller A.2) (%)	Andel av driftutgifter som är förenliga med taxonomin (A.1 eller A.2) (MSEK)	Andel av driftutgifter som är förenliga med taxonomin (A.3) (%)	Andel av driftutgifter som är förenliga med taxonomin (A.3) (MSEK)
Enhet		SEK	%	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	JA/NEJ	%	MSEK	%	MSEK
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Taxonomiförenliga verksamheter																			
Anpassning till klimatförändringar	22 247	6	11	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	6	8	-	-
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		6	11	J1	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	6	8		
Miljömässigt hållbara investeringar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	6
Övrig verksamhet i enlighet med taxonomin		-	-	-						-	-	-	-	-	-	-	-		1
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)				Ej J/N/EL	Ej J/N/EL	Ej J/N/EL	Ej J/N/EL	Ej J/N/EL	Ej J/N/EL										
Anpassning till klimatförändringar	129 743	34	64	J1	J1	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								97		
Driftutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		84	164	84	-	-	-	-	-								97		
A. Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		90	175	76	-	-	-	-	-								78		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		21	37																
TOTALT (A+B)		84	100																

	Investeringsutgifter (CapEx)	Utfall av verksamhetens omsättning
CO_2e	14%	93%
CO_2	9%	93%
HFC		
CC		
PFC		
SF6		

Klimatrelaterade risker och möjligheter		
Rad	Klimatrelaterade verksamheter	Ja/Nej
1.	Förvärv av, äganderätt till och drift av byggnader (fastighetsförvaltning, utveckling, försäljning av fastigheter och byggnadsrenovering) som omfattas av taxonomin för klimatanpassningsverksamheter	Nej
2.	Förvärv av, äganderätt till och drift av byggnader som omfattas av taxonomin för klimatanpassningsverksamheter (fastighetsförvaltning, utveckling, försäljning av fastigheter och byggnadsrenovering)	Nej
3.	Förvärv av, äganderätt till och drift av specialiserade fastigheter som omfattas av taxonomin för klimatanpassningsverksamheter (fastighetsförvaltning, utveckling, försäljning av fastigheter och byggnadsrenovering)	Nej
	Övrig taxonomirelaterade verksamheter	
4.	Förvärv av och äganderätt till byggnader som omfattas av taxonomin för övriga miljömässigt hållbara verksamheter (fastighetsförvaltning, utveckling, försäljning av fastigheter och byggnadsrenovering)	Nej
5.	Förvärv av, äganderätt till och drift av byggnader som omfattas av taxonomin för övriga miljömässigt hållbara verksamheter (fastighetsförvaltning, utveckling, försäljning av fastigheter och byggnadsrenovering)	Nej
6.	Förvärv av, äganderätt till och drift av byggnader som inte omfattas av taxonomin för miljömässigt hållbara verksamheter (fastighetsförvaltning, utveckling, försäljning av fastigheter och byggnadsrenovering)	Nej

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Hufvudstaden på koncernövergripande bedömningar av fastighetsbeståndet kopplat till klimatförändringar. Syftet med arbetet är för att identifiera, bedöma och möjliggöra hantering av framtida risker för att framtidssäkra våra fastigheter och minimera eventuell finansiell påverkan. Vi har tidigare stöttat rekommendationerna från TCFD:s samverkan för att identifiera och analysera klimatrelaterade risker och möjligheter. I och med implementeringen av CSRD övergår vi nu successivt till att tillämpa ESRS för att möta de nya kraven på hållbarhetsrapportering. Under 2024 har vi fortsatt implementera skyfallsåtgärder enligt framtagna skyfalls- och översvämningsanalyser. Bland annat har vi installerat flera brädsättningar på våra gårdar. Brädsättningar kan minska översvämning på fastigheterna genom att fånga upp vattnet på gården i stället. Vi har även installerat ett pumphål som innehåller skyfallsutrustning som exempelvis vattenhinder, vattenansamlingar, pumpar och upptorkningsmaterial. Därmed kan vi snabbt agera vid översvämning och förhoppningsvis minska eventuella skador på fastigheterna. Klimatriskbedömningarna är grunden till Hufvudstadens arbete med klimatanpassningar av fastigheter. Se vidare sidan 90.

Scenarioanalyser

Scenarioanalyserna baseras på två olika klimatscenarion – ett scenario där utsläppen ökat närmast enligt dagens nivåer (RCP 8.5) och ett scenario där vi lever upp till Parisavtalet (RCP 2.6). De klimatrelaterade riskerna är indelade i fysiska risker och omställningsrisker. Omställningsrisker är bland annat politiska risker, regelrisker och legala risker, marknads- och användarrisker. Fysiska risker kan vara av akuta slag som extrem väderlek och kroniska fysiska risker som hänger ihop med förändrat återkommande väder eller höjd vatten- och temperaturnivåer. Samtidigt kommer det finnas möjligheter i de olika scenarierna att utnyttja och även hantera som vi idag inte känner till. Vi följer utvecklingen noggrant och anpassar löpande med att utvärdera om behov eller förutsättningar förändras.

Beskrivning av scenario	Risker	Möjligheter	Möjlig finansiell påverkan
I linje med Parisavtalet Medeltemperaturen i Sverige har stigit med drygt 2 grader från till 2100. Detta är en utveckling som är i global samverkan mellan politiker, företag, branscher och samhällen, som tillsammans har lyckats begränsa utsläppen och ansatts tekniskt utveckling. Efterfrågan och krav på klimatanpassade produkter och tjänster har ökat och investeringar har skett i förnybar energi. Koldioxidutsläppen behövs nära till 2050 och koldioxidskatt utökas. Vädertrenderna varierar och kraftfulla. Energiintensiva branscher och samhällen har ställts om till förnybar energi och infrastrukturen har anpassats för att klara av ökade nivåer på skyfall och värmeböljor.[1]	• Höjda skatter och avgifter som riskerar att påverka regeringens arbete för att minska utsläppen i samhället. • Äldre och/eller kulturskyddade fastigheter är svåra att energieffektivisera, vilket gör dem mindre attraktiva. • Krav på att minska utsläpp i värdekedjan ställer högre krav på förändringar i driften och förslaget. • Högre priser på energi, material och transporter på grund av hårdare krav. • Ökat behov av investering för att energieffektivisera och klimatanpassa fastigheter.	• Ökad användning och försäljning av klimatanpassade och miljöanpassade produkter och tjänster som Hufvudstaden erbjuder. • Ökade möjligheter till ökad uthyrningsgrad för nybyggnadsprojekt och fastigheter. • Minskat behov av energi och kunna effektivisera användningen av resurser genom lägre energikostnader. • Kunskaps- och investeringsbehov ökade hållbarhetskraven gör Hufvudstaden till en mer attraktiv fastighetsägare och investering.	• Förändrade investeringsmönster till klimatanpassade fastigheter. • Långsiktig värdeökning på klimatanpassade fastigheter.
Utsläppen fortsätter i dagens nivåer Klimat- och omställningspolitiken har misslyckats och klimatkrav från investerare och kunder uteblir. Medeltemperaturen i Sverige ökar med cirka 5 grader från till 2100. Naturkatastrofer som skyfall, värmeböljor och nederbördsmängder har ökat kraftigt med cirka 20–40 procent och bilda hela samhällen och näringslivet har fortsatt att stiga. Extremväder orsakar allt oftare vilket gör att verksamheter som är styrande mer utsatta än förväntat. Energikostnaderna är höga och fossila utsläpp används fortsatt i stor utsträckning. Klimatförändringarna leder till färre gröna och blå platser i städer, människor mår sämre och fler dör i förtid i värmeböljor.[1]	• Skador på fastigheter från extrema väder, exempelvis stormar och värmeböljor. • Vattenskador på fastigheter som blivit översvämmade på grund av kraftig nederbörd och/eller vattennivåhöjningar. • Ökade el- och energikostnader på grund av att behoven i samhället ökat. • Misslyckad klimatanpassning av fastigheter gör att byggnader paradoxalt kan behöva stängas och blir oanvändbara. • Misslyckad eller låg nivå av klimatanpassning gör fastigheter mindre attraktiva. • Stort behov av ökat underhåll och reparationer på grund av värmare och fuktigare klimat som påverkar tekniska och byggnadsmaterial negativt. • Ökade kostnader som inte betalas av försäkringar.	• Ökade investeringsbehov i renovering av klimatförändringar. • Ökade kostnader för klimatanpassningar. • Ökade energikostnader. • Ökade drift- och underhållskostnader. • Höjda försäkringspremier kan komma. • Minskat värde på fastigheter som är klimatanpassade. • Ökat värde på fastigheter som är klimatanpassade. • Minskade hyresintäkter för osammanhängande hållbarhetsplan som inte gör att hyresgäst.	

[1] Källa: Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Klimatanpassningsportalen.

Energianvändning

Energianvändningen har en stor påverkan på våra klimatpåverkande utsläpp. Vi arbetar därför kontinuerligt med energieffektiviseringsåtgärder i våra fastigheter samt att öka andelen icke-fossil energi.

Energislag[1]	EPRA-kod	Energianvändning 2024	Energianvändning 2023	Andel icke-fossil energianvändning, % 2024	Andel icke-fossil energianvändning, % 2023
Fjärrvärme, normalårskorrigerad, MWh		15 282	15 186	96	96
Fjärrkyla, MWh		3 478	3 615	100	100
Totalt fjärrvärme och fjärrkyla, normalårskorrigerad, MWh	DH&C-Abs, DH&C-LfL	18 760	18 803	97	96
Fastigheselel, MWh	Elec-Abs, Elec-LfL	18 150	18 166	100	100
Total energianvändning, normalårskorrigerad, MWh		36 917	37 191	99	99
Energiintensitet, normalårskorrigerad, kWh/kvm	Energy-Int	85	86	98	98
Total energianvändning, icke normalårskorrigerad, MWh		36 618	37 800	96	96

[1] Energianvändningen som redovisas utgår från tillgänglig fakturerad förbrukning för fastigheter som ingår i Hufvudstadens ägande vid årets slut. Förbrukningsdata för fastigheter som förvärvats under året har inkluderats för hela året. Förbrukningsdata för fastigheter som sålts under året har exkluderats.
All data för värmeförbrukning är normalårskorrigerad. Vi använder oss av klimatdata från SMHI för att korrigera för variationer i temperatur.

Klimatpåverkande utsläpp

Hufvudstadens största klimatpåverkande utsläpp kommer från elförbrukning i våra fastigheter. För att kunna jämföra olika växthusgaser har de räknats om till koldioxidekvivalenter (CO_2e). Utsläppsberäkningarna följer de riktlinjer som Greenhouse Gas Protocol (GHG protocol) har tagit fram, och Hufvudstaden tillämpar även Fastighetsägarnas Scope-vägledning för scope 3-rapportering.

Beräkningarna av de växthusgasernas klimatpåverkande utsläpp (CO_2e) utvecklas kontinuerligt för att inkludera fler utsläppskällor och för att minska osäkerheterna i utsläppsposter. Förändringar av de mest väsentliga utsläppen som ingår redovisas därför som jämförelsetal. För scope 3 är en del av beräkningarna baserade på schablonvärden och underlag från leverantörer. I takt med att bättre data blir tillgängliga kommer dessa successivt att ersättas med mer verklighetsnära uppgifter. De flesta scope 3-utsläpp har avrundats till närmaste tiotal eller hundratal.

Hufvudstaden och NK Retails klimatpåverkande utsläpp är indelade i verksamhetsnära utsläpp, vilket är NK Retails hyresgäster och NK varuhuset och kontorshotellen av Hufvudstadens fastigheter. Övriga klimatpåverkande utsläpp som redovisas för NK Retail är indirekta utsläpp (scope 3) för energianvändning och avfall från ett hyrt lager samt förenklat mellan lager och varuhus. En väsentlig del av NK Retails klimatpåverkan bedöms komma från tillverkning av de produkter NK Retail säljer. Dessa utsläpp har på grund av en komplicerad inköpskedja, transportvägar och produktens livscykler bedömts vara för svåra att beräkna i dagsläget.

Miljöcertifiering

Med en certifiering får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller kraven inom energi, klimatskal och material. Målet är att samtliga fastigheter ska vara certifierade senast 2030.

Miljöcertifierade fastigheter

System	EPRA-kod	Antal	Kvm, a-temp	Certifierad yta, %
BREEAM In-Use		17	356 706	78
Miljöbyggnad		1	9 161	2
GreenBuilding		1	17 966	4
Totalt	Cert-Tot	19	383 885	84

Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e		EPRA-kod	2024	2023
Direkta utsläpp	**Scope 1**	**GHG-Dir-Abs**	**291**	**106**
Köldmedier			290	106
Egna tjänstebilar			1	0
Indirekt utsläpp för produktion av inköpt energi	**Scope 2**	**GHG-Indir-Abs**	**885**	**853**
El			0	0
Fjärrvärme			708	762
Fjärrkyla			0	9
Energi projekt/fastigheter			159	91
Övriga indirekta utsläpp	**Scope 3**	**GHG-Indir-Abs**	**5 118**	**4 617**
Fastighetsverksamhet	**Scope 3 Fastighetsverksamhet**		**5 014**	**4 534**
Underleverantörer	Scope 3 Fastighetsverksamhet		1 300	1 560
Särskilda projekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		2 300	1 500
Avfall från hyresgäster	Scope 3 Fastighetsverksamhet		10	40
Avfall från byggprojekt	Scope 3 Fastighetsverksamhet		120	430
Energi och bränsle	Scope 3 Fastighetsverksamhet		590	620
Hyresgästers	Scope 3 Fastighetsverksamhet		770	870
Tjänsteresor	Scope 3 Fastighetsverksamhet		3	4
NK Retail[1]	**Scope 3 NK Retail**		**103**	**83**
Totalt	**Scope 1+2+3**		**6 293**	**5 577**

[1] Särskilda utsläppen från NK Retails verksamhet som energiåtgång, avfall och resor för Hufvudstaden.

Nyckeltal			2024	2023
Koldioxidintensitet, kg CO_2e/kvm a-temp	Scope 1+2	GHG-Int	9,7	9,0
Koldioxidintensitet, kg CO_2e/kvm BTA	Scope 1+2	GHG-Int	9,5	1,9
Klimatavtryck förvaltning, ton CO_2e	Scope 1+2+tjänsteresor		1 100	984

Scope 2 enligt valbara metoder	2024	2023
Marknadsbaserad värdering[1] (Market based)	820	850
Geografisk värdering[2] (Location based)	3 100	3 080

[1] Scope 2-utsläpp där möjlighet finns att välja leverantör baserat på utsläppsfaktor för elproduktion.
[2] Scope 2-utsläpp där möjlighet att påverka utsläppsfaktor saknas, till exempel fjärrvärme och fjärrkyla.

Förklaring till beräkningar på sidan 104 (Klimatpåverkande utsläpp, ton CO_2e)

Lokalleverantörer: Avser mindre utsläpp från olika verksamheter som ej ingår under Övrigt. För att beräkna utsläppen från dessa verksamheter har en uppskattning av hyresgästernas omsättning använts som underlag för att beräkna deras energiförbrukning. Därefter har utsläppsfaktorer för olika typer av verksamheter använts för att beräkna utsläppen från dessa. Exempel på verksamheter som ingår är restauranger, caféer, mindre matställen och livsmedelsbutiker. Även utsläpp från projekt som pågår, på mindre, medelstora och stora byggprojekt. Utsläppen avser endast klimatpåverkan från material och transporter till och från byggarbetsplatsen. Särskilda projekt: Avser indirekta utsläpp från underleverantörer till större projekt som pågår eller avslutas under året. För mer information om utsläpp för utvecklingsprojektet Johanna 32.
Avfall från hyresgäster: Indirekta utsläpp från hyresgästernas avfall. Beräknas med schablonvärden för avfallsmängder och utsläppsfaktorer.

Avfall från byggprojekt: Indirekta utsläpp från uppgraderingar och ombyggnader. Beräknas med schablonvärden för avfallsmängder.
Energi och bränsle: Hyresgästernas indirekta utsläpp.
Hyresgästers: Avser indirekta utsläpp från hyresgästernas verksamheter. Beräknas med schablonvärden för respektive verksamhet.
Tjänsteresor: Avser indirekta utsläpp från flyg- och tågresor. Beräknas med schablonvärden för använda utsläppsfaktorer för respektive operatör.
NK Retail: Avser indirekta klimatutsläpp som nyttjar lagret samt transporter mellan lagret och NK:s varuhus.

VATTENRESURSEN

Vattenanvändning

Hufvudstaden rapporterar vattenförbrukningen i EPRA:s nyckeltal. Vi ser som ansvar för flertalet vattenabonnemang som används av hyresgästerna. Redovisningen av vattenförbrukningen inkluderar främst förbrukning för drift av fastigheterna och det som hyresgästerna förbrukar i egna mätare. Majoriteten av vattenförbrukningen är från våra hyresgäster och vi har begränsad möjlighet att påverka användningen. Förbrukningen skiljer sig åt beroende på verksamhet, exempelvis restauranger har stor vattenförbrukning. Vi installerar successivt undermätning i våra projekt.

Vatten

Vattenförbrukning	EPRA-kod	2024	2023
Kommunalt vattenuttag, m³	Water-Abs, Water-LfL	196 524	192 494
Vattenintensitet, m³/kvm	Water-Int	0,45	0,44

RESURSEFFEKTIVISERING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Avfall

Hufvudstaden rapporterar avfallsdata utifrån EPRA:s nyckeltal. Vi redovisar data för de avfallsmängder från hyresgäster som Hufvudstaden ombesörjer och har abonnemang för. Siffran redovisar även avfall från de lokaler hyresgästerna själva tillhandahåller, det gör att vi inte har en heltäckande statistik för avfallshanteringen i fastigheterna. För flera fastigheter saknas fullständig statistik på grund av att hyresgästerna har egna avtal med återvinningsföretag som vi inte har tillgång till. Därför är den uppgivna siffran lägre än den faktiska.

I de projekt som har tillräckliga avfallsdata från bygg- och rivningsarbetet uppgår återvinningsgraden till 96 procent (92).

Avfall

Avfallstyp, ton	EPRA-kod	2024	2023
Icke-farligt avfall, totalt		**1 882**	**1 996**
Återanvändning		-	-
Materialåtervinning		670	672
Förbränning med energiåtervinning		1 205	1 324
Förbränning utan energiåtervinning		-	-
Deponi		3	-
Farligt avfall, totalt		**11**	**19**
Materialåtervinning		11	19
Förbränning med energiåtervinning		-	-
Förbränning utan energiåtervinning		-	-
Deponi		-	-
Totalt avfall	**Waste-Abs, Waste-LfL**	**1 893**	**2 016**
Sorteringsgrad, %		36	34

Sociala upplysningar

Egna anställda – verksamhet och värdekedja

Anställda	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail
Anställda, FTE[1]	2024	2024	2024	2023	2023	2023
Totalt antal anställda	**494**	**180**	**314**	**477**	**182**	**295**
– Varav kvinnor	359	92	267	349	97	252
– Varav män	135	88	47	128	85	43

[1] Omräknat till heltidsanställda och årsbasis.

Mångfald och jämställdhet

	Koncernen		Fastighets-verksamheten		NK Retail		Koncernen		Fastighets-verksamheten		NK Retail	
	2024		2024		2024		2023		2023		2023	
Mångfald och jämställdhet, %	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–50 år	11	0	11	0			11	0	11	0		
>50 år	22	67	22	67			22	67	22	67		
Koncernledning												
<30 år	0	0	0	0			0	0	0	0		
30–50 år	38	17	13	15			38	17	13	15		
>50 år	25	68	26	46			25	68	25	46		
Övriga anställda												
<30 år	24	6	10	7	30	4	22	6	15	6	25	4
30–50 år	24	12	10	24	36	8	26	11	20	25	36	7
>50 år	10	6	14	16	20	2	21	6	16	14	20	2

Koncernen har inte redovisat fler än två könskategorier då det för närvarande är för få personer som identifierar sig som tillhörande andra könskategorier för att kunna redovisa uppgifterna på ett sätt som säkerställer att enskilda individer inte kan identifieras.
Nyckeltal: Mångfald och jämställdhet bland anställda, samt andel anställda som omfattas av kollektivavtal.

Medarbetarsamtal

Huvudstadens mål är att alla anställda årligen ska ha medarbetarsamtal. Samtliga medarbetare som kvalificerar har haft medarbetarsamtal under året. Under medarbetarsamtalen förs en dialog mellan medarbetare och chef om arbetsmiljö, trivsel och prestation. Utifrån samtalet upprättas en handlingsplan för mål och kompetensutveckling. Utbildningsbehov redovisas inte på grund av att detta sker via ett lärplattformsbaserat stöd.

Hälsa och säkerhet

Inom Huvudstaden finns arbetsmiljöpolicy, -kommitté och -ombud i enlighet med arbetsmiljölagen. Ansvar och uppgifter delegeras enligt en delegationsordning och vid eventuella incidenter eller tillbud ska anställda i första hand vända sig till närmaste chef. Vidare sker ett systematiskt arbetsmiljöarbete. För att kontinuerligt se över risker, komma med förslag till åtgärder och främja utveckling, som den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Arbetsmiljökommittén utvärderar och följer kontinuerligt upp det systematiska arbetsmiljöarbetet. De tillser även att arbetsmiljöronder sker kontinuerligt och inkluderar samtal om incidenter och potentiella faror samt vad som utreds. Arbetsmiljökommittén är arbetsgivarens ombud i arbetsmiljöfrågor och verkar för att tillbudliga säkerhetshänder ska förebyggas på arbetsplatsen för att skydda de anställda. Arbetsmiljökommittén, arbetsmiljöombud och chefer utbildas i systematiskt arbetsmiljöarbete, vilket innefattar bland annat utbildning i hjärt- och lungräddning samt första hjälpen.

Huvudstaden erbjuder individanpassad företagshälsovård, friskvårdsbidrag, hälsokontroller för nyanställda, synundersökning, massage och rehabilitering som en förmån. NK Retail har ett särskilt uppdrag för medarbetarstyrelse, där alla anställda erbjuds individuell kompetensutbildning, friskvårdsbidrag och företagshälsovård.

För mer information om hur vi arbetar med hälsa och säkerhet hänvisar vi till sidorna 81, 82, 40, 43, och 107–108 samt revisorns arbetsrelaterade skador.

Total sjukfrånvaro 2024 uppgick till 5,5 procent och är en ökning jämfört med tidigare år: 4,5 procent. Total sjukfrånvaro för kvinnor och män under året var 6,9 procent respektive 4,4 procent.

Arbetsrelaterade skador

	2024		2023	
Inrapporterade olycksfall	Medarbetare	Leverantörer	Medarbetare	Leverantörer
Antal dödsfall	0	0	0	0
Antal arbetsplatsolycksfall med frånvaro > 6 timmar	0	6	0	0
– Varav allvarliga (exkl dödsfall)[2]	0	0	0	0
Antal arbetsrelaterade sjukdomar[2][3]	0		0	

[2] Dessa olycksfall har inneburit åtminstone sex månaders sjukfrånvaro.
[3] Olycksfallsstatistik för leverantörer.

Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt olycksfall inklusive allvarliga sådana, hanteras enligt fastställda rutiner och skadeanmäls till Arbetsmiljöverket. Vi arbetsrelaterade skador kan extern part kontaktas för bevittnande vård och intervju. Antal tillbud och incidenter redovisas inte på grund av att det saknas tillförlitliga data.

Icke-diskriminering

Inga fall av diskriminering har rapporterats under året.

Anställda, vid årets utgång

	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail	Koncernen	Fastighets-verksamheten	NK Retail
Anställda, head count[1]	2024	2024	2024	2023	2023	2023
Totalt antal anställda	**682**	**195**	**487**	**652**	**198**	**454**
Kvinnor						
Antal tillsvidareanställda	449	97	345	435	104	331
– varav heltid	199	95	64	159	88	71
– varav deltid	250	12	281	276	16	260
Antal visstidsanställda	81	7	74	73	8	64
Män						
Antal tillsvidareanställda	129	89	54	122	81	61
– varav heltid	94	81	18	87	80	17
– varav deltid	41	8	36	35	1	34
Antal visstidsanställda	13	2	14	13	5	9

[1] Totalt antal anställda.

Antal anställda och andel kvinnor och män (%) per kön och region. Andel kvinnor och män i ledande befattningar uppgår till totalt 11 personer (39 %) i koncernledningen varav NK Service och NK Retail uppgår per respektive segment till totalt 7 personer (70 %).

Arbetsförhållanden – värdekedjan

Krav på leverantörer

Huvudstadens huvudleverantörer finns huvudsakligen inom byggentreprenad och underhåll av fastigheter. Upphandlingsprocessen ger möjlighet att ställa krav på leverantörer redan innan avtal tecknas. Vår upphandling och inköpsprocess och våra krav ställs till vår upphandlingsdokument som kompletteras med krav inom arbetsmiljö, arbetsvillkor och miljö, där förebyggande principen ingår. Arbetsmiljöfrågor är centralt i de tidiga dialogerna och underhållsbesöken som genomförs löpande. Alla människor som arbetar för Huvudstadens räkning ska ges rimliga arbetsuppgifter, ha arbetsvillkor och en arbetsmiljö som minst följer gällande lagstiftning. Vid nybyggnation, nyproduktion, ROT-projekt och andra hållbarhetsrelaterade projekt ställer vi krav på att miljöprogram som beskriver miljömål och miljöarbete upprättas. Miljöansvariga ska samarbeta mellan fastighetsägarens projektledning, projektörer och entreprenörer och miljöfrågor är en tillsvidare punkt på de platsmöten som projektledningen och byggarbetare. Leverantörerna är ansvariga för att uppfylla angivna krav i miljöprogrammet. Huvudstadens projektledare och förvaltare upprätthåller dialog och kontrollerar att leverantörerna arbetar efter överenskomna krav.

Befintliga leverantörer granskas regelbundet avseende kvalitet, ekonomi, avtal och hållbarhet. Vi genomför även flera egenrevisioner och revisioner genom externa parter för att granska och säkerställa att leverantörer och entreprenörer efterlever kraven. På stora utvecklingsprojekt genomförs kontinuerliga miljö- och arbetsmiljörevisioner. Uppdragen är en viktig del i att säkra hög hållbarhetsstandard i projekt och hos leverantörer. Befintliga huvudleverantörer hållbarhetsbedöms systematiskt årligen. Bedömningen är baserad på en självbedömningsenkät. Svaren analyseras och ligger till grund för riskbedömning av leverantörerna. Genom riskbedömningen kan vi identifiera leverantörer med högre risk för avvikelser mot ställda hållbarhetskrav. Utifrån riskbedömningen kan vi vederlägga vidare med utökad revision om behov finns. Målet är att alla huvudleverantörer ska genomgå en årlig hållbarhetsbedömning. Under året har andelen bedömda huvudleverantörer ökat från 0 till 7 procent. Bedömningen genomförs via en enkät och svarsfrekvensen uppgick till 78 procent (86). Vid avsteg från uppställda krav ställs miljö- och arbetsmiljöplaner krav. Huvudstaden ställer krav på hela ingången avtal. Det är ett ständigt pågående arbete med att säkerställa god hållbarhetsnivå i leverantörskedjan.

NK Retails huvudleverantörer återfinns främst inom mode, skönhet och livsstil. NK Retail har en mycket begränsad produktion och verkar främst som återförsäljare. Det innebär att NK Retail generellt har lägre påverkan på de produkter som marknadsförs och produceras. För att säkerställa och främja en mer hållbar leverantörskedja ställer NK Retail hållbarhetskrav på leverantörerna. Samtliga leverantörer ska signera NK Retails hållbarhetsbilaga, som är en bilaga till huvudavtalet. Grunden till hållbarhetsbilagan är NK:s antidiskrimineringspolicy och innehåller krav gällande bland annat mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och produktion där särskilt kemikalier samt produktspecifika krav finns. I de fall NK Retail ställer krav på specifika certifikat eller annat styrande av dessa portalen kontrolleras dessa av tredje part. Vid utgången av 2024 hade 70 procent (71) av NK Retails samtliga leverantörer skrivit på NK Retails hållbarhetsbilaga och NK Retails huvudleverantörer har till 80 procent (92) signerat hållbarhetsbilagan.

Mänskliga rättigheter

Huvudstaden accepterar inga kränkningar av mänskliga rättigheter. Vi säkerställer att kontroller finns på plats för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter genom tillexempel utvärderingar av leverantörer i form av riskbedömningar och genomlysningar samt krav på efterlevnad av vår uppförandekod. Huvudstaden förankrar sina arbete till FN:s Global Compact och vi förbinder oss att följa dess fem principer. Vi följer också de mänskliga rättigheter som finns i internationella standarder såsom FN:s vägledande principer om de mänskliga rättigheterna, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s åtta kärnkonventioner.

Styrningsupplysningar

MÄTBARA MÅL FÖR HÅLLBARHET

Urval av initiativ där Hufvudstaden deltar:

- Fastighetsägarna Sverige
- Byggherrarådet Stockholmsregionen
- Sweden Green Building Council
- Energimyndighetens beställargrupp för bostäder (BELOK)
- Fastighetsägarnas initiativ för hållbara leverantörskedjor (FAST)
- Klimatkollen Stockholm
- Handslaget
- Real Estate Digitalization Initiative (REDI)

ÅTGÄRDER FÖR ETT GOTT SLUTANVÄNDARE

Kunders hälsa och säkerhet

Hufvudstaden arbetar för att kunders hälsa och säkerhet samt att lagar och regler följs vid användning av våra lokaler och kontor. Särskilda fastighetsområden enligt myndighetskrav för hälsa och säkerhet. Det gäller bland annat systematiskt brandskyddsarbete, besiktning av ventilations fläktar och värme- samt ventilationskontroll samt elanläggningen och energideklaration. Det är viktigt att fastighetens utrustning och lokaler är säkra och att kunder och besökare känner sig trygga.

NKI Retail säljer produkter och tjänster över hela världen och säkerställer att alla produkter som säljs uppfyller gällande säkra produktkrav. Vissa produktkategorier har särskilda krav.

Inrapporterade avvikelser följs upp enligt företagets riktlinjer för respektive område. Inga överträdelser avseende lagar och regler eller rutiner gällande kunders hälsa och säkerhet har rapporterats under 2024.

MÅNGFALDIGT FÖRETAGANDE

Visselblåsning

Hufvudstaden har en visselblåsartjänst som nås via hemsidan och intranätet NX. Rebal har en egen visselblåsarfunktion som medarbetare kan nå internt. Båda tjänsterna erbjuder möjlighet att vara anonym och kommunicera med den som tar emot rapporten. Alla ärenden behandlas konfidentiellt av fastsagda rutiner. Under året rapporterades två fall till visselblåsarfunktionerna. Fallen som de klassificeras som, skall förebyggas inom ramen för visselblåsning. Ärendena har utretts i enlighet med gällande interna riktlinjer.

Respekt för lagar och regler

Hufvudstaden har inte dömts eller ålagts böter under året på grund av brott mot social eller ekonomisk lagstiftning. Hufvudstaden har heller inte ålagts sanktionerande böter eller icke-monetära sanktioner för brott mot miljölagstiftning 2024. Därmot har två mindre avgifter om 1 000 kronor vardera erlagts på grund av försenat inlämnade kollektivavtalsrapporter.

Antikorruption

Hufvudstaden är måna om att affärer ska gå rätt till och har nolltolerans mot korruption. All misstanke om oegentligheter och korruption ska utredas och hanteras konsekvent för att värna långsiktiga relationer. Bygg- och fastighetsbranschen har gemensamma utmaningar eftersom bygg- och fastighetsprojekt har förhöjda risker för korruption och otillbörlighet. Stora inköp och upphandlingar vid byggprojekt innebär att det finns risk för korruption. Vi arbetar med visselblåsning och granskning av leverantörer för att motverka riskerna. Det är viktigt att negativa händelser som berör Hufvudstaden, och som allvarligt kan skada vårt varumärke, hanteras och kommuniceras på ett korrekt sätt. Vår policy är att alla incidenter ska rapporteras och utredas så långt som möjligt.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Hufvudstadens AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Hufvudstaden AB (publ), organisationsnummer 556012-8240

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hufvudstaden AB (publ) att översiktligt granska Hufvudstaden AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningen som omfattning på sidorna 0 i detta dokument. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 0.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka är specifikt angivna på sidan 96 i hållbarhetsredovisningen, och tillämpliga delar av GRI-Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt för sådan intern kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att på grundval av vår granskning uttala oss om hållbarhetsredovisningen. Vi har utfört vår översiktliga granskning och lämnar ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket inkluderar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vår oberoende och förhållande till Hufvudstaden AB (publ) är enligt god revisorssed i Sverige och i övrigt tillämpliga etiska krav enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 är utformade för att ge oss möjlighet att skaffa oss sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla väsentliga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Därmed lämnar vi inte någon revisionsberättelse med uttalande om en revisionsinriktad säkerhet. Granskningsåtgärderna vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har utförts på ett sätt som väsentligt begränsar omfattningen jämfört med en revision.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna som ovanstående anger. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi har inhämtat genom vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram något som föranleder oss att anse att hållbarhetsredovisningen i allt väsentligt är upprättad i enlighet med de kriterier som styrelsen och företagsledningen angivna ovan.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 14 februari 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Svensson Henryson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Taxeringsvärde 2024, Bygg-/ ombyggn.-år	mnkr	Ytor, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Bilageraf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE STOCKHOLM														
Förvaltningsområde Kungsgatan														
Hästhoven 13	Sveavägen 21–23, Kungsgatan 40–42, Arsenalsgatan 55–57, Vasagatan 2–4	1 802	1922/05	1910/22/ 01/2001	5 470	4 964	1 735		176				0	6 875
Jungfrun 52	Sveavägen 34–36, Odengatan 19–21, Kungsgatan 39	1 025	1955/04	1956/25	655 0	6 401	1 357		1 404				10	9 358
Kolkaren 40	Brunnsgatan 1–4, Hamngatan 22–25, Kungsgatan 1–19	4 954	1961/2011	1956/2014/ 2016/2018/ 2022/2024	1 0930	17 804	9 937	1 655	963				0	32 357
Oxhuvud 16[2]	Kungsgatan 29–31, Drottningtorget 2–3, Apotekargatan 37–39, Malmskillnadsgatan 30	4 653	1996	1961/1962/ 2000/ 2021	1 535 0	11 759	5 1854		5 024	1 617			0	23 455
Summa		11 630			4 734 0	40 928	17 102	1 655	- 45 %	1 617	-		10	69 277
Förvaltningsområde Normalmstorg														
Kvasten 2	Norrlandsgatan 16, Jakobsbergsgatan 11	564	1998	1997	2 300	5 969	572	433	301	736				1 706
Kvasten 3[2]	Birkholmsgatan 2, Mäster Samuelsgatan 8–9	2 072	1915	1917/20	2 530	2 832	1 503	2 000	36					7 379
Kvasten 5	Birkholmsgatan 7, Jakobsbergsgatan 5–9	822	1955	1972/05	1 850	5 439	1 501	53	1 243					5 417
Nornan 2:26[2]	Norrmalmstorg		1997	1997	376			104						104
Pumpstocken 4[2, 3]	Norrmalmstorg 1, Hamngatan 8, Norrlandsgatan 7, Jakobsbergsgatan 11	4 452	2000	1929/1930	1 441 0	11 900	2 514		1 612					6 186
Pumpstocken 10[2]	Birger Jarlsgatan 13–15, Mäster Samuelsgatan 2–4, Birkholmsgatan 10–11, Jakobsbergsgatan 1–3	2 855	1917/28/ 91/2002	1955/1957/ 1976/1995/1997/ 2015/2016/2018	1 852 0	7 811	3 851	199	75		122	1	12 429
Rännilen 8	Birger Jarlsgatan 11, Mäster Samuelsgatan 1	844	1911	1914/1930	1 355 0	1 935	1 701		1 263					2 957 8
Rännilen 11	Birkholmsgatan 8, Mäster Samuelsgatan 6	775	1935	1932/1955	1 270 0	1 716	609	476	5					2 806
Rännilen 15[2]	Birger Jarlsgatan 7, 9, Smålandsgatan 8, 10	1 677	1965	1968/1988/ 2002	7 130 0	4 055	1 638	330	2 252					8 275
Rännilen 16	Norrmalmstorg 12–14, Birkholmsgatan 2–4, Mäster Samuelsgatan 3	2 455	1959/1961/ 2007	1959/1979/1984/ 1997/2002	3 180 0	11 808	2 345		1 886	736				11 975
Snöbollen 3	Smålandsgatan 10–12, Norrmalmstorg 6–7	2 726	1917	1924/2001/ 2020	1 470 0	10 978	1 502		1 304	731				13 760
Uthyrningen 1[2]	Birkholmsgatan 4, Jakobsbergsgatan 6	1 932	1914	1927/1929	1 410 0	1 278	1 731		1 87		510			4 754
Summa		17 662			3 4 890	57 109	18 156	1 563	- 25 %	9 259	632		1	82 749
Förvaltningsområde Väst														
Achilles 1[2]	Sturegatan 6–8, Engelbrektsgatan 45, Stora Enskedevägen 1, Åbrinksgatan 7	1 045	1979	1980–talet/ 1994	2 060 0	3 774	1 460	540	1 484					6 258
Gardenia Stora 11	Drottninggatan 82–84, Wallingatan 5, Adolf Fredriks Kyrkotorg 12	1 992	1922	1911/97	1 780 0	7 507	1 978	382	1 877					9 735
Kungsgatan 5	Vasa Tobaksmagasinet	855	1994	1994–96	2 200 0	3 758			6					3 764
Medusa 14[2]	Kungsgatan 61, Sturegatan 1–5, Järnvägsgatan 8	542	1968	1972/1997	1 020 0	1 358	2 462	271	1 134		303			5 526
Ögonpeppar 7[2]	Klarabergsgatan 56–64, Vasagatan 24–26, Mäster Samuelsg. 65–73, Klara Norra Kyrkogata 8–10	6 558	1979	1984/2007	1 2490 0	10 007	9 457	1 089	1 366	12 450			1	35 508
Svärdfisken 20	Drottninggatan 60, Apotekargatan 50–52, Olof Palmes gata 13	1 922	1901	1961/1997	3 240	3 774	175		1 965	882	1 457			7 453
Summa		12 915			3 4942	29 149	4 577	2 745	1 963	8 506	14 557	303	1	57 132
Totalt Affärsområde Stockholm		**41 588**			**15 706,2**	**135 587**	**33 833**	**9 059**	**1 885**	**10 845**	**19 419**	**1 104**	**17**	**210 667**

Fastighetsbeteckning	Adress	Tomtareal, kvm	Inköpsår	Taxeringsvärde 2024, Bygg-/ ombyggn.-år	mnkr	Ytor, kvm: Kontor	Butik	Restaurang	Bilageraf	Lager	Garage	Bostäder	Övrigt	Totalt
AFFÄRSOMRÅDE NK														
Förvaltningsområde NK Stockholm														
Hästen 12[2, 3] och 22[2, 3], Kanslern 14[2, 3]	Hamngatan 36–38, Regeringsgatan 38–40	6 875	1928	1916/1951	3 800 0	11 139	21 524	2 628	5 552				12	69 101
Förvaltningsområde NK Göteborg														
Inom Vallgraven 1:29[2]	Östra Hamngatan 52, Nygatan 46–54, Fredsgatan 2–4, Drottninggatan 39–45	1 922	1998	1901/21	3 350	4 731	10 025	699	1 013				0	16 501
Förvaltningsområde Parkaden														
Hästen 10[2, 3]	Regeringsgatan 47–55, Mäster Samuelsg. 29–33	4 921	1977	1906/25	4 730	1 852	202	735	11 523	21 514			1	35 957
Totalt Affärsområde NK		**19 215**			**4 477,8**	**17 742**	**31 951**	**3 062**	**-**	**16 423**	**21 514**	**-**	**17**	**91 349**
AFFÄRSOMRÅDE GÖTEBORG														
Förvaltningsområde Göteborg														
Inom Vallgraven 3:209	Stora Nygatan 17, Lilla Drottningsgatan 3	784	2006	1958/2022	95 0						1 239			1 239
Inom Vallgraven 12:1[2, 3]	Östra Hamngatan 49–57, Östra Larmgatan 1, Drottningsgatan 34–40	4 156	1967	1925	3 445	10 352	3 278	699	571	1 375				16 149
Inom Vallgraven 12:11[2]	Drottningsgatan 50–52, Östra Hamngatan 45–47, Fredsgatan 2–4	5 136	1962/2010/11	1955/1962/1990	2 332	1 625	1 709	0	916		774			4 024
Nordstaden 2:24[2]	Drottningtorget 2[3], 3[2, 3] och 35–43, Nordstadsgatan 6–8, Sparbankstorget 6, Nils Ericsonsgatan 17 och 19–21, Kopmansgatan 23–24, Östra Hamngatan 26–28	12 672	1979/2018	1972/2002/21	3 180 0	26 869	5 101	1 649	5 516				53	39 270
Nordstaden 6:43[2, 3]	Nordstadstorget 6–8	2 962												-
Totalt Affärsområde Göteborg		**18 757**			**5 952,5**	**49 205**	**26 088**	**2 364**	**-**	**8 378**	**1 375**	**2 013**	**56**	**95 682**
TOTALT		**79 691**			**24 152,4**	**202 534**	**94 812**	**14 875**	**1 883**	**32 144**	**41 208**	**3 122**	**90**	**380 778**

Fler kvarter och fastigheter se sidorna 112–111

[1] Fastigheten är kulturhistoriskt klassificerad.

[2] Fastigheten innehar gemensamhetsanläggning.

[3] Äganderättsbelastad med fastighetsbildningslagen Stockholms Län.

[4] Fastigheten är byggnadsminnesmärkt.

[5] Äganderättsbelastad med fastighetsbildningslagen Malmö.

[6] Objektet är förvärvat med tillträde den 31 oktober 2024 och ingår i Segment för Bolsenning. Taxeringsvärde för mark uppgår med 555,0 mnkr.

[7] Hästen 20 och Spadern 14 innehas med tomträtt. Avgälden för Hästen 20 uppgår till 3,5 mnkr årligen och har den 30 april 2023 årligen och har den 30 april 2023. Avgälden för Spadern 14 är 1,5 mnkr årligen till och med 30 september 2032. Från 1 oktober 2026 uppgår avgälden till 1,2 mnkr årligen och är bunden till 30 september 2036. Taxeringsvärde för mark uppgår med 70,0 mnkr.

[8] Äganderättsbelastad med Bilfinanciera Kompanion.

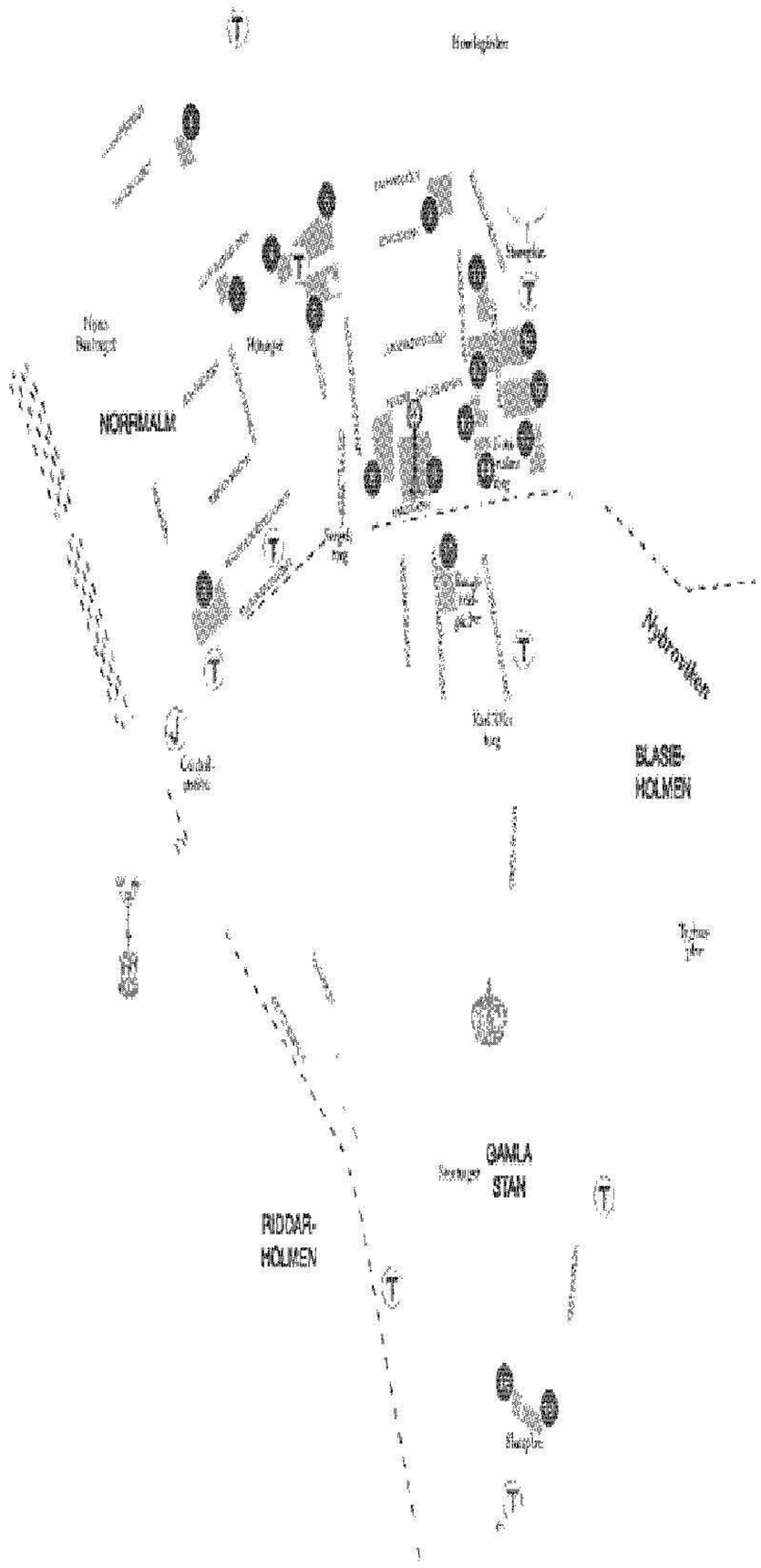
[9] Äganderättsbelastad med fastighetsbildningslagen Hästskon 10 innehas med tomträtt. Avgälden erlagd till 31 augusti 2024 är föremål för förhandling. Taxeringsvärde för mark uppgår med 1 270 mnkr. Outnyttjad byggrätt på Hästskon 10 är 4 000 kvm.

[10] Äganderättsbelastad med Bilfinanciera AB.

[11] Fastigheten är under avstyckningsförrättning med lantmäterimyndighet.

[12] Outnyttjad byggrätt på fastigheten är 1 000 kvm, avser enbart mark och är ej upptagen i ytor och värden.

Fastighetsbestånd Stockholm



Fastighet/Byggår/Yta

1
Grönlandet Södra 11
Byggår: 1871
Yta: 3 126 kvm

2
Svärdfisken 2
Byggår: 1861
Yta: 7 460 kvm

3
Oxgaklippan 7
Byggår: 1954
Yta: 30 608 kvm

4
Höstduvan 13
Byggår: 1919
Yta: 6 495 kvm

5
Östduvan 18
Byggår: 1951
Yta: 29 469 kvm

6
Järnplåten 28
Byggår: 1965
Yta: 9 283 kvm

Fastighet/Byggår/Yta

7
Kålarhusen 40
Byggår: 1926
Yta: 2 263 kvm

8
Hästskon 13
Byggår: 1964
Yta: 35 787 kvm

9
Hästen 19 (HK)
Byggår: 1915
Yta: 39 101 kvm

10
Kungliga
Tiraljären 5
Byggår: 1961
Yta: 2 784 kvm

11
Vasaparken 7
Byggår: 1927/2003
Yta: 4 754 kvm

12
Kvasten 2
Byggår: 1957
Yta: 4 300 kvm

13
Kvasten 8
Byggår: 1917
Yta: 7 078 kvm

14
Packhuset 9
Byggår: 1978
Yta: 1 417 kvm

15
Skären 9
Byggår: 1964/2000
Yta: 19 562 kvm

16
Packhuset 4
Byggår: 1953
Yta: 5 326 kvm

17
Kompassen 10
Byggår: 1966
Yta: 12 430 kvm

18
Mjölnaren 8
Byggår: 1900
Yta: 20 178 kvm

19
Rånunkeln 11
Byggår: 1902
Yta: 2 308 kvm

20
Kamelen 19
Byggår: 1928
Yta: 6 973 kvm

21
Rånunkeln 10
Byggår: 1902
Yta: 11 272 kvm

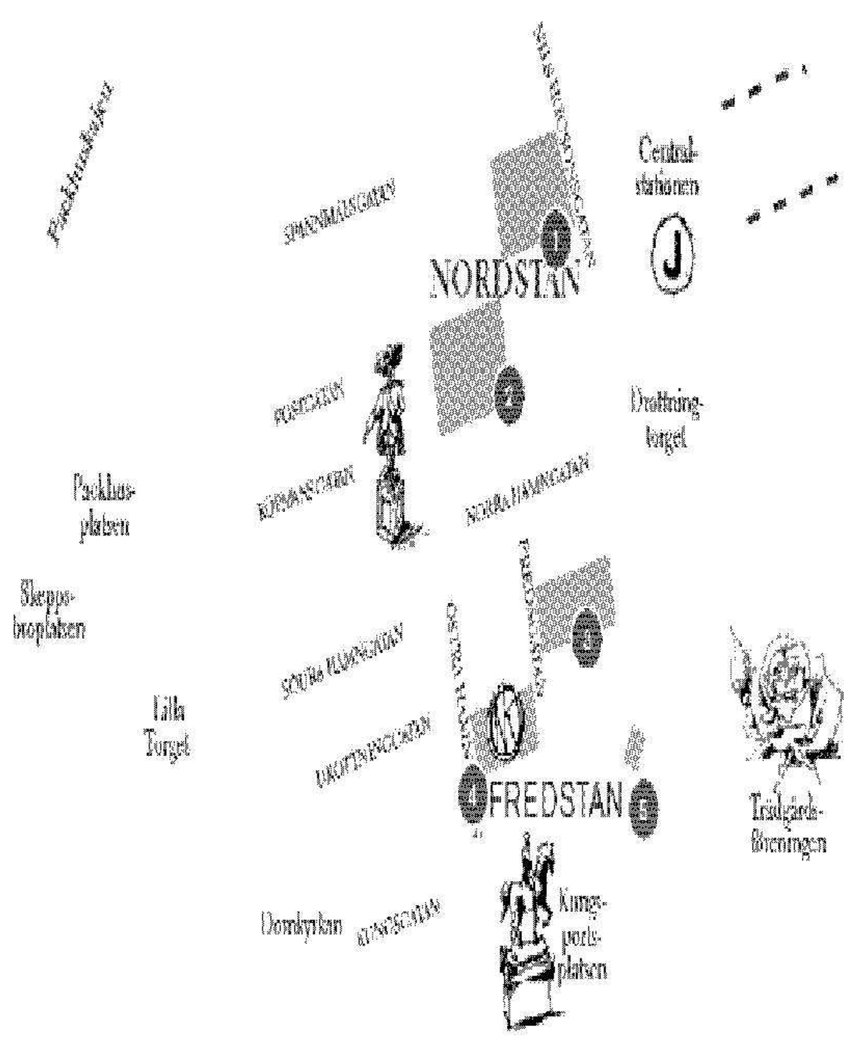
22
Kompassen 9
Byggår: 1958
Yta: 1 934 kvm

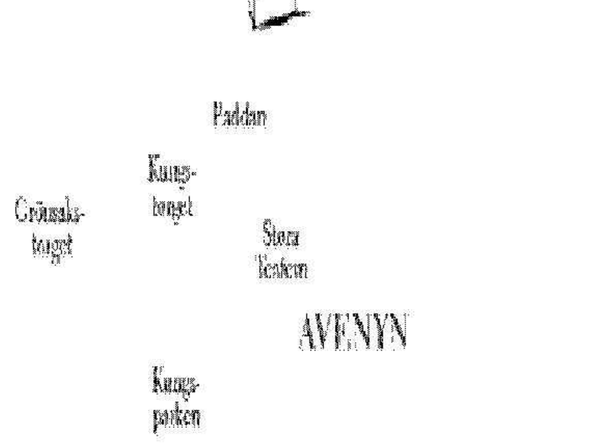
23
Medusa 1
Byggår: 1872
Yta: 2 536 kvm

24
Achilles 1
Byggår: 1900-talet
Yta: 4 958 kvm

Fastighetsbestånd Göteborg







Fastighet/Byggår/Yta



1

Norrstaden 8:24
(Femman)
Byggår: 1972/2011
Yta: 45 845 kvm

2

Norrstaden 8:24
(Fyran)
Byggår: 1972
Yta: 21 224 kvm

3

Inom Vallgraven 8:10
Byggår: 1878
Yta: 15 449 kvm

4

Inom Vallgraven 15:11
Byggår: 1875/1928/90
Yta: 4 704 kvm



5

Inom Vallgraven 10:9
(NK)
Byggår: 1964
Yta: 15 591 kvm



6

Inom Vallgraven 3:2
Byggår: 1856/2002
Yta: 12 283 kvm

Adresser

Hufvudstaden AB (publ)

E-post: info@hufvudstaden.se
Hemsida: hufvudstaden.se
Organisationsnummer: 556012-5246
Styrelsens säte: Stockholm

Stockholm (Huvudkontor)

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 86

Telefon: 08-762 80 00

Göteborg

Kyrkogatan 54
411 05 GÖTEBORG
Besöksadress: Kyrkogatan 54

Telefon: 031-710 21 00

Cirrel Coworking AB

NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Norrlandsgatan 10

Telefon: 08-762 94 00
E-post: info@cirrelcoworking.se
Hemsida: cirrelcoworking.se
Organisationsnummer: 556922-7605

NK Retail AB

Box 7152
103 88 STOCKHOLM
Besöksadress: Västra Trädgårdsgatan 8

Telefon: 08-629 20 00
E-post: nkretailkundservice@hufvudstaden.se
Hemsida: nk.se
Organisationsnummer: 556788-4071

ParkLaden AB

NK 109
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 47–55

Telefon: 08-762 62 60
E-post: info@parkladen.se
Hemsida: parkladen.se
Organisationsnummer: 556430-3803

NK-varuhusen

NK Stockholm
NK 100
111 77 STOCKHOLM
Besöksadress: Hamngatan 18–20

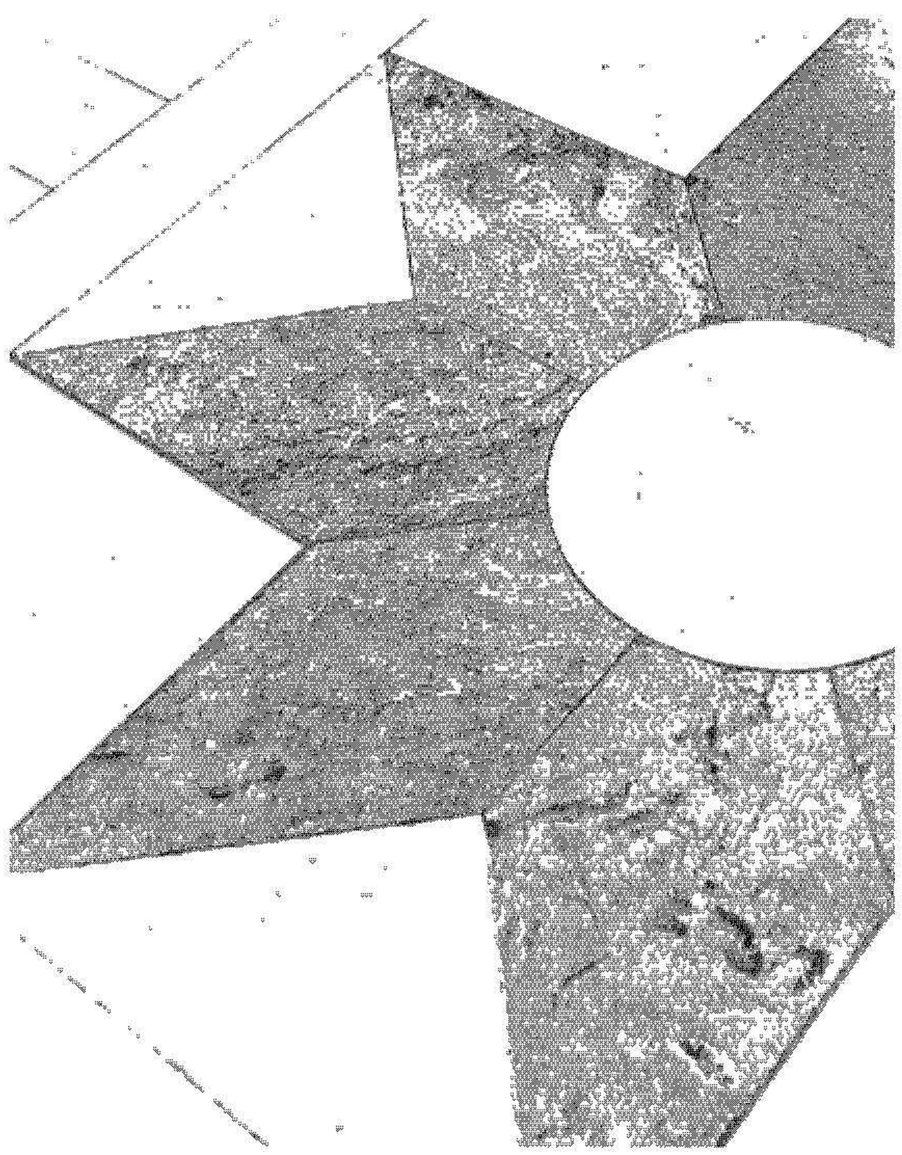
Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: nk.se

NK Göteborg
NK 100
411 03 GÖTEBORG
Besöksadress: Östra Hamngatan 42

Telefon: 08-762 80 00
Hemsida: nk.se

Varumärken inom koncernen

Produktion: Hallvarsson & Halvarsson i samarbete med Hufvudstaden. Fotograf: Mikaela Gustavsson, Per Dixon, Erik G Svensson, Cato Sjunnesson och Jonatan Jungvisuell.



HUFVUDSTADEN

hufvudstaden.se